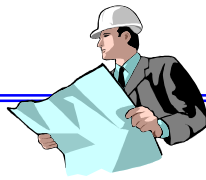


MANUAL DE CONSTRUCCIONES

CONTENIDO



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CALDAS
MUNICIPIO DE VILLAMARÍA

PROYECTO DE ACUERDO N°

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL MANUAL DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE VILLAMARÍA, ACUERDO 021 DEL 21 DE AGOSTO DE 1983.

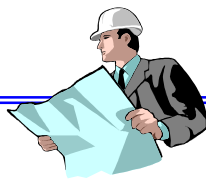
El Honorable Concejo Municipal de Villamaría Caldas, en ejercicio de las facultades constitucionales especialmente las conferidas en el Artículo 313 numeral 7.

ACUERDA

TÍTULO PRIMERO: Generalidades.

***CAPÍTULO 1:* OBJETIVOS Y DEFINICIONES.**

Artículo 1: El objeto principal del presente Manual, es establecer los requisitos mínimos que se deben cumplir en la construcción de urbanizaciones y edificaciones, así como en demoliciones, reformas y excavaciones que se lleven a cabo en el

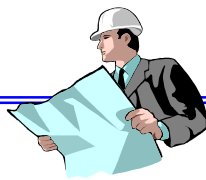


Municipio de Villamaría y que permitan el desarrollo Municipal preservando, respetando y mejorando el medio ambiente físico y social, a fin de conseguir:

1. Una adecuada estabilidad de las construcciones, de acuerdo a las condiciones de topografía, suelos, sismicidad del casco urbano actual y las áreas potenciales de urbanización, mediante los estudios, diseños y sistemas constructivos más recomendables.
2. Un desarrollo urbano armónico; una adecuada relación entre los espacios contruidos y espacios libres públicos y privados.
3. Condiciones de higiene y habitabilidad suficientes, en especial de vivienda y espacios destinados a la concentración de personas.
4. Seguridad de personas y bienes, tanto durante la construcción de edificaciones, como en su posterior uso, en condiciones normales y de excepciones previsibles.
5. Fijar los procedimientos y requisitos cuando se pretenda urbanizar, parcelar, construir, ampliar, adecuar, reparar, modificar o demoler edificaciones y determinar las sanciones a que se hará acreedor quien incumpla las disposiciones en él establecidas.

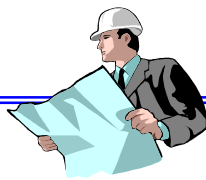
Artículo 2: Para efectos de la correcta interpretación de los términos contenidos en el presente Manual, adóptense las definiciones establecidas a continuación:

1. **ACABADOS:** Materiales aplicados a muros interiores, exteriores, fachadas, pisos y cielo raso con fines acústicos, aislantes, térmicos, decorativos y similares.
2. **ACOMETIDA:** Conjunto de conductos (Eléctricos, sanitarios, hidráulicos, telefónicas u otras) que van desde las redes públicas a la caja de contador, o cámara de inspección de propiedad privada.
3. **ADECUACIÓN:** Reforma locativa o remodelación interna que mantiene las características del inmueble, conserva el uso y el área de la edificación.
4. **ADICIÓN:** Extensión o aumento en el área y/o altura de una edificación.
5. **AFECTIONES:** Son todos los retiros obligados de rondas de quebradas, de ríos, de redes de alta tensión, de redes de acueducto y alcantarillado y de las

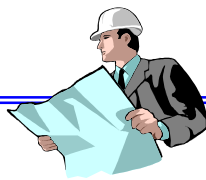


vías requeridas por sector, como también las zonas ambientales de protección específica que se requieren respetar en un predio, cuando se pretenda construir o urbanizar.

6. AISLAMIENTO FRONTAL: Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento anterior de la construcción y el lindero correspondiente.
7. AISLAMIENTO LATERAL: Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero correspondiente.
8. AISLAMIENTO POSTERIOR: Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero correspondiente.
9. ALTURA BÁSICA: Es la altura máxima que puede alcanzar una edificación sin necesidad de efectuar retrocesos.
10. ALTURA DE EDIFICACIÓN: Es la distancia vertical, desde el nivel medio del lote hasta la parte mas alta de la edificación, incluyendo cuartos de equipo, etc.
11. ALTURA DE PISO: Es la distancia vertical entre piso acabado y cielo acabado.
12. AMOBLAMIENTO URBANO: Conjunto de elementos tales como bancas, postes de alumbrado, fuentes, carteleras, buzones de correo, pasamanos, señalización semáforos, cabinas telefónicas, recipientes para basuras, jardineras, kioscos, paraderos, casetas, estrados, fuentes de agua, monumentos y similares que contribuyen a la comodidad, esparcimiento, bienestar y seguridad de los ciudadanos.
13. AMPLIACIÓN: Es la adición en área y volumen a una edificación ya sea en forma horizontal o vertical. Se caracteriza porque se conserva el carácter y uso de la edificación.
14. ANCHO DE VÍA: Suma de los anchos de calzadas, andenes, separadores y zonas verdes de una vía, excluyendo antejardines.
15. ANDAMIO: Estructura o construcción provisional, que sirve para la ejecución de las obras de una edificación.
16. ANDÉN: Parte de la vía o espacio publico destinada al transito de peatones.
17. ANTEJARDÍN: Parte de la propiedad privada, adyacente a una vía o zona de uso publico, que no se permite construir.

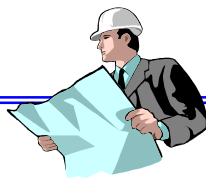


18. ANTEPECHO: Baranda o murete entre el nivel del piso acabado y el extremo inferior de una ventana, vano o vacío.
19. ÁREA BRUTA: Es el área total del globo de terreno a urbanizar o construir.
20. ÁREA CONSTRUIDA: Es la suma de la totalidad de las áreas de los pisos de una edificación.
21. ÁREA CUBIERTA: Es la proyección de la línea de cubierta sobre el terreno o lote, incluidos los aleros, las cornisas, los balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción.
22. ÁREA DE CESIÓN: Es la parte del predio que todo urbanizador entrega al Municipio por medio de la escritura pública para proveer circulación vehicular y peatonal, recreación y servicios a los habitantes del sector.
23. ÁREA LIBRE: Superficie resultante de un lote, al descontarle el área construida en primer piso.
24. ÁREA NETA: Parte de la superficie de un lote que puede ser ocupada por construcción, de acuerdo a las normas.
25. ÁREA NO EDIFICABLE: Es aquella que por sus características o por disposiciones legales no puede ser ocupada por una construcción.
26. ÁREA SUBURBANA: Parte del territorio municipal que estando fuera del perímetro urbano guarda estrecha relación con el área urbana.
27. ÁREA URBANA: Parte del territorio Municipal encerrado por el perímetro urbano.
28. AVISO: Se entiende por aviso, todo anuncio o advertencia que con fines comerciales, culturales, turísticos o institucionales, se ubique en un lugar visible, los cuales podrán ser tableros, placas, vidrios, telas, láminas y/o similares.
29. AVISO PERMANENTE: Son los anuncios destinados a mantenerse por un termino mayor de 30 días en un determinado lugar, excepto los que anuncian una obra en construcción.
30. AVISO TRANSITORIO: Son aquellos que se mantienen por un termino menor de 30 días promocionando eventos culturales, comerciales, institucionales o de

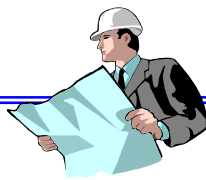


servicios, excepto aquellos destinados a informar acerca de las obras o construcciones.

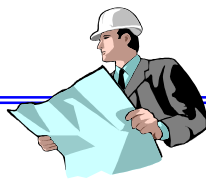
31. **ÁTICO:** Elemento arquitectónico que sirve como remate de la fachada de una edificación.
32. **AZOTEA:** Cubierta plana de una edificación, accesible y utilizable.
33. **BAHÍA:** Prolongación de la calzada, cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento, parqueadero transitorio o cargue y descargue.
34. **BAJANTE:** Elemento de construcción destinado a conducir las aguas lluvias o negras de la parte superior de las edificaciones a la red de alcantarillado.
35. **BANQUEO:** Se entiende por banqueos todo retiro o extracción de tierra que tenga como propósito la adecuación o nivelación de un lote.
36. **BAÑO:** Unidad sanitaria mínima compuesta por un inodoro, un lavamanos y/o ducha.
37. **BIENES DE COPROPIEDAD O COMUNES:** Son aquellos bienes señalados como tales en los reglamentos de propiedad horizontal, y cuya utilización se haya restringido a favor de los residentes o usuarios, en los términos previstos en las leyes respectivas.
38. **BUITRÓN:** Ducto cerrado con el fin de instalar redes generales de servicios de electricidad, acueducto, alcantarillado, aseo, gas, teléfonos o como ventilación de espacios interiores.
39. **CAJA DE INSPECCIÓN:** Construcción sanitaria, que reúne varios desagües y permite su inspección.
40. **CALZADA:** Superficie de rodamiento de la vía pública, destinada al tránsito de vehículos, delimitada por sardineles o bordes exteriores de andenes.
41. **CASETA:** Construcción transitoria destinada a las labores complementarias de una construcción.
42. **CENTRO COMERCIAL:** Conjunto de locales ubicados dentro de una edificación estable, en los cuales se cumple la actividad de comercio, de bienes y servicios.



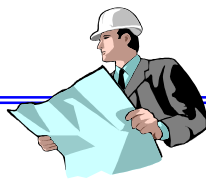
43. CENTRO HISTÓRICO: Zona delimitada con el propósito de preservarla mediante normas urbanas y arquitectónicas especiales, orientadas a proteger sus monumentos, sus valores arquitectónicos, artísticos o su estructura urbana.
44. CERRAMIENTO: Obra de construcción para separar un lote de la zona pública.
45. CESIONES: Son las transferencias de dominio que hace el urbanizador a la municipalidad, a título gratuito y por escritura pública, de las áreas o construcciones destinadas a zonas verdes, equipamiento comunal y zonas de uso público.
46. CIELO RASO: Acabado o tratamiento que se le da a la superficie más alta de un recinto o habitación.
47. CIMIENTOS: Parte estructural de una edificación, encargada de repartir las cargas uniformemente al terreno.
48. CLARABOYA: Elemento de construcción que permite el paso de la luz, que se ubica en las cubiertas.
49. COMUNA: División de la ciudad en sectores los cuales fueron agrupados de acuerdo a sus características físico – espaciales, socio – culturales y a las relaciones de vecindad, topográficas y límites físicos, procurando distribuir la población de acuerdo a rangos de cobertura y de la localización de equipamientos y servicios, sirviendo de base para el control de inversiones de la Administración Municipal.
50. CONJUNTO CERRADO: Es el que presenta cerramientos físicos de su área con vigilancia y controles que solo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y áreas libres a sus respectivos propietarios.
51. CONSTRUCCIÓN CLANDESTINA: Es aquella que ha sido levantada sin la aprobación municipal.
52. CONTRAHUELLA: Espacio o altura que existe entre dos pasos o huellas de una escalera.
53. COTA: a) Dimensión especificada sobre planos y b) Nivel o altura de un punto con relación al cero absoluto o al cero relativo.



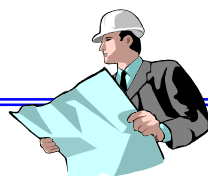
54. COTA NEGRA: Nivel de un punto cualquiera del terreno, sin que en éste se haya proyectado ni realizado ningún movimiento de tierra.
55. COTA ROJA: Nivel de un punto cualquiera del terreno basado en el proyecto o realización del movimiento de tierras.
56. CUADRA: Uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan fachadas y accesos de las edificaciones.
57. CULATA: Parte exterior de una edificación sin baños ni ventanas, sobre una propiedad colindante.
58. CUNETETA: Zanja o canal que se construye al lado de una vía para la evacuación de las aguas lluvias.
59. DAÑO ESTRUCTURAL: Es el deterioro por cualquier causa de los elementos de construcción sometidos a esfuerzos de tensión o compresión.
60. DELINEACIÓN URBANA: Es la información que la entidad competente, suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afecten a un determinado predio.
61. DEMOLICIÓN: Proceso por el cual se derriba una edificación existente o parte de ella.
62. DENSIDAD: Relación existente entre el área a habitar y el número de habitantes.
63. DENSIDAD BRUTA: La resultante de dividir el total del área a urbanizar por el total de viviendas o habitantes.
64. DENSIDAD NETA: La resultante de dividir el área urbanizable por el número de viviendas o habitantes, descontando vías del plan vial, áreas no urbanizables y áreas de cesión.
65. DESCAPOTE O LIMPIEZA: Obras que se efectúan con el propósito de retirar todos los materiales de carácter orgánico y/o inorgánico.
66. EDIFICACIÓN: Es la construcción con carácter temporal o permanente, destinada al servicio del hombre, y a sus pertenencias y actividades.



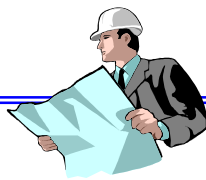
67. **EDIFICACIONES EN SERIE:** Las que se construyen en un mismo lugar, y simultáneamente, repitiendo dos o más unidades iguales.
68. **EDIFICACIÓN AISLADA:** Es aquella rodeada por área libre por todos sus lados.
69. **EJE DE MEDIANERÍA:** Es la línea que pasa por el centro de un lindero o un muro que separa dos predios.
70. **EJE DE VÍA:** Es la línea que divide en dos porciones iguales la distancia entre los parámetros definitivos de primer piso, de las edificaciones a ambos lados de esa vía.
71. **EQUIPAMIENTO:** Conjunto de instalaciones físicas y áreas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad común en beneficio de la población que las utiliza.
72. **ESPACIO HABITABLE:** Espacio ocupado permanentemente o semipermanentemente por una o varias personas para realizar cualquier actividad.
73. **ESTACIONAMIENTO:** Sitio dentro o fuera de una construcción, apropiado para el parqueo de un vehículo.
74. **ESTRUCTURA:** Elementos constructivos encargados de recibir y transmitir las cargas de las edificaciones a las bases o fundaciones de la misma.
75. **FACHADA:** Es el alzado de una construcción que da sobre uno cualquiera de sus lados o aislamientos.
76. **FACHADA EXTERIOR:** Es el costado de una edificación que da sobre la vía pública o sobre una zona pública comunal.
77. **FACHADA INTERIOR:** Es el costado de una edificación que da sobre la parte posterior del lote.
78. **FRENTE DE CUADRA CONSOLIDADO:** Es el lado de una manzana que se ha construido en un 60% o más de su longitud.
79. **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir y el área del lote.



80. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es la relación que existe entre el área máxima a ocupar con la edificación en el primer piso y el área del lote.
81. **INFRAESTRUCTURA:** Conjunto de obras que dotan a una urbanización o parcelación de los servicios básicos.
82. **INSTALACIÓN DOMICILIARIA:** Conexión desde la red principal hasta la caja de salida de una edificación.
83. **LIBERACIÓN:** Acción y efecto de retirar aquellos elementos o partes que no pertenecen a la edificación y son causa de deterioro físico o espacial como: construcciones parásitas en terrazas, etc.
84. **LÍNEA DE DEMARCACIÓN:** Es el lindero entre un lote y el área de uso público.
85. **LINDERO:** línea común que separa dos lotes o áreas de terreno diversos.
86. **LOTE:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público; área de terreno sin edificar.
87. **LOTEO:** División geométrica de un globo de terreno para efectos de urbanización y venta.
88. **MANTENIMIENTO:** Trabajos que se efectúan con el objeto de tener en buenas condiciones de operación las partes de una edificación, instalaciones hidráulicas, eléctricas, sanitarias, telefónicas, de gas, impermeabilidad de las techumbres, seguridad de los muros y estructuras.
89. **MANZANA:** Es el área dentro de un trazado urbano limitada por zonas de uso público, y que puede ser subdividida en lotes.
90. **MANZANA CONSOLIDADA:** Es aquella que está construida en un 60% o más, respecto a su área total.
91. **MODIFICACIÓN:** Proceso por medio del cual se generan variaciones sustanciales a una edificación, tales como: Cambio de uso, parámetros de tipo estructural y subdivisión de vivienda (sin implicar aumento de área).
92. **MURO MEDIANERO:** Es aquel en el cual cada uno de sus lados pertenece a un predio distinto, y separa una propiedad de otra.

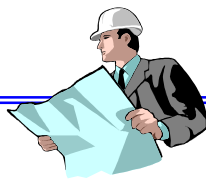


93. **OBRAS DE URBANIZACIÓN:** Son todas aquellas construcciones preliminares, cuyo fin es el de dotar de servicios viales y de infraestructura a un globo de terreno.
94. **OCHAVE:** Recorte diagonal de una esquina cuyo fin principal es el de obtener mayor visibilidad.
95. **PARAMENTO:** Es el plano vertical que limita exteriormente una edificación.
96. **PARAMENTO OFICIAL:** Es el que especifica en el certificado de hilos y niveles.
97. **PARCELAR:** Dividir un terreno de mayor extensión, suburbano o rural, dotándolo de infraestructura de servicios.
98. **PARQUEADERO:** área cubierta o descubierta, pública o privada provista para estacionamiento de vehículos.
99. **PASACALLE:** Aviso temporal elevado que cruza una vía en forma transversal.
100. **PATIO:** Espacio descubierto de una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural.
101. **PAVIMENTO:** Capa de rodadura de la calzada de una vía peatonal y/o vehicular.
102. **PENDIENTE:** Es la inclinación de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento, por mil, o en grados.
103. **PERALTE:** Inclinación transversal de una calzada, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.
104. **PERFIL DE VÍA:** Es la proyección vertical del eje de una vía, con su respectiva pendiente.
105. **PERÍMETRO URBANO:** línea poligonal establecida por acuerdo municipal, que encierra una parte del municipio, dentro de la cual se encuentran los terrenos susceptibles de urbanizar.
106. **PRIMERA PLANTA:** Es el piso primero de una edificación, tomado a partir del nivel promedio de la vía en el frente del lote.
107. **PROYECTO URBANÍSTICO:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios públicos

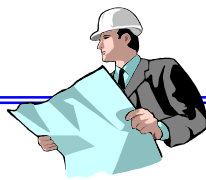


donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

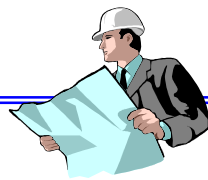
108. **PROYECTO ARQUITECTÓNICO:** Es el diseño definitivo y la representación grafica, mediante planos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.
109. **RAMPA:** Plano inclinado dispuesto para subir y bajar por él. Cuesta que toma hacia arriba, según se avanza por una carretera, ferrocarril, etc. **DE ENLACE.** Talud que enlaza dos superficies a diferente nivel. Porción del pasamanos o de la zanca de una escalera con pendiente mayor que la general, como ocurre en las vueltas y ángulos, para evitar discontinuidades.
110. **REFORMA LOCATIVA:** Comprende la reforma de interiores con redistribución de los espacios sin ocasionar nuevas destinaciones y sin alterar el diseño estructural.
111. **REFORMA SUSTANCIAL:** Es el proceso dado a una edificación que altera su densidad, diseño estructural o uso.
112. **RELOTEO:** Es la variación en tamaño o número de un loteo aprobado.
113. **RESIDENTE:** Profesional encargado (Ingeniero o Arquitecto) de determinada obra.
114. **RESTAURACIÓN:** Técnicas y procedimientos mediante los cuales se interviene una edificación, con el objeto de preservarlo, darle firmeza o recuperar sus valores arquitectónicos y artísticos, con el mayor respeto hacia la materia original y la autenticidad.
115. **RETROCESO:** Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte o la totalidad de la fachada de un edificio, a partir del lindero con la zona pública, en cualquier nivel de piso.
116. **SARDINEL:** Elemento de material durable cuyo borde separara la calzada del andén, zona verde o separador de una vía.



- 117. SECCIÓN DE VÍA: Es el corte transversal de una vía incluyendo calzada, andén, separadores y zonas verdes.
- 118. SECTOR: Parte de la ciudad que reúne ciertas características de tipo físico, social, económico, cultural que la hacen homogénea.
- 119. SEMISÓTANO: Parte de una edificación que no sobresale mas de 1.50 metros sobre el nivel mas bajo del andén.
- 120. SEPARADOR: Franja intermedia que divide la vía en dos o más calzadas.
- 121. SERVICIOS COMUNALES: Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementen las necesidades educacionales, culturales, recreacionales, asistenciales, etc. de una comunidad.
- 122. SERVICIOS PÚBLICOS: Son las instalaciones de infraestructura de servicios indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de una comunidad, atendiendo las necesidades colectivas sobre higiene, comunicación, seguridad, acueducto, alcantarillado, teléfono, aseo, gas y energía eléctrica.
- 123. SÓTANO: Parte de la edificación construida por debajo del nivel de la vía o vías adyacentes.
- 124. SUBDIVISIÓN DE VIVIENDA: Es la partición de una vivienda desarrollada en dos o más unidades que pueden ser para viviendas o uso mixto, en un sector residencial o consolidado o de actividad múltiple.
- 125. TRATAMIENTOS: Es el conjunto de normas físico – urbanas y rurales que deben aplicarse en un área determinada para definir y/o adecuar su crecimiento físico y sus actividades en su uso e intensidad a la forma y estructura urbana y rural de la ciudad.
- 126. UNIDAD DE VIVIENDA: Espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas, con todos los servicios requeridos.
- 127. URBANIZACIÓN: Proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; Y habilitando en el, lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de su aprobación.

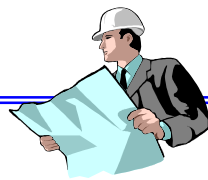


128. **URBANIZADOR:** Persona jurídica o natural que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprenda el proceso de una urbanización.
129. **USO:** Es la actividad asignada a un lote o edificación en general, que por su utilización generan áreas con características especiales.
130. **USO MIXTO:** Son las actividades afines o compatibles que se le pueden asignar a un lote o edificación, sin que se creen impactos negativos en el sector.
131. **USO NO PERMITIDO:** Es la destinación que por su cubrimiento, impacto sico – social negativo y/o impacto ambiental, intensidad o saturación no puede darse en una comuna o barrio.
132. **USO PERMITIDO:** Es la actividad que puede darse en cualquier predio, en un barrio o comuna sin ninguna restricción.
133. **USO RESTRINGIDO:** Son las actividades que por su cubrimiento, impacto sico – social negativo o impacto ambiental, intensidad o saturación, pueden afectar negativamente a la comuna o barrio y por la tanto se requiere de un análisis previo para determinar si se puede ser o no permitido.
134. **VANO:** Abertura o espacio en una pared o fachada con el fin de dar iluminación y ventilación.
135. **VALLA PUBLICITARIA:** Todo aviso permanente o temporal, utilizado como medio de difusión con fines comerciales, culturales, cívicos, artísticos, informativos de interés general.
136. **VECINOS:** Se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.
137. **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** es un proyecto que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y el precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuanta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta,



el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

138. VOLADIZO: Es el volumen de un edificio que sobresale del paramento oficial a partir del primer piso o plataforma.
139. ZONAS COMUNALES: Son las destinadas a la localización de los servicios comunales.
140. ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL: Comprende aquellas áreas que de acuerdo con las características topográficas, paisajísticas y ecológicas se integran al paisaje urbano y natural, convirtiéndose en la estructura de protección ambiental de la ciudad, definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
141. ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: Es aquella que por sus condiciones físicas, sociales o económicas son indispensables para el mantenimiento del equilibrio de la estructura urbana o ambiental.
142. ZONA SUBURBANA: Es una franja de transición que rodea la zona urbana de la ciudad y se extiende por las vías de acceso donde coexisten los modos de vida rural y urbana como una prolongación de la vida urbana en el campo.
143. ZONA URBANA: Comprende la porción del territorio Municipal ubicado del respectivo perímetro urbano, según la delimitación que para tal fin se establece por Acuerdo Municipal.
144. ZONA URBANIZADA: Son aquellas áreas desarrolladas dotadas de la infraestructura vial y de servicios públicos.
145. ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA: Son aquellas zonas que pueden ser destinadas para el crecimiento y desarrollo futuro de la Ciudad y que están contempladas como tales en los Planes de Ordenamiento Territorial.
146. ZONAS URBANIZABLES: Son aquellas partes del área urbana que cuentan con la infraestructura básica de servicios públicos o la posibilidad de dotarlas de éstos, de acuerdo con los Planes de Ordenamiento Territorial y que por sus condiciones geomorfológicas se pueden urbanizar y construir sin ningún riesgo.



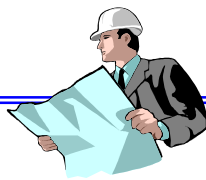
147. ZONA VERDE: Espacio de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.

CAPÍTULO 2: AUTORIDADES.

Artículo 3: Serán autoridades encargadas de velar por el cumplimiento y aplicación de las disposiciones contenidas en el presente manual, la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, lo anterior no excluye a la comunidad para que vigile y denuncie las irregularidades urbanísticas.

Artículo 4: Son funciones de la Oficina de Planeación:

- Revisar los proyectos, solicitudes de licencias, certificados y permisos.
- Expedir los permisos o licencias a los proyectos aprobados.
- Devolver a los interesados los proyectos que no sean aprobados explicando los motivos correspondientes.
- Inspeccionar las obras en ejecución y comprobar que se ajusten a los proyectos aprobados y a las normas.
- Sancionar a los propietarios y constructores de obras que no se ajusten a las disposiciones vigentes, o a solicitar la sanción a quien corresponda cuando no sea de su competencia.
- Aprobar los proyectos de urbanizaciones, conjunto de viviendas, condominios, construcciones, etc. si estos se ajustan a las normas aquí establecidas y en los decretos, leyes y normas concordantes, o improbarlas si no cumplen lo anterior.
- Aprobar la localización de industria, con sujeción a las normas establecidas por las disposiciones vigentes.
- Asesorar al Alcalde en asuntos de desarrollo urbano, cuando éste lo solicite.



- Recomendar la adopción, por parte de la autoridad competente, de las normas que considere necesarias para garantizar un adecuado de desarrollo urbano.
- Solicitar, cuando lo considere necesario, conceptos a personas o entidades autorizadas, con el fin de tomar decisiones en asuntos de desarrollo urbano y aprobación de proyectos.
- La Oficina de Planeación conceptuará previamente sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación, de avisos publicitarios, alteración del espacio público, estacionamientos públicos que pretendan adelantar en cualquier zona establecida en el Título Segundo del presente Manual, en cuanto a la tala de árboles se deberá presentar previamente permiso otorgado por CORPOCALDAS.
- Las que de acuerdo a sus funciones y la ley le corresponda asumir.

PARÁGRAFO: INTERPRETACIÓN DE NORMAS.

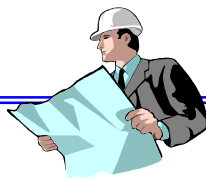
En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a la Secretaria de planeación.

Artículo 5: El Secretario de Planeación, podrá ser un profesional formado en áreas administrativas y para el desarrollo de sus funciones debe contar con profesionales formados en disciplinas relacionadas con el diseño y la construcción.

CAPÍTULO 3: CUBRIMIENTO.

Artículo 6: Las disposiciones contenidas en el presente Manual son de obligatorio cumplimiento para:

- Construcciones nuevas de urbanizaciones y edificaciones.
- Reformas y adiciones en edificaciones y urbanizaciones existentes.
- Movimientos de tierra de cualquier tipo, demoliciones en general y cerramientos.



- Toda urbanización, loteo, reloteo o parcelación.
- Todos los lotes urbanizados y construidos y aquellos que sean susceptibles de serlo.
- Todo predio o construcción existente que por razones de seguridad, higiene o incompatibilidad de uso deba acogerse a ellas.
- Todo lo concerniente al espacio público.
- Arreglo y mejora de fachadas incluyendo escaleras internas o externas.
- Reformas sustanciales y no sustanciales.

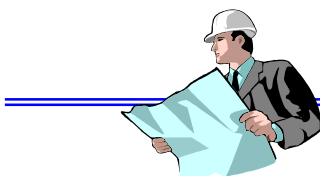
Artículo 7: Para la construcción de edificaciones de infraestructura social, institucional, comunitaria, educativa, de salud, cultural o recreacional, la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, dará la autorización correspondiente.

Artículo 8: La construcción de urbanizaciones y edificaciones en el Municipio de Villamaría, además de las disposiciones contenidas en el presente manual, estará sometida a las normas de orden Nacional, Departamental y Municipal que tenga relación con la materia.

Artículo 9: El Municipio no asume responsabilidad por la seguridad, calidad y estabilidad de las construcciones, por el hecho de aprobar proyectos y conceder permisos y licencias. Se entiende que la responsabilidad recaerá, según el caso sobre el profesional o los profesionales, responsables del proyecto, diseño de diferentes construcciones y los que intervienen en los distintos aspectos de la obra, y el riesgo será en cada caso del propietario.

CAPÍTULO 4: SANCIONES.

Artículo 10: CONTROL.



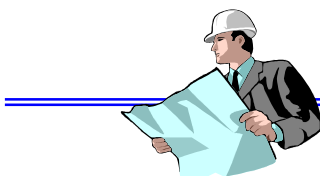
Corresponde a los Alcaldes Municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, 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.

Artículo 11: El Secretario de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, estará revestido de la calidad de inspector de policía, para aplicar las sanciones y multas correspondientes a quienes violen o incumplan las normas establecidas en el presente Manual y normas reglamentarias. Las sanciones y multas serán impuestas mediante resoluciones.

Artículo 12: INFRACCIONES URBANÍSTICAS. Toda actuación, 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 uso del suelo.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el director de Planeación Municipal, dispondrá la medida policiva de



suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad en el procedimiento al que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 13: PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES.

Para la imposición de las sanciones, las autoridades competentes observarán los procedimientos contenidos en el Manual Contencioso Administrativo.

PARÁGRAFO: La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas y cese la conducta infractora.

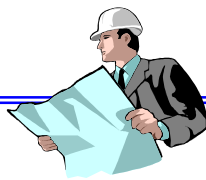
Artículo 14: SANCIONES URBANÍSTICAS.

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de sanciones que a continuación se determinan, por parte de los alcaldes municipales, quienes las guardarán 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 cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de acuerdo al decreto 1052/98.

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 un ciento por ciento (100%) sobre las sumas



aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

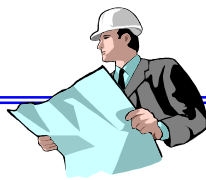
2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

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.

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 ente cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

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 treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la



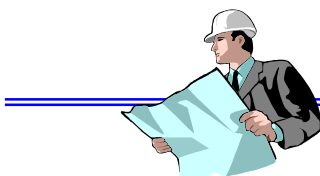
demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos.

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.

5. Para quienes no cerquen los predios denominados lotes de engorde o predios que a juicio de la Oficina de Planeación se deben cercar, se aplicarán multas sucesivas acumulativas mensuales de un (1) salario mínimo mensual; dicho cerramiento será autorizado por la Oficina de Planeación Municipal acatando el tipo de cerramiento. Si el cerramiento no se cumplió, este lo hará el municipio cobrando al propietario el valor de la obra y hasta el 30% mas por concepto de administración. El propietario pagará este valor además de la multa acumulativa mensual que se haya impuesto.
6. Las personas que no atiendan los requerimientos emitidos por la Oficina de Planeación sobre visita de quejas, serán sancionadas y multados hasta con cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales, sino se acata el concepto de visita pese a habersele ordenado la cancelación de la multa, se iniciarán multas diarias sucesivas, por un valor de un salario mínimo legal mensual hasta tanto no cumpla lo ordenado.

PARÁGRAFO 1: El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal.



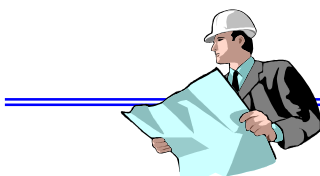
PARÁGRAFO 2: La no suspensión de trabajos cuando se haya ordenado, o la no cancelación de una multa dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de su notificación, causarán multas diarias sucesivas hasta tanto se cumpla con lo dispuesto, por un valor equivalente a treinta (30) salarios mínimos legales mensuales. Si cumplido este termino no cancela dichas multas, se iniciará el proceso de cobro jurídico con las respectivas consecuencias.

Artículo 15: ADECUACIÓN A LAS NORMAS.

La Secretaria de Planeación 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 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 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 párrafo 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 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 el 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 párrafo de este artículo.

PARÁGRAFO: 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.

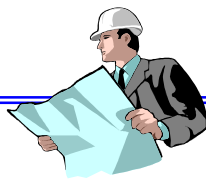
Artículo 16: RESTITUCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Los elementos constitutivos del espacio público e inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un termino 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, aplicando lo establecido en el artículo 14 del presente manual.

Además de esto no se permite:

- La ubicación de ningún tipo de propaganda publicitaria sobre andenes, vías, zonas verdes, etc.
- Construir rampas sobre andenes o vías públicas, tampoco se podrán interrumpir la continuidad sobre los andenes o vías con ningún tipo de construcción.
- Ubicación de ningún tipo de escaleras en los espacios públicos (andenes, antejardines, vías, etc.)

PARÁGRAFO: Solo se podrán cercar los antejardines o zonas verdes con autorización de la Oficina de Planeación, este cercamiento se autorizará bajo unas condiciones y normas de cerramiento, lo mismo que la siembra de árboles será autorizada por la dependencia.



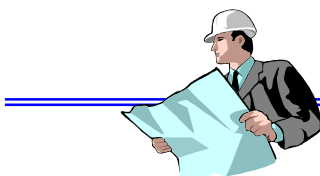
TÍTULO SEGUNDO: Ordenamiento urbano.

CAPÍTULO 5: USOS DEL SUELO.

SECCIÓN 5.1: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Artículo 17: CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO. Se clasifica de acuerdo a su actividad específica en los siguientes tipos: Residencial, comercial y de servicios, industrial, equipamiento colectivo, equipamiento institucional y conservación ambiental.

Artículo 18: La Secretaria de Planeación Municipal será la entidad encargada de estudiar e introducir las modificaciones pertinentes a las tipologías de uso del suelo. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define las tipologías de los usos del suelo. Dichas modificaciones serán adoptadas por acuerdos del Concejo Municipal, previo análisis y sustentación del caso, y debe estar sujeta de acuerdo a la ley 388/97.



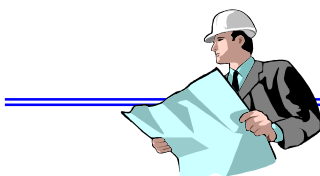
Artículo 19: AUTORIZACIÓN DE USO DEL SUELO. La autorización de uso del suelo es la certificación expedida por la Secretaria de Planeación Municipal, en la cual consta que la actividad que se pretende desarrollar en un inmueble determinado se ajusta a todos los requerimientos contenidos en el presente capítulo y en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1: La Secretaria de Planeación podrá expedir o negar la autorización de uso del suelo. En caso de negarla debe comunicar por escrito al interesado explicando las razones que la motivaron.

PARÁGRAFO 2: En el certificado de uso del suelo que se expida, deberá constar la actividad específica o uso, la razón social, la dirección y la vigencia que será igual a la de la licencia de funcionamiento.

Artículo 20: Para cambiar el uso a una edificación para la cual fue diseñada se requieren la autorización previa de la Secretaria de Planeación Municipal, **en todo caso, para la aprobación del nuevo uso se requerirá de la aprobación de las normas de sismoresistencia del gobierno nacional y los requerimientos estructurales, arquitectónicos, áreas mínimas que establece este manual de normas urbanísticas para el respectivo uso**

Artículo 21: DE LOS USOS YA ESTABLECIDOS. En los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o no permitidos, que estén en pleno funcionamiento, a partir de la vigencia del presente Manual y que no cumplieren con la clasificación y/o condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, la Secretaria de Planeación Municipal 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 cumplir con los requisitos establecidos en el presente Manual y en el Plan de Ordenamiento Territorial, fijando el plazo respectivo para su traslado si



fuese necesario. Cuando la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento, por cierre voluntario, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción del inmueble o por cambio en la reglamentación de los usos, esta actividad no podrá ser restituida en el mismo inmueble.

PARÁGRAFO 1: Para los casos de que trata este artículo no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, que tiendan a perpetuar la actividad en la zona.

PARÁGRAFO 2: Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Manual, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona, a partir de la vigencia del presente Manual.

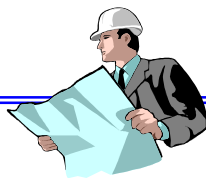
Artículo 22: En caso de que algunas industrias estén ubicadas en zona no industrial, esto no será razón para definirla como zona industrial. Se fijarán las restricciones correspondientes con relación al uso asignado a la zona sobre la cual se ubica.

PARÁGRAFO: A las industrias de que trata el presente artículo, se les concederá un permiso de ubicación provisional, el cual será restringido para un fin específico, con limitaciones en cuanto a aumento de construcción, capacidad productiva o actividades que generen su perpetuidad. La vigencia será máxima de un (1) año prorrogable a juicio de la Secretaria de Planeación Municipal mientras las condiciones subsistan.

USO RESIDENCIAL.

Artículo 23: CLASIFICACIÓN. Se establece las siguientes tipologías de uso de vivienda para efectos de reglamentación así:

1. Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.): Esta conformada por una vivienda por predio, diseñada y construida con características propias.

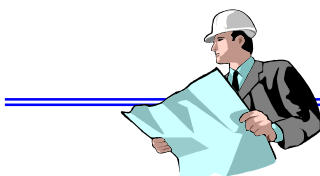


2. Vivienda Bifamiliar (V.B.): Esta conformada por dos unidades de vivienda, en una misma edificación con características arquitectónicas similares.
3. Vivienda Multifamiliar (V.M.): Conformada por tres o más unidades de vivienda en una misma edificación.
4. Agrupaciones o Conjuntos (V.A.C.): Están conformadas por varias edificaciones (Unifamiliares, Bifamiliares y/o Multifamiliares) en un mismo predio con características arquitectónicas similares, con espacios exteriores o interiores comunes.
5. Parcelaciones Campestres de vivienda (P.C.V.): Son aquellas subdivisiones de un globo de terreno ubicado en el área suburbana del Municipio, para ser destinadas para el uso de vivienda campestre de baja densidad, al cual se le debe dotar de la infraestructura de servicios para su desarrollo.

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

Artículo 24: CLASIFICACIÓN. Para la clasificación de los establecimientos comerciales y/o de servicios se tendrá en cuenta el impacto sobre el espacio público y sobre el uso de vivienda:

1. Impacto sobre el espacio público:
 - Intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere.
 - Requerimientos de estacionamientos.
 - Intensidad de flujo vehicular pesado que requiera carga o descarga.
 - Colocación de vallas o avisos.
 - Magnitud del área y clase de accesos requeridos.
2. Impacto sobre el uso de vivienda:
 - Impacto sico-social negativo.
 - Impacto ambiental negativo en cuanto a ruidos y olores que puedan producirse.
 - Riesgo a la salud y/o seguridad a los habitantes.

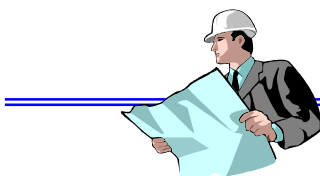


PARÁGRAFO: Todos los establecimientos comerciales deberán proveerse de los sistemas de seguridad de incendios y evacuación en casos de accidentes o eventos de emergencia.

Con base en lo anterior, el uso comercial y de servicios se clasifica así:

COMERCIO TIPO 1 (C – 1): Pertenecen a este tipo los siguientes establecimientos: Alimentos típicos y artesanales, dulcerías, frutas y legumbres, granos, productos lácteos, rancho y licores, salsamentarias, venta de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías, farmacias, droguerías, papelerías, librerías, misceláneas, cacharrerías, boutiques, almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, lámparas y accesorios, porcelanas y accesorios de lujo, artículos de cocina, cortinas acolchados y colchones, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, cafeterías, heladerías, mini mercados, salones de té, oficinas de servicio profesional, técnicos, modisterías, sastrerías, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marqueterías, encuadernación, fotocopias, remontadotas de calzado, alquiler de videos, juegos de azar, maquinitas y juegos de video, reparación de electrodomésticos y los de características similares.

COMERCIO TIPO 2 (C – 2): Pertenecen a este tipo los siguientes establecimientos. Rancho y licores, repitiendas, carnicerías, almacenes de textiles en general, artículos de ferretería y construcción, artefactos eléctricos, pintura, vidrios, materiales livianos de construcción, almacenes de maquinaria liviana, repuestos, accesorios en general, almacenes de juguetería, deportes, adornos, discos, artículos plásticos, pegantes, cigarrerías, prenderías, empaques, cables, cordajes, instrumental profesional y científico, joyerías, relojerías, reproducciones, viveros, productos de jardinería, venta de artículos funerarios, centros profesionales y de asesorías, lavanderías tintorerías, centros de estética, academias, gimnasios, residencias, hospedajes, pensiones, bancos, corporaciones, compañías de seguros, agencias de finca raíz, cafeterías,



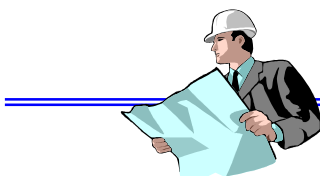
autoservicios, comidas rápidas, pizzerías, restaurantes, almacenes musicales, clubes sociales, billares, parqueaderos, talleres de reparación de maquinaria liviana, electrodomésticos, motores, talleres de metalmecánica, mecánica automotriz y pintura, diagnosticentros, servitecas, clínicas de mantenimiento automotor, trilladora y compra de café y otros de características similares.

COMERCIO TIPO 3 (C – 3): Pertenecen a este tipo los siguientes establecimientos: Comisariatos, supermercados, artículos de uso personal y del hogar, fungicidas y herbicidas, depósitos de venta al por mayor de materiales de construcción, distribuidoras de gas, venta de automotores, maquinaria pesada en general, asaderos, estaderos, fuentes de soda, griles, discotecas, cantinas, bares, cafés, tabernas, hoteles, centros de recreación turística y otros con características similares.

COMERCIO TIPO 4 (C – 4): Amoblados, casas de lenocinio, canchas de tejo y similares.

COMERCIO TIPO 5 (C – 5): Estaciones de llenado, cementerios y jardines cementerios, hornos crematorios, depósito de materiales reciclables, expendios de gas propano, de gasolina, de pólvora, de explosivos o municiones y similares.

COMERCIO TIPO UNO (C-1): Pertenecen a este tipo los siguientes establecimientos: Alimentos típicos y artesanales, dulcerías, frutas y legumbres, granos, productos lácteos, rancho y licores, salsamentarías, venta de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías, farmacias, droguerías, papelerías, librerías, misceláneas, cacharrerías, boutiques, almacenes deportivos, joyerías, floristerías, cerámicas, vitrales, almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, lámparas y accesorios, porcelanas y artículos de lujo, artículos de cocina, cortinas, acolchados y colchones, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, cafeterías, heladerías, minimercados, salones de té, oficinas de servicio profesional,



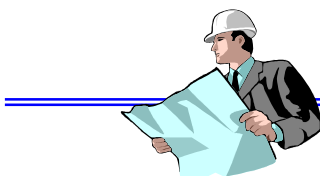
técnicos, modistería, sastrería, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marqueterías, encuadernación, fotocopias, remontadotas de calzado, alquiler de videos, reparación de electrodomésticos y otros de características similares.

Los establecimientos anteriores deben cumplir con los servicios mínimos de baño, cocineta, deposito, exhibición y atención al cliente.

COMERCIO TIPO DOS (C-2): Pertenecen a este tipo los siguientes establecimientos: Rancho y licores, rapitiendas, almacenes de textiles en general, artículos de ferretería y construcción, artefactos eléctricos, pinturas, vidrios, materiales livianos de construcción, almacenes de maquinaria liviana, repuestos, accesorios en general, almacenes de juguetería, deportes, adornos, discos, artículos plásticos, pegantes, cigarrerías, prenderías, empaques, cables, cordajes, instrumental profesional y científico, joyerías, relojerías, reproducciones, viveros, productos de jardinería, venta de artículos funerarios, centros profesionales y de asesorías, lavanderías, tintorerías, centros de estética, academias, gimnasios, residencias, hospedajes, pensiones, bancos, corporaciones, compañías de seguros, agencias de finca raíz, cafeterías, autoservicios, comidas rápidas, pizzerías, restaurantes, parqueaderos, talleres de reparación de maquinaria liviana, electrodomésticos, motores, trilladora y compra de café y otros de características similares.

Los establecimientos anteriores requieren según el caso, estar dotados de los servicios mínimos de vestier, baño, cocineta, bodega o depósito, administración y exhibición, áreas de parqueo de modo que no obstaculicen o afecten la vía pública y zonas de circulación peatonal.

COMERCIO TIPO TRES (C-3): Pertenecen a este tipo los siguientes establecimientos: Comisariatos, supermercados, artículos de uso personal y del hogar, fungicidas, herbicidas, depósitos de venta al por mayor de materiales de



construcción, distribuidoras de gas, venta de automotores, maquinaria pesada en general, estaderos, asaderos, fuentes de soda, grilles, discotecas, almacenes musicales, clubes sociales, billares, cantinas, bares, cafés, auto-servicios, tabernas, academias de billar, carnicerías, hoteles, centros de recreación turísticos, clínicas de asistencia médica y otros con características similares.

Según sea el caso deberán cumplir con los servicios mínimos de baño, cocineta, vestier, deposito, administración y atención al usuario, utilizar materiales acústicos y disponer de parqueaderos permanentes y transitorios, bahías, áreas de cargue y descargue al interior del establecimiento con base en las normas establecidas.

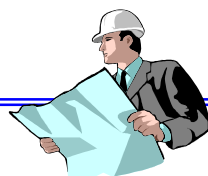
Además de lo anterior, este comercio se clasifica en varios tipos:

1. POR SU IMPACTO SOCIAL

- Amoblados y similares.
 - Localización: Alejado de la vivienda, fuera del perímetro urbano a una distancia no menor de 500 metros de otro ya existente.
 - Aislamiento: Zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de 10 metros sobre el costado de la vía pública independientes de los retiros ya establecidos, que serán demarcados por la Oficina de Planeación Municipal.
- Casas de lenocinio, coreográficos o similares:
 - Localización: Deberán estar localizadas en áreas retiradas de zonas de uso residencial.
 - Aislamiento: Deberán proveer un aislamiento acústico tal, que evite ruidos y sonidos que afecten un determinado sector de la población.

PARÁGRAFO: La Construcción, ampliaciones, modificaciones y reparaciones deberán ser presentadas ante la Oficina de Planeación Municipal para su aprobación.

2. POR SU IMPACTO FÍSICO Y URBANÍSTICO



Talleres de mecánica automotriz y pintura, diagnosticentros, servitecas, clínicas de mantenimiento automotor con capacidad mayor a diez (10) vehículos, combustibles, estaciones de llenado, almacenes por departamentos y centros comerciales.

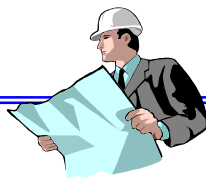
- Talleres de metalmecánica, mecánica automotriz y pintura, diagnosticentro, servitecas, clínicas de mantenimiento automotor con capacidad mayor a diez (10) vehículos. Para la instalación de talleres en general dentro del casco urbano, deben cumplir con los siguientes requisitos:
 - Solicitud del uso del suelo ante la Oficina de Planeación Municipal.
 - Visto bueno de la CHEC y de la Secretaría de Tránsito para las instalaciones correspondientes.
 - Debe cumplir con los espacios mínimos de servicios para funcionar normalmente así:
 - Zona de baño, vestier, ducha y depósito.
 - Zonas de trabajo, de parqueo, de circulación y de maniobra de vehículos.
 - Zonas de administración y atención al cliente (oficina).

En ningún caso se podrá ocupar el andén, antejardín o la vía pública como zona de trabajo del taller, la violación a esto causará suspensión del permiso o licencia de funcionamiento.

- Estaciones de llenado:

Se entiende por estación de llenado el establecimiento que se dedica únicamente a la comercialización de combustibles y lubricantes, para su instalación deberá cumplir con los siguientes requisitos:

 - Aislamiento: Las construcciones deberán estar aisladas de las edificaciones vecinas a una distancia mínima de 4 metros, además deberá cumplir con las normas del Ministerio de Minas y Energía.
 - Localización: Esta debe ubicarse sobre Vías Arterias Principales, accesos y/o variantes de la ciudad. Debe estar alejado de construcciones de alta densidad



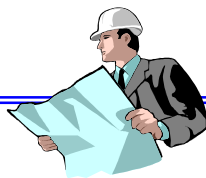
poblacional. No se podrán ubicar en zonas de actividad residencial, ni sobre intersecciones o glorietas en Vías Arterias Principales.

- Servicios mínimos: Debe cumplir con los servicios mínimos de oficinas, depósitos cafeterías y baños.
- Uso exclusivo: Las construcciones y lotes destinados para este uso, serán exclusivamente para este fin. No se permite el uso para parqueaderos, funcionamiento de talleres para la reparación de vehículos, viviendas, garajes u otros similares.
- Vías y andenes: Se deben conservar las dimensiones establecidas en los parámetros y licencia de construcción expedidas para tal fin. Se debe plantear bahías y vías paralelas, que en ningún caso obstruyan el tránsito vehicular del sector.
- Vertimientos: Las aguas residuales deben tener canales o desarenadores y trampas de grasa con su respectivo mantenimiento, antes de conectarlos al alcantarillado público.
- Certificado de uso del suelo.
- Certificado del cuerpo de bomberos.
- Certificado de secretaría de tránsito.
- Debe acogerse a las normas establecidas para el Ministerio de Minas y Energía y los que lo modifiquen; el permiso para ubicar una estación de llenado, debe acatar todos los requisitos exigidos en las leyes, normas y decretos reglamentarios, además de lo exigido por la Oficina de Planeación.

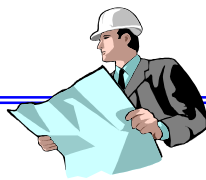
3. POR SU IMPACTO AMBIENTAL

Salas de velación y cementerios, depósitos de materiales reciclables, canchas de tejo, expendios de gas propano, de gasolina, de pólvora, explosivos o municiones y similares.

- Salas de velación.
 - Localización: Deben ubicarse fuera de las vías arterias principales y/o vías de flujo vehicular intenso.



- Parquaderos: Deben plantear un área de parqueo de vehículos equivalente a un veinte por ciento del área total construida adicionalmente a los requisitos de parquaderos establecidos en el presente Manual. No se debe ocupar andén o vía pública.
- Cementerios y jardines-cementerios:
 - Localización: En todo territorio del área Municipal (urbana y rural) se analizarán para la aprobación del proyecto las siguientes circunstancias:
 - ▶ La localización será en área distinta a la demarcada como centro del Municipio y a una distancia no menor de quinientos metros de edificaciones como hospitales, escuelas, colegios, centros educativos, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.
 - ▶ La posible contaminación de las corrientes de agua adyacentes al sitio propuesto, si la hubiese.
 - ▶ La eventual interferencia con planes de servicios públicos.
 - ▶ La destinación de los terrenos a uso de mayor interés social.
 - ▶ La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.
 - ▶ El diseño de accesos y salidas que originen conflictos de tránsito vehicular en consideración a la naturaleza del servicio.
 - ▶ La existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones de los terrenos.
 - ▶ La saturación de la zona en cuanto a éste uso.
 - ▶ Los accesos.
 - Vías: El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial del Municipio, con el fin de evitar conflictos en la presentación del servicio.
 - Estudios: Deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental.
 - Aislamiento: Zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de 15 metros por todo el perímetro.



- Parquaderos: Se debe disponer de un área de parqueo con capacidad mínimo de 40 vehículos. Se podrán exigir áreas mayores o menores con base en las condiciones de tránsito vehicular o de volumen de servicios.
- Áreas de servicio: Las edificaciones que se destinen a la administración deberán incluir además de los servicios esenciales a su función, los siguientes: osarios, puestos de primeros auxilios, depósitos, compactadores e incineradores y unidades sanitarias.
- Hornos Crematorios: Se admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, previo visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal y el Servicio Seccional de Salud. Los requisitos serán los establecidos para los Cementerios.

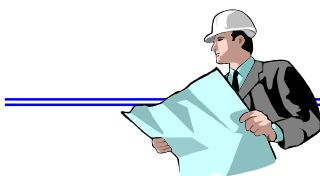
USO INDUSTRIAL.

Artículo 25: Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran las siguientes variables.

- Tamaño de la industria, teniendo en cuenta: Número de empleados, capacidad instalada, área del lote, área construida y consumo de servicios públicos.
- Impacto Ambiental: Producción de contaminantes y desechos (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos).
- Impacto urbanístico: Teniendo en cuenta la generación de tráfico vehicular y la generación de usos conexos.
- Clases de productos a elaborar.

INDUSTRIA TIPO 1 (I – 1): DE BAJO IMPACTO:

Talleres de ebanistería, tipografía, talleres artesanales, embutidos, enlatados, conservas, galletas, confites, modistería, confecciones, lencería, encajes, sastrería, adornos, franjas, tejidos, sombreros, hebillas y herrajes, botones, tallas de madera, molduras, decorados, grabados, cerámicas, marqueterías, encuadernación, artículos de cuero, muebles en madera, mimbre, tapicería, alimentos, confecciones, acolchados, colchones, empaques de papel y plástico, artículos para el hogar.

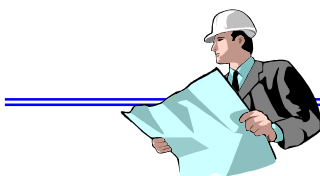


INDUSTRIA TIPO 2 (I – 2): DE MEDIANO IMPACTO:

Talleres de mecánica, latonería y puntura, lava autos, bodegas, alimentos derivados de la harina, conservas, salsas, legumbres y frutas, productos farmacéuticos y de tocador, excepto jabón, artículos para papelería, fotograbado, editoriales y periódicos, accesorios metálicos, carpintería metálica, aluminio, marmolerías, empaques y accesorios, hilados, tejidos y acabados textiles, tapetes y alfombras.

INDUSTRIA TIPO 3 (I – 3): DE ALTO IMPACTO:

Maquinaria industrial, eléctrica y agrícola, central de sacrificios, enlatadoras de carnes, frigoríficos y preparadoras de carne en canal, procesadoras de pescado, aserradoras de madera, procesadoras de metales (artículos para el hogar, muebles metálicos, menajes de aluminio, cuchillería, herramientas, ganchos, alambre, cerraduras), pintura y productos afines, ensambladoras en general, electrodomésticos, procesadoras de artículos de plástico para moldes o inyección, tubería galvanizada, niquelado, cromado y galvanoplastia, empaques de fibra, pulpa de madera, papeles y cartones, concentrados para animales, jabones y detergentes, productos químicos tales como: ácidos, tinturas, lacas, curtiembres, pigmentos, bases sales de uso industrial, explosivos, resinas y cauchos sintéticos, materiales plásticos básicos, fibras naturales y sintéticas, fertilizantes, abonos, fungicidas e insecticidas, esencias y colorantes, gases comprimidos, impermeabilizantes, pegantes, cementos, solventes, combustibles y lubricantes, coque asfalto y mezcla asfáltico, vidrios, lozas pedernales, cerámicas y porcelanas, procesos metalúrgicos de flotación, refinación y aleaciones, materiales de construcción a base de asbesto cemento, pulverizadoras y trituradoras de piedras, rocas y minerales, abrasivos, productos de hierro, acero y artículos laminados, llantas y neumáticos, artículos de caucho.



Con base en lo anterior los usos industriales se clasifican en:

INDUSTRIA TIPO UNO. Pertenecen a este tipo los siguientes: Famiempresas, talleres de ebanistería, tipografía, talleres artesanales, embutidos, enlatados, galletas, confites, modistería, sastrería, adornos, franjas, sombreros, hebillas, botones, tallas de maderas, molduras, decorados, grabados, cerámicas, marquetería, encuadernación, artículos de cuero, muebles en madera, mimbre, tapicería, cortinas, alimentos, confecciones, acolchados, colchones, empaques de papel y plástico, artículos para el hogar,

La industria de éste tipo no podrá utilizar elementos inflamables, explosivos o venenosos, ni producir líquidos o humos tóxicos u olores penetrantes, ruidos, vibraciones de maquinaria o herramientas perceptibles en las propiedades colindantes.

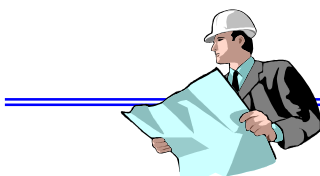
INDUSTRIA TIPO DOS. Pertenecen a este tipo los siguientes: Talleres de mecánica, latonería y pintura, lavautos, bodegas, depósitos (Explosivos e inflamables), alimentos derivados de la harina, conservas, salsas, legumbres y frutas, productos farmacéuticos y de tocador (excepto jabón), artículos para papelería, encuadernación, tipografía y fotograbado, editoriales y periódicos, confecciones, lencería, encajes, franjas, tejidos, accesorios metálicos, carpintería metálica, aluminio, madera y/o ornamentación, marmolerías, empaques y accesorios de madera y otras de características similares.

Requisitos para su aprobación y/o funcionamiento:

- Aislamiento: Serán especificados según sea el caso en la licencia.
- Parqueaderos: Cumplir con las normas del presente Manual.

Debe ceñirse a las normas vigentes sobre salubridad y seguridad industrial.

INDUSTRIA TIPO TRES. Pertenecen a este tipo los siguientes: Estaciones de servicio, productos para acabados de construcción, tejidos de punto e hilanderías,



leche pasteurizada y derivados lácteos, enlatadoras de frutas, legumbres y conservas, chocolates y derivados, bebidas no alcohólicas, embotelladoras, vinos, procesadores de tabaco, papeles recubiertos (parafinados, engomados, lacrados), equipos electrónicos y de medición, bobinados de motores eléctricos, troquelados, metales especiales y aleaciones, molduras metálicas, fabricación de equipos de oficina, trilladoras y empacadoras de café, confecciones, editoriales y periódicos, bombillos, lámparas decorativas, pisos, enchapes y adobes de gres, cemento, arcilla o madera, metalmecánica, ornamentación, productos parafinados y otros con características similares.

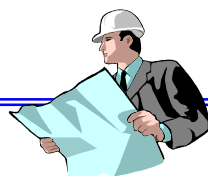
Requisitos para su ubicación y funcionamiento.

- Aislamiento: Zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de tres (3) metros por todos los costados, independientes de los retiros correspondientes sobre la vía pública que serán demarcados en la licencia. Deberán conservarse empedradas y arborizadas y en ningún caso pueden ser ocupadas con adiciones de la construcción o como almacenamiento.
- Parqueaderos: Deben disponer de un área de parqueo adecuada para el cargue, descargue y maniobras, de tal forma que dichas actividades no se realicen sobre la vía pública, y proveerse de espacios para parqueaderos transitorios y fijos para visitantes y empleados. Deben presentar certificados de las entidades competentes sobre el control ambiental y estudio de impacto ambiental.

Requisitos para su ubicación y funcionamiento:

Las industrias anteriores deben cumplir con los siguientes requisitos:

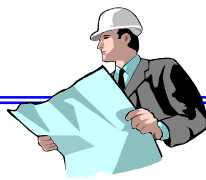
- Aislamiento: Zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de diez (10) metros por todos los costados, independiente de los retiros correspondientes sobre vía pública que serán demarcados en la licencia; deberán mantenerse como áreas libres y privadas, arborizadas y en ningún caso pueden ser ocupadas con adiciones de las edificaciones, ni como áreas de almacenamiento y depósito a la intemperie.



- Parquaderos: Deben disponer un área de parqueo adecuada para el cargue, descargue y maniobras de tal forma que dichas actividades no se realicen sobre el espacio público y proveerse para parquaderos transitorios y fijos para visitantes y empleados.
- Estudio de impacto ambiental: Deben obtener el visto bueno de las entidades competentes en lo relativo al estudio de impacto ambiental.

Debe ceñirse a las normas vigentes sobre seguridad industrial.

INDUSTRIA TIPO CUATRO. Pertenecen a este tipo los siguientes: Hilados, tejidos y acabados textiles, tapetes, alfombras, cordeles, central de sacrificio, enlatadoras de carnes, frigoríficos y preparadoras de carnes en canal, procesadoras de pescado, aserradoras de madera, maquinaria industrial, eléctrica y agrícola, procesadoras de metales (Artículos para el hogar, muebles metálicos, menajes de aluminio, cuchillería, herramientas, ganchos, cerraduras), pintura y productos afines, ensambladores en general, electrodomésticos, procesadoras de Artículos de plástico para moldes o inyección, tubería galvanizada, niquelado, cromado y galvanoplastis, con carácter industrial, empaques de fibra, pulpa de madera, papeles y cartones, concentrados para animales, jabones y detergentes, productos químicos tales como: Ácidos, tinturas, lacas, pigmentos, bases y sales de uso industrial, explosivos, resinas y cauchos sintéticos, materiales plásticos básicos, fibras naturales y sintéticas, fertilizantes, abonos, funguicidas e insecticidas, esencias y colorantes, gases comprimidos, impermeabilizantes, pegantes, cementos, solventes, combustibles y lubricantes, coke-asfalto y mezcla asfáltica, vidrios, lozas pedernales, cerámicas y porcelanas, procesos metalúrgicos de flotación, refinación y aleaciones, materiales de construcción a base de asbesto-cemento, pulverizadoras y trituradoras de piedras, rocas y minerales, abrasivos, productos de hierro, acero y artículos laminados, llantas y neumáticos, artículos de caucho tales como: Calzado, suelas, telas, tapetes y hules y otras de características similares.



Artículo 26: CERTIFICADO DE USO INDUSTRIAL. Para todo uso industrial, o que se pretenda establecer en el Municipio, deberá solicitarse el respectivo certificado de uso del suelo, para lo cual se requerirá adjuntar la información necesaria en cuanto a aspectos urbanísticos, ambientales, energéticos, de producción y socioeconómicos, según información que para tal efecto suministrará el interesado a la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO: En caso de no ser factible conceder el certificado de uso del suelo, a una determinada empresa en funcionamiento, se procederá a fijar plazo de un (1) año para su traslado y se comunicará dicha decisión a las autoridades a quienes les compete el control.

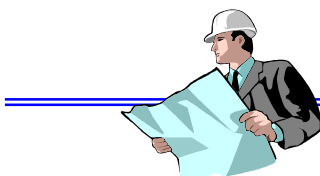
USO EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL.

EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y COLECTIVO TIPO 1:

Bancos, corporaciones bancarios, correos, oficinas y similares, centros médicos, CAM (Centros Administrativos Municipales), CAI, Telecomunicaciones, Cruz Roja, Defensa Civil, iglesias, cooperativas y similares, canchas deportivas, polideportivos, parques y juegos infantiles.

EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y COLECTIVO TIPO 2:

Escuelas, colegios, universidades, centros de capacitación no formal jardines infantiles, centros de salud, bibliotecas, casa de la cultura, museos, parqueaderos.



EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y COLECTIVO TIPO 3:

Alcaldía, hospitales, clínicas, funerarias, bomberos, estación de policía, comisarías, plaza de mercado, permanencias

EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y COLECTIVO TIPO 4:

Instalaciones de acueducto, de teléfonos, ecoparques, parques temáticos.

EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y COLECTIVO TIPO 5:

Central de sacrificios, Terminal de transportes, hornos crematorios, cárceles, casas de menores, instalaciones militares

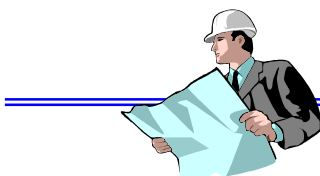
EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y COLECTIVO TIPO 6:

Disposiciones de residuos sólidos y tratamiento de aguas residuales, parques cementerios, plantas de reciclaje.

Artículo 27: Son establecimientos destinados a la presentación de servicios de orden social y administrativo, requeridos por la comunidad.

INSTITUCIONAL TIPO UNO (I-1): Comprende los servicios: Bancos, corporaciones bancarias, correos, oficinas y similares.

INSTITUCIONAL TIPO DOS (I-2): Comprende los servicios: Alcaldía, Centro Administrativo Integrado (CAMI), defensa civil, centros de atención inmediata (CAI), telecomunicaciones, capillas, iglesias, casa parroquial, cooperativas y similares



INSTITUCIONAL TIPO TRES (I-3): Comprende los servicios: Instalaciones militares y de policía, cárceles, permanencias, casas de menores y similares.

INSTITUCIONAL TIPO CUATRO (I-4): Comprende los servicios: Instalaciones de acueducto, plantas de tratamiento, teléfonos, disposiciones de residuos y demás similares.

INSTITUCIONAL TIPO CINCO (I-5): Comprende: Parque cementerio.

Los usos institucionales deben acogerse a las normas del presente Manual y del Plan de Ordenamiento Territorial sobre parqueaderos, seguridad industrial, ambiental y de construcción.

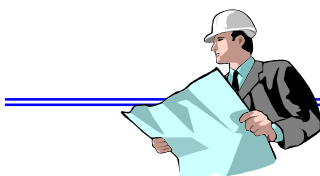
USO EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

Artículo 28: Son establecimientos destinados a la presentación de servicios de orden social, asistencial, educativo y recreativo, requeridos por la comunidad.

COLECTIVO TIPO UNO (C-1): Defensa Civil, Bomberos, Cruz Roja, telecomunicaciones, Estación Policía, Hoteles y Residencias, Universidades, Colegios, escuelas, institutos técnicos especializados, centros de capacitación, guardería, jardín infantil, casa de la cultura, museos, bibliotecas, parqueaderos y demás similares.

COLECTIVO TIPO DOS (C-2): Hospital, Clínicas, Centros de salud, funerarias, centros para la tercera edad y demás similares.

COLECTIVO TIPO TRES (C-3): Plaza de mercado, terminales de transporte terrestre, central de sacrificio y demás similares.



COLECTIVO TIPO CUATRO (C-4): Parques, juegos infantiles, canchas deportivas, polideportivos, parques de diversión, ecoparques y demás similares.

Aquellos usos que se desarrollan actualmente en zonas que no se ajustan a esta reglamentación se consideran prohibidos y serán notificados por parte de la oficina de planeación en un plazo no mayor a seis (6) meses a partir de la vigencia del presente acuerdo y tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que estas mismas normas han determinado

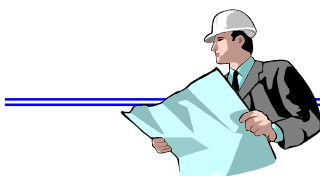
USO CONSERVACIÓN AMBIENTAL

Artículo 29: De acuerdo al nuevo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villamaría, se creo una política ambiental, la cual indica que el Municipio de Villamaría plantea acciones técnico-políticas que conducen al diseño de un modelo de relaciones entre el hombre, el territorio y los recursos naturales; dicho diseño se construye sobre la base que permiten localizar, distribuir, medir y compensar las actuaciones a intervenciones sobre el espacio físico para el logro del desarrollo sostenible.

ESTRATEGIAS.

- El reconocimiento de las características ambientales de la región, la nacionalización de los recursos naturales, culturales y la preservación del ecosistema, permiten mejorar las condiciones del hábitat y la optimización tecnológica de la producción para un desarrollo sostenible.
- La consolidación de la cultura de la prevención y atención de desastres para reducir la vulnerabilidad del Municipio y mitigar las consecuencias sociales.

PARÁGRAFO 1: ZONAS DE RIESGO. En el Municipio de Villamaría se realizará una actualización periódica, máximo cada dos (2) años cuando las circunstancias lo



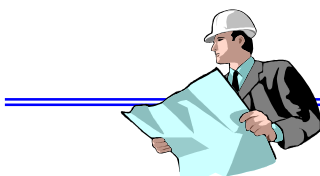
ameriten, del estudio y mapas de amenazas, vulnerabilidades y riesgos de Municipio, tanto para el área urbana como para la rural.

PARÁGRAFO 2: UNIDAD DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES: Créese la unidad de Prevención y Atención de desastres, adscrita a la secretaria de Planeación Municipal, con el fin de crear y cumplir los Planes de Emergencia, proponer la realización de obras encaminadas a la prevención de desastres, promover programas y actividades que ayuden a disminuir la vulnerabilidad de la población, realizar campañas educativas para la población, y todas aquellas funciones relacionadas con la prevención y atención de desastres. La unidad de atención y prevención de desastres estará conformado por el comité de prevención y atención de desastres según decreto de la alcaldía municipal para su conformación.

Tiene como fin, crear los planes de emergencia, asesorar al comité local de emergencias, realizar obras encaminadas a la prevención de desastres, controlar si es posible las amenazas naturales, disminuir la vulnerabilidad tanto de la población como de las entidades de socorro, realizar campañas educativas para la población, y todas aquellas funciones relacionadas con la prevención y atención de desastres.

PARÁGRAFO 3: Prohíbese la tenencia de establecimientos pecuarios dentro del perímetro del área urbana y perímetro de centros poblados, de acuerdo al decreto 2257 de 1986 (Minsalud); para los establecimientos que en el momento de la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villamaría se encuentren dentro de estos perímetros, tendrán un plazo máximo de dos (2) años para su reubicación.

Parágrafo 4: *En el área rural las explotaciones pecuarias que generen impacto sobre el ambiente deberán contar con sistemas adecuados de manejo de aguas residuales y residuos sólidos aprobados por CORPOCALDAS. Para los establecimientos, viviendas, granjas o parcelaciones que no cuenten con estos sistemas, se*



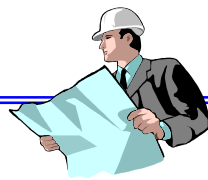
propenderá por la implementación de ellos con la asesoría y participación de la administración municipal, secretaría de planeación, CORPOCALDAS, Hospital San Antonio, AQUAMANA y demás instituciones del orden departamental, nacional e internacional, públicas o privadas

PARÁGRAFO 4: En el área rural toda vivienda o establecimiento pecuario, granja integral o parcelación debe contar con un sistema adecuado de aguas residuales y residuos sólidos aprobados por CORPOCALDAS; para los establecimientos, viviendas, granjas o parcelaciones que en el momento de la aprobación Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villamaría, no cuenten con estos sistemas: Contarán con un plazo máximo de tres (3) años para implementarlos, previa asesoría y plan de acción de ejecución de la Oficina de Planeación Municipal, Aquamana y Hospital San Antonio.

Artículo 30: Sistema Ambiental: Comprende aquellas áreas que de acuerdo a sus características topográficas, paisajísticas y ecológicas, se integran al paisaje urbano y natural, convirtiéndose en la estructura de protección ambiental del Municipio de Villamaría.

Artículo 31: Los usos específicos para el área verde protectora y que no sean susceptibles de adelantar un proceso de urbanización normal, serán de carácter restringido y se regirán por las siguientes normas técnicas urbanísticas:

1. Las áreas ubicadas dentro el perímetro urbano **y suburbano y de expansión** que según estudios realizados o previo concepto de CORPOCALDAS, sean inestables, no podrán ser consideradas como áreas útiles para ser ocupadas por edificaciones. Será necesario conservarlas arborizadas o empradizadas según el caso.
2. Las áreas ubicadas dentro del área verde protectora que por su alta pendiente (30% a 35%) y según el concepto de CORPOCALDAS, sean consideradas como estables, podrán ser objeto de especiales de tipo turístico o recreativo, al igual



que de servicios complementarios a la vivienda. Estos proyectos serán evaluados por la Oficina de Planeación Municipal con base en los estudios paisajísticos o de impacto ambiental correspondientes.

Artículo 32: En lo relativo al diseño y construcción en la zona de Sistema Ambiental y con el fin de conservar el carácter paisajístico del Municipio se deberán contemplar los siguientes aspectos:

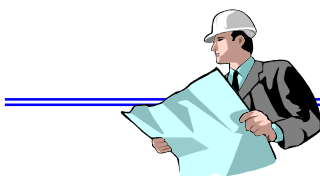
- a. Las restricciones topográficas y geotécnicas.
- b. La conservación de la vegetación y puesta en valor.
- c. La coherencia en el uso del suelo del entorno.
- d. El valor y carácter paisajístico del lugar y el Municipio.
- e. La relación de la estructura construida y las visuales.
- f. La localización de vallas, avisos, antenas y otros elementos que puedan deteriorar la imagen paisajística del lugar.

ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS.

Artículo 33: Las zonas de protección específicas comprenden los retiros por razones ecológicas, de riesgos y la arborización valiosa, ver mapa de riesgos amenazas y vulnerabilidades.

Artículo 34: Los retiros respectivos son los definidos en el plan básico de ordenamiento territorial en lo que hace referencia a vías, sistemas estructurantes y fuentes hídricas serán definidos de acuerdo a la localización de las construcciones con relación a los bordes de ríos o quebradas, a las zonas de erosión o de riesgo potencial erosivo, las vías principales de acceso al Municipio, al carácter y uso, y a su relación con el paisaje. Estos serán establecidos por la entidad competente según el caso.

Artículo 35: Las áreas de arborización valiosa comprenden todas aquellas que posean especies que por su carácter, tradición, condición forma o botánica, e imagen,



deben conservarse y preservarse sin ejercer ninguna acción que las deteriore físicamente.

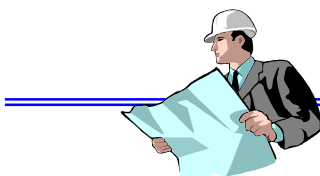
Artículo 36: En caso que las redes eléctricas o de servicios, interfieran con la arborización, estas deberán ser subterráneas.

Artículo 37: Cuando en un lote de terreno se presente arborización valiosa certificada por la entidad competente y éste se pretenda construir, será necesario que el proyecto tienda a su conservación, en caso de no ser posible, se deberá sembrar en otra zona del predio.

Artículo 38: Cuando una o varias de las especies presenten condiciones físicas que puedan ocasionar daños a personas o inmuebles, la Oficina de Planeación en coordinación con la entidad competente, autorizarán reemplazarlas por especies de características similares.

Artículo 39: Explotación de canteras: Se permite la explotación de depósitos de piedra común, arena y cascajo, destinados a la construcción, en aquellos sitios donde no se ocasione inestabilidad o contaminación y deterioro físico o donde se tenga previsto la ejecución de proyectos viales o proyectos específicos para bien de la comunidad. **Para la explotación mecánica de canteras el interesado deberá presentar anexo a su solicitud, el estudio de impacto ambiental del proyecto, con el visto bueno del CORPOCALDAS, o quien haga sus veces.**

Artículo 40: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL. Cuando se requiera en el desarrollo urbanístico de un determinado sector, un estudio de impacto ambiental, CORPOCALDAS definirá los requisitos que este debe contener de acuerdo a la obra y el sector **y será esta entidad la encargada de su aprobación**



SECCIÓN 5.2: ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO.

Artículo 41: ZONA MIXTA COMERCIAL URBANA (ZMCU): Esta determinada por las áreas de la zona urbana que presentan actualmente, conformación con uso principal comercial complementado con otros usos complementarios.

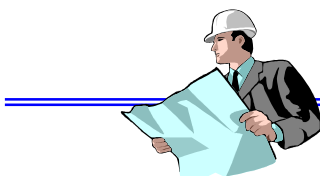
Estará conformada por las manzanas identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentre vigente. (Ver plano uso del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial).

Artículo 42: ZONA HISTÓRICA (ZH): Esta determinada por el área o áreas de la zona urbana que presenta conservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico (Entendido como aquella arquitectura que se destaca fundamentalmente por sus valores históricos, artísticos, urbanísticos, culturales y paisajísticos).

Esta zona esta conformada por la plaza central de Villamaría y por las manzanas identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentre vigente. (Ver plano uso del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial).

Artículo 43: ZONA RESIDENCIAL URBANA (ZRU): Esta determinada por los sectores actualmente localizados dentro del perímetro urbano con características de tipo habitacional y complementarios definidos por su similitud de características arquitectónicas y urbanísticas.

Estará conformada por las manzanas identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentre vigente. (Ver plano uso del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial).



Artículo 44: ZONA RESIDENCIAL URBANA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (ZRUIS): Esta determinada por todos aquellos sectores dentro del perímetro urbano en los cuales se desarrollan proyectos de este tipo pudiendo ser, entonces, densificados con estas características.

Estará conformada por las manzanas identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentre vigente. (Ver plano uso del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial).

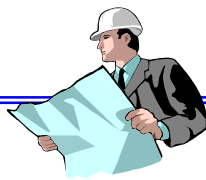
Artículo 45: ZONA URBANA INDUSTRIAL (ZUIND): Esta zona esta determinada por todos aquellos procesos, presentados, dentro del perímetro urbano, que se desarrollan bajo índices de mediano alto impacto ambiental; a su vez por las zonas destinadas a la prevención de nuevos desarrollos de este tipo.

Estará conformada por las manzanas identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentre vigente. (Ver plano uso del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial).

Artículo 46: ZONA DE VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD URBANA (ZVBUDU): Esta zona esta determinada por las zonas o sectores, dentro del perímetro urbano, que se desarrollan con características de este tipo y las cuales presentan bajos índices de densidad y ocupación con usos de tipo habitacional (tipo condominio) e institucional (educativo) principalmente.

Estará conformada por las manzanas identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentre vigente. (Ver plano uso del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial).

ZONA DE VIVIENDA DE MEDIANA DENSIDAD URBANA (ZVMDU): Esta zona esta determinada por las zonas o sectores, dentro del perímetro urbano, que se



desarrollan con características de este tipo y las cuales presentan índices medios de densidad y ocupación con usos de tipo habitacional (tipo condominio o conjunto cerrado) exclusivamente.

Artículo 47: ZONA INSTITUCIONAL URBANA (ZI): Esta determinada por la zona dentro del perímetro urbano que presenta desarrollos institucionales o de prestación de servicios sociales y comunitarios, desarrollado por elementos de equipamiento colectivo.

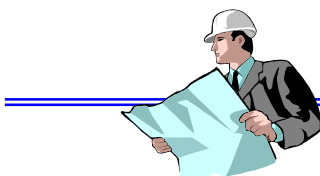
Estará conformada por las manzanas identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentre vigente. (Ver plano uso del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial).

Artículo 48: ZONA URBANA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (ZUPA): Esta determinada por las áreas de protección, mitigación de riesgos y amenazas y de conservación ambiental como laderas y rondas de ríos, y áreas de reforestación y revegetalización.

Estará conformada por las manzanas identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentre vigente. (Ver plano uso del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial).

CAPÍTULO 6: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Regula el desarrollo urbanístico adecuado de los predios urbanizables no urbanizados al interior de las áreas urbanas, determinando su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general, los



aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico de las áreas sometidas a este tratamiento.

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION: Se plantea para las áreas que tiene un desarrollo definido pero a veces incompleto. Con su aplicación se busca mantener y ordenar la tendencia predominante en cuanto a tipos de construcción, usos del suelo y utilización del espacio público.

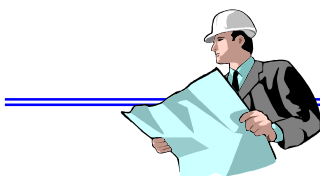
TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA: Es un proceso dinámico, correctivo y participativo de recuperación y revitalización de las áreas de la ciudad que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social y que se encuentran desarticuladas de la dinámica urbana existiendo una sustitución total de las estructuras y de los usos.

TRATAMIENTO DE CONSERVACION: Esta orientada a proteger las áreas y zonas cuyas estructuras físicas originales han presentado estabilidad ante los procesos de transformación propios de la localidad.

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: Tiene como objetivo el reequilibrio del espacio publico semipúblico y privado, la estabilización de terrenos, el reordenamiento, regularización y dotación de servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento colectivo y del acceso vehicular, de áreas de asentamiento urbano incompleto.

DE CONSERVACIÓN ACTIVA: Tiene como finalidad proteger las áreas de interés ambiental, la mitigación de riesgos y amenazas; para esto se determinará un plan de manejo ambiental para estas áreas.

Artículo 49: TRATAMIENTO DE DESARROLLO PRIORITARIO: Regula el desarrollo urbanístico adecuado de los predios urbanizables no urbanizados al interior de las



áreas urbanas, determinando su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general, los aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico de las áreas sometidas a este tratamiento.

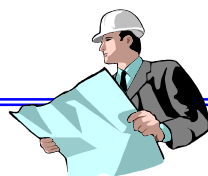
Artículo 50: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: Se plantea para las áreas que tiene un desarrollo definido pero a veces incompleto. Con su aplicación se busca mantener y ordenar la tendencia predominante en cuanto a tipos de construcción, usos del suelo y utilización del espacio público.

Artículo 51: TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: Es un proceso dinámico, correctivo y participativo de recuperación y revitalización de las áreas de la ciudad que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social y que se encuentran desarticuladas de la dinámica urbana existiendo una sustitución total de las estructuras y de los usos.

Artículo 52: TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN: Esta orientada a proteger las áreas y zonas cuyas estructuras físicas originales han presentado estabilidad ante los procesos de transformación propios de la localidad.

Artículo 53: TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: Tiene como objetivo el reequilibrio del espacio publico semipúblico y privado, la estabilización de terrenos, el reordenamiento, regularización y dotación de servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento colectivo y del acceso vehicular, de áreas de asentamiento urbano incompleto.

CAPÍTULO 7: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS .

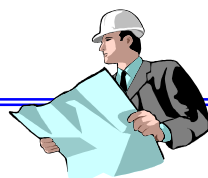


Artículo 54: Unidades de actuación urbanísticas según sus usos: Uso principal, Uso complementario y Uso compatible

TABLA 1

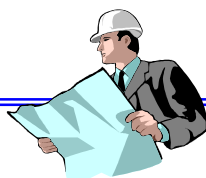
**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.
CABECERA MUNICIPAL (SUELO URBANO)**

UNIDAD DE ACTUACIÓN	TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO COMPATIBLE
ZH	Conservación	Forestal y vegetal	Equipamiento tipo 4	-----
ZMCU	Consolidación	Comercio cualquier tipo	Vivienda cualquier tipo Equipamiento cualquier tipo Institucional tipo 1, 2, 3 y 4	-----
	Desarrollo	Comercio tipo 1 y tipo 2.	Vivienda cualquier tipo Equipamiento cualquier tipo Institucional tipo 1, 2, 3 y 4.	Comercio tipo 3 Industrial tipo 1
ZRU	Consolidación	Vivienda cualquier tipo Equipamiento tipo 4	Comercio tipo 1 Institucional tipo 1 y 2	Equipamiento tipo 1
	Desarrollo	Vivienda tipo 2 y 3. Equipamiento tipo 4	Comercio tipo 1 Institucional Tipo 2	Comercio tipo 2 Equipamiento tipo 1
	Mejoramiento integral	Vivienda tipo 1 Equipamiento tipo 4	Comercio tipo 1.	Comercio tipo 2
ZRUIS	Consolidación	Vivienda cualquier tipo Equipamiento tipo 4	Comercial tipo 1. Institucional tipo 1 y 2 Industrial tipo 1	Industrial tipo 2 Comercio tipo 2
	Desarrollo	Vivienda cualquier tipo Equipamiento tipo 4	Comercio tipo 1. Institucional tipo 2	Industrial tipo 1 Comercio tipo 2 Equipamiento tipo 1
	Mejoramiento integral	Vivienda tipo 1 Equipamiento tipo 4	Comercio tipo 1 Institucional tipo 2.	Comercio tipo 2
	Renovación	Zona vía vehicular	Forestal y vegetal	-----
ZUIND	Consolidación	Industrial tipo 1, 2 y 3	Equipamiento tipo 4	Comercio tipo 3 Institucional tipo 5 Equipamiento tipo 2 y 3
	Desarrollo	Industrial tipo 1, 2 y 3	Equipamiento tipo 4	Equipamiento tipo 2 y 3
ZVBDU	Consolidación	Vivienda cualquier tipo	Equipamiento tipo 1 y tipo 4	Institucional Tipo 2 Comercio tipo 1
	Desarrollo	Vivienda cualquier tipo	Equipamiento tipo 1 y tipo 4	Comercio tipo 1 Institucional tipo 2
ZI	Consolidación	Institucional tipo 1, 2, 4 y 5	Equipamiento tipo 1, 2, y 4	-----
	Desarrollo	Institucional tipo 1, 2 y 4	Equipamiento tipo 4	-----



	Renovación Urbana	Colectivo tipo 1,4	Forestal y Vegetal	
--	----------------------	-----------------------	--------------------	--

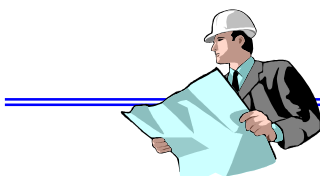
AREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS	TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO COMPATIBLE
ZH	CONSERVACION	FORESTAL Y VEGETAL	EQUIPAMIENTO TIPOS 1, 2, 3 Y 4	COMERCIO TIPO 1, 2 Y 3 VIVIENDA CUALQUIER TIPO
ZMCU	CONSOLIDACION	COMERCIO TIPO 1, 2 Y 3 INDUSTRIAL TIPO 1 Y 2	VIVIENDA CUALQUIER TIPO EQUIPAMIENTO TIPO 1, 2 Y 3	-----
ZMCU	DESARROLLO	COMERCIO TIPO 1, 2 Y 3 INDUSTRIAL TIPO 1 Y 2	VIVIENDA CUALQUIER TIPO EQUIPAMIENTO TIPO 1, 2	INDUSTRIAL TIPO 1 Y 2
ZRU	CONSOLIDACION	VIVIENDA CUALQUIER TIPO EQUIPAMIENTO TIPO 1, 2 Y 3	COMERCIO TIPO 1, 2	INDUSTRIAL TIPO 1 Y 2
	DESARROLLO	VIVIENDA CUALQUIER TIPO	COMERCIO TIPO 1, 2 EQUIPAMIENTO INSTI TUCIONAL TIPO 1, 2	INDUSTRIAL TIPO 1 Y 2
	MEJOREMIENTO INTEGRAL	VIVIENDA TIPO 1 EQUIPAMIENTO TIPO 1, 2	COMERCIO TIPO 1 Y 2	
ZRUIS	CONSOLIDACION	VIVIENDA CUALQUIER TIPO EQUIPAMIENTO TIPO 1, 2	COMERCIAL TIPO 1, 2 EQUIPAMIENTO TIPO 1 Y 2	INDUSTRIAL TIPO 1 Y 2



	DESARROLLO	VIVIENDA CUALQUIER TIPO	COMERCIO TIPO 1, 2 EQUIPAMIENTO TIPO 1 Y 2	INDUSTRIAL TIPO 1 Y 2
	MEJORAMIENTO INTEGRAL	VIVIENDA TIPO 1	EQUIPAMIENTO TIPO 1 Y 2 COMERCIO TIPO 1,2	INDUSTRIAL TIPO 1 Y 2
ZUIND	CONSOLIDACION	INDUSTRIAL TIPO 1, 2 Y 3	EQUIPAMIENTO TIPO 1, 2	COMERCIO TIPO 1, 2 Y 3
	DESARROLLO	INDUSTRIAL TIPO 1, 2 Y 3	EQUIPAMIENTO TIPO 1, 2 Y 5	COMERCIO TIPO 1, 2, 3 Y 4
ZVBDU	CONSOLIDACION	VIVIENDA TIPO 1 Y 4	EQUIPAMIENTO TIPO 1,2	COMERCIO TIPO 1, 2
	DESARROLLO	VIVIENDA TIPO 1 Y 4	EQUIPAMIENTO TIPO 1,2	COMERCIO TIPO 1, 2
ZVMDU	DESARROLLO	VIVIENDA TIPO 1	COMERCIO TIPO 1, 2 EQUIPAMIENTO INSTI TUCIONAL TIPO 1, 2	-----
ZI	CONSOLIDACION	EQUIPAMIENTO TIPO 1, 2, 3 Y 4	-----	-----
	DESARROLLO	EQUIPAMIENTO TIPO 1, 2, 3 Y 4	-----	-----
ZUPA	CONSERVACIÓN ACTIVA	FORESTAL Y VEGETAL		-----
	DESARROLLO	FORESTAL Y VEGETAL		-----

TABLA 2

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.
DESARROLLO PRIORITARIO**



UNIDAD DE ACTUACIÓN	TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO COMPATIBLE
ZRIS	Desarrollo Prioritario	Vivienda cualquier tipo y equipamiento tipo 4.	Comercio tipo 1 Institucional tipo 2	Comercial tipo 2 Industrial tipo 1 Equipamiento tipo 1

Para los usos compatibles se permitirá su establecimiento cuando: no causen ningún tipo de contaminación, además de molestias, residuos sólidos y líquidos, invasión al espacio público, y, peligros no compatibles con la vida en comunidad; y no se desarrollen en zonas de riesgo por deslizamiento. Deberán en un plazo no mayor a un (1) año acondicionar su uso en coordinación con la oficina de planeación municipal para poder seguir permitiendo su actividad.

Aquellos usos que a pesar de no estar incluidos en los usos principales, complementario y compatibles, y se encuentren actualmente localizados en las zonas determinadas en las presentes normas, se consideran como prohibidos y serán notificados por parte de la oficina de planeación municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses y tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que estas mismas normas ha determinado para esos usos urbanos.

CAPÍTULO 8: ÍNDICES DE OCUPACIÓN E ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN.

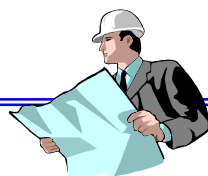
Artículo 55: Índices de ocupación e índices de construcción para las unidades de actuación.


TABLA 3

ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN E ÍNDICES DE OCUPACIÓN.
SUELO URBANO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	TRATAMIENTO	viviendas por hectárea (Máximo)	índice de ocupación					índice de construcción				
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	condominios	Otros	unifamiliar	bifamiliar	multi familiar	condominios	otros
ZH	CONSERVACIÓN	0	-----	-----	-----	-----	0.1	-----	-----	-----	-----	0.1
ZMCU	CONSOLIDACIÓN	90	0.7	0.7	0.8	0.8	0.7	1.4	2.8	4.0	3.2	3.5
	DESARROLLO	100	0.8	0.8	0.9	0.9	0.8	1.6	3.2	4.5	3.6	4.0
ZRU	CONSOLIDACIÓN	70	0.8	0.7	0.6	0.6	-----	1.6	2.1	2.4	1.8	-----
	MEJORAMIENTO INTEGRAL	10	0.5	0.4	0.2	0.2	-----	1.0	2.7	0.2	0.2	-----
	DESARROLLO	80	0.8	0.7	0.6	0.6	-----	1.6	2.1	2.4	1.8	-----
ZRUIS	CONSOLIDACIÓN	80	0.8	0.7	0.7	0.7	-----	1.6	2.1	2.8	2.1	-----
	MEJORAMIENTO INTEGRAL	10	0.5	0.4	0.2	0.2	-----	1.0	2.7	0.2	0.2	-----
	RENOVACIÓN	0	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	DESARROLLO	90	0.8	0.7	0.7	0.7	-----	1.6	2.1	2.8	2.1	-----
ZUIND	DESARROLLO	1	-----	-----	-----	-----	0.4	-----	-----	-----	-----	0.8
	CONSOLIDACIÓN	1	-----	-----	-----	-----	0.2	-----	-----	-----	-----	0.4
ZVBUD	DESARROLLO	33	0.5	0.5	0.5	0.5	-----	1.2	1.2	1.7	1.7	-----
	CONSOLIDACIÓN	33	0.5	0.5	0.5	0.5	-----	1.2	1.2	1.7	1.7	-----
ZI	CONSOLIDACIÓN	1	-----	-----	-----	-----	0.2	-----	-----	-----	-----	0.4
	DESARROLLO	3	-----	-----	-----	-----	0.2	-----	-----	-----	-----	0.4
	RENOVACIÓN URBANA	0	-----	-----	-----	-----	0.2	-----	-----	-----	-----	0.4
ZUPA	CONSOLIDACIÓN	1	-----	-----	-----	-----	0.3	-----	-----	-----	-----	0.6
	DESARROLLO	0	-----	-----	-----	-----	0.2	-----	-----	-----	-----	0.4

UNIDAD DE ACTUACIÓN	TRATAMIENTO	viviendas por hectárea (Máximo)	índice de ocupación					índice de construcción				
			unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	condominios	otros	unifamiliar	bifamiliar	multifamiliar	condominios	otros
ZH	CONSOLIDACION	-----	0.85	0.85	0.85	-----	0.1	1.7	2.5	4.25	-----	0.1



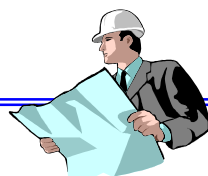
ZMCU	CONSOLIDACION	100	0.85	0.85	0.85	-----	0.7	1.7	2.5	4.25	1.7	3.5
	DESARROLLO	100	0.85	0.85	0.85	-----	0.7	1.7	2.5	4.25	1.7	3.5
ZRU	CONSOLIDACION	100	0.85	0.85	0.85	-----	-----	1.7	2.5	4.25	1.7	-----
	MEJORAMIENTO INTEGRAL	100	0.85	0.85	0.85	-----	-----	1.7	2.5	-----	-----	-----
	DESARROLLO	100	0.85	0.85	0.85	-----	-----	1.7	2.5	4.25	1.7	-----
ZRUIS	CONSOLIDACION	214	0.8	0.8	0.8	-----	-----	1.4	2.4	4.0	-----	-----
	MEJORAMIENTO INTEGRAL	214	0.8	0.8	0.8	-----	-----	1.4	2.4	4.0	-----	-----
	RENOVACION	0	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	DESARROLLO	214	0.8	0.8	0.8	-----	-----	1.4	2.4	4.0	-----	-----
ZUIND	DESARROLLO	1	-----	-----	-----	-----	0.4	-----	-----	-----	-----	0.8
	CONSOLIDACION	1	-----	-----	-----	-----	0.2	-----	-----	-----	-----	0.4
ZVBDU	DESARROLLO	20	0.4	0.4	0.4	0.4	-----	0.88	-----	-----	0.88	-----
	CONSOLIDACION	20	0.4	0.4	0.4	0.4	-----	0.88	-----	-----	0.88	-----
ZVMDU	DESARROLLO	50	-----	-----	-----	0.84	0.2	1.88	-----	-----	-----	0.4
ZI	CONSOLIDACION	1	-----	-----	-----	-----	0.2	-----	-----	-----	-----	0.4
	DESARROLLO	3	-----	-----	-----	-----	0.2	-----	-----	-----	-----	0.4
ZUPA	CONSOLIDACION	1	-----	-----	-----	-----	0.3	-----	-----	-----	-----	0.6
	DESARROLLO	0	-----	-----	-----	-----	0.2	-----	-----	-----	-----	0.4

TABLA 4

ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN E ÍNDICES DE OCUPACIÓN.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	TRATAMIENTO	vivienda por hectárea (máximo)	índice de ocupación					índice de construcción				
			unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	condominios	Otros	unifamiliar	bifamiliar	multi familiar	condominios	otros



ZRIS	DESARROLLO PRIORITARIO	90	0.8	0.7	0.6	0.6	----	1.6	2.1	2.4	1.8	---
------	---------------------------	----	-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----

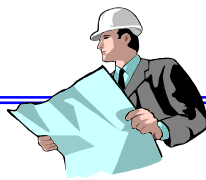
CAPÍTULO 9: NORMAS URBANÍSTICAS.

SECCIÓN 9.1: NORMAS URBANÍSTICAS PARA CADA UNA DE LAS ZONAS DEL MUNICIPIO.

Artículo 56: Cerramientos, aislamientos, antejardines, áreas mínimas, frentes mínimos, voladizos, aleros, cubiertas y estacionamientos.

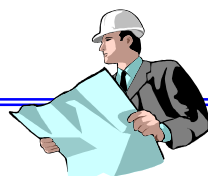
ZONA HISTORICA (ZH), ZONA MIXTA COMERCIAL URBANA (ZMCU), ZONA RESIDENCIAL URBANA (ZRU)

CERRAMIENTOS, AISLAMIENTOS Y ANTEJARDINES para edificaciones nuevas son:



Todos los Predios que no tengan edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del paramento existente, rematándolo en su parte superior con un alero que lo proteja de la intemperie.

- Los muros que sirven de cerramiento posterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos (2) metros con cincuenta (50) centímetros.
- Los muros que sirven de cerramiento lateral a los predios esquineros deberán tener una altura máxima de cincuenta (50) centímetros en muro lleno y hasta un (1) metro con cincuenta (50) centímetros con un cerramiento transparente.
- Los muros que sirven de cerramiento anterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos (2) metros.
- Por ninguna razón se podrán tener avisos comerciales de alguna clase.
- Los antejardines para todo desarrollo que se realice, contarán con un retroceso de hasta tres (3) metros.
- Los aislamientos posteriores para predios esquineros, permitirán patios para la asoleación, iluminación y ventilación naturales con un área mínima de seis (6) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de dos (2) metros. Para predios medianeros se permiten aislamientos posteriores de seis (6) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de dos (2) metros. La profundidad se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la fachada, con el propósito de garantizar la privacidad de los habitantes de los predios vecinos.
- La Secretaria de Planeación Municipal, dentro de las Zonas desarrolladas previas a la aprobación de las presentes normas, preservara la morfología urbanística, para lo cual cuando fuera el caso exigiría: adición, disminución y/o eliminación de antejardines, y aislamientos laterales, previo el estudio que adelantará la misma Oficina.
- En los casos de predios medianeros y/o esquineros que en adelante no cumplan con esta disposición y se encuentran en el interior de estas zonas, la Oficina de planeación municipal notificará a los propietarios del inmueble advirtiéndolo el plazo perentorio de seis (6) meses para realizar las respectivas demoliciones,



para que el aislamiento provea de la adecuada asoleación, iluminación y ventilación a los habitantes de las edificaciones existentes.

El número de pisos mínimo obligatorio para cada zona está determinado en el plano 10 a escala 1: 5000, contenido en la cartografía anexa al PBOT.

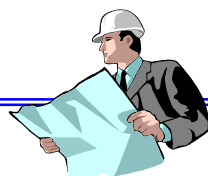
Para la obtención de permisos de desenglobes se requerirá de la presentación del respectivo planteamiento urbanístico que incluye conexión a la malla vial, vías al interior del predio en caso de ser necesario, sistema de acueducto y alcantarillado y áreas a ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento.

En todo caso el planteamiento urbanístico que fuere aprobado para la realización de los desenglobes deberá ser ejecutado en su totalidad por el propietario del predio antes de la autorización de venta de los lotes o predios

1. La altura máxima permitida a partir del paramento tradicional o histórico será de dos pisos, para construcciones de tres o más pisos se exigirá un retiro así:

- *De tres (3) pisos, un retiro de dos (2) metros*
- *De cuatro (4) a cinco (5) pisos, un retiro de seis (6) metros*
- *De cinco (5) a más pisos, un retiro de nueve (9) metros*

TIPO DE VIVIENDA	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO
APARTAESTUDIO	30.00 mt ²	
UNIFAMILIAR	54.00 mt ²	6.00 mts
BIFAMILIAR	80.00 mt ²	8.00 mts
MULTIFAMILIARES	150.00 mt ²	10.00 mts
URBANIZACIONES	-----	-----
CONJUNTOS CERRADOS	3000.00 mt ²	40.00 mts



OTROS	100 mt ²	8.00 mts
-------	---------------------	----------

2. Parqueaderos: uno obligatorio por cada vivienda y parqueo para visitantes uno por cada cinco. para locales comerciales uno obligatorio por cada 50 m² de área construida.
3. En edificios de mas de tres (3) pisos deberán tener shoot y caja de almacenamiento que permita el almacenamiento y la recolección de los residuos sólidos, cuyo tamaño será

$$V_{CA} = 0.042 \times n$$

donde

V_{CA} será el volumen de las cajas de almacenamiento en m³

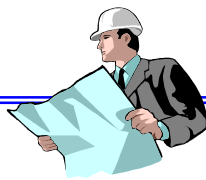
n es el número de viviendas a construir

4. En la edificación de multifamiliares se permitirá la construcción de aparta estudios con áreas hasta de mínimo 30 m², que en todo caso deberán contar con patio de asoleación, baño, cocina y alcoba. El total de área permitida para aparta estudios será hasta el 30% del área a construir y deberá dejar parqueaderos de 0.5 por cada aparta estudio a construir

VOLADIZOS, ALEROS Y CUBIERTAS: Los Voladizos y aleros para todo desarrollo nuevo son de sesenta (60) centímetros. Para todas las construcciones ubicadas dentro de la ZRU sin excepción, se deberá contar para cubiertas con sistemas de recolección de aguas lluvias debido a que producen erosión y socavamiento.

ESTACIONAMIENTOS: Para todos los tipos de vivienda: es de uno (1) obligatorio por cada (1) vivienda; y para parqueo de visitantes de uno (1) obligatorio por cada (5) viviendas; con dimensión mínima de dos (2) metros con cincuenta (50) centímetros, por cinco (5) metros; y para los demás usos: Es de uno (1) obligatorio por cada 50 metros cuadrados de área comercial construida

- Únicamente se habilitaran como zonas de cargue y descargue aquellas establecidas por las zonas azules o las que determine la Oficina de Tránsito,



Planeación o Gobierno, prohibiendo además el estacionamiento de vehículos de mas de 5 toneladas en estas zonas.

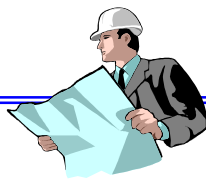
- Todos aquellos predios con lotes baldíos podrán utilizar los mismos como parqueaderos públicos, previa autorización de la Oficina de Planeación.

PARÁGRAFO 1: ZONA MIXTA COMERCIAL URBANA (ZMCU) Y ZONA RESIDENCIAL URBANA (ZRU).

CERRAMIENTOS, AISLAMIENTOS Y ANTEJARDINES para edificaciones nuevas son:

Todos los Predios que no tengan edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del paramento existente, rematándolo en su parte superior con un alero que lo proteja de la intemperie.

- Los muros que sirven de cerramiento posterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos (2) metros con cincuenta (50) centímetros.
- Los muros que sirven de cerramiento lateral a los predios esquineros deberán tener una altura máxima de cincuenta (50) centímetros en muro lleno y hasta un (1) metro con cincuenta (50) centímetros con un cerramiento transparente.
- Los muros que sirven de cerramiento anterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos (2) metros.
- Por ninguna razón se podrán tener avisos comerciales de alguna clase.
- Los antejardines para todo desarrollo que se realice, contarán con un retroceso de hasta tres (3) metros.
- Los aislamientos posteriores para predios esquineros, permitirán patios para la asoleación, iluminación y ventilación naturales con un área mínima de seis (6) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de dos (2) metros. Para predios medianeros se permiten aislamientos posteriores de seis (6) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de dos (2) metros. La profundidad se debe tomar a



partir del borde exterior máximo de la fachada, con el propósito de garantizar la privacidad de los habitantes de los predios vecinos.

- La Secretaria de Planeación Municipal, dentro de las Zonas desarrolladas previas a la aprobación de las presentes normas, preservara la morfología urbanística, para lo cual cuando fuera el caso exigiría: adición, disminución y/o eliminación de antejardines, y aislamientos laterales, previo el estudio que adelantará la misma Oficina.
- En los casos de predios medianeros y/o esquineros que en adelante no cumplan con esta disposición y se encuentran en el interior de estas zonas, la Oficina de planeación municipal notificará a los propietarios del inmueble advirtiéndolo el plazo perentorio de seis (6) meses para realizar las respectivas demoliciones, para que el aislamiento provea de la adecuada asoleación, iluminación y ventilación a los habitantes de las edificaciones existentes.

ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES MÍNIMOS:

TABLA 5

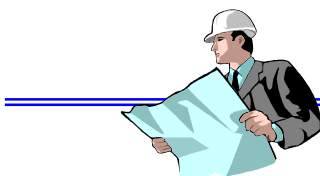
ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES MÍNIMOS.
ZONA MIXTA COMERCIAL URBANA (ZMCU).

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
UNIFAMILIAR	60.00 mt ²	6.00 mts
BIFAMILIAR	120.00 mt ²	6.00 mts

TABLA 6

ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES MÍNIMOS.
ZONA RESIDENCIAL URBANA (ZRU).

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
UNIFAMILIAR	60.00 Mt ²	6.00 Mts
BIFAMILIAR	120.00 Mt ²	6.00 Mts



VOLADIZOS, ALEROS Y CUBIERTAS: (ZMCU Y ZRU)

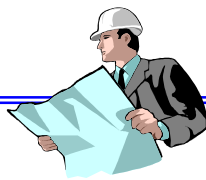
Los Voladizos y aleros para todo desarrollo nuevo son de sesenta (60) centímetros. Para todas las construcciones ubicadas dentro de la ZRU sin excepción, se deberá contar para cubiertas con sistemas de recolección de aguas lluvias debido a que producen erosión y socavamiento.

ESTACIONAMIENTOS: (ZMCU).

- Para todos los tipos de vivienda: es de uno (1) obligatorio por cada (5) viviendas; y para parqueo de visitantes de uno (1) obligatorio por cada (10) viviendas; con dimensión mínima de dos (2) metros con cincuenta (50) centímetros, por cinco (5) metros; y para los demás uso: Es de uno (1) obligatorio por cada (5) locales o construcciones con la misma dimensión.
- Únicamente se habilitaran como zonas de cargue y descargue aquellas establecidas por las zonas azules o las que determine la Oficina de Tránsito, Planeación o Gobierno, prohibiendo además el estacionamiento de vehículos de mas de 5 toneladas en estas zonas.
- Todos aquellos predios con lotes baldíos podrán utilizar los mismos como parqueaderos públicos, previa autorización de la Oficina de Planeación.

ESTACIONAMIENTOS: (ZRU).

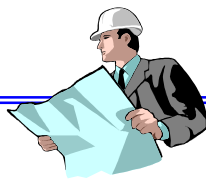
- Para todos los tipos de Vivienda: El número de estacionamientos es de Uno (1) obligatorio para una vivienda de mas 120 m², con una dimensión mínima de Dos (2) Metros con Cincuenta (50) Centímetros, por cinco (5) Metros.
- En las urbanizaciones y condominios se exigen los estacionamientos públicos para los visitantes de manera obligatoria así: un (1) estacionamiento para visitantes por cada tres (3) unidades de vivienda, los cuales se localizarán dentro del predio y por ningún motivo podrán utilizar el espacio publico (parques, zonas verdes, vías, etc.)
- Quedan prohibidas las zonas de estacionamiento para vehículos de mas de cinco (5) toneladas en los espacios públicos (parques, zonas verdes, vías, etc.). de



igual manera, queda prohibido las zonas de cargue y descargue permanente en la ZH, ZMCU Y Z.R.U.

URBANIZACIONES EN Z.H Z.M.C.U y Z.R.U

- 1- Deberán estar conectados a una vía vehicular urbana
- 2- Deberán construir vías para la circulación de mínimo 4.5 metros, las vías deben ser construidas en concreto rígido con una estructura mínima de 15 centímetros de subbase y 15 centímetros de concreto MR42
- 3- Los andenes serán continuos y se prohíbe cualquier tipo de construcción que impida la circulación de peatones, los andenes deben tener un ancho de 1.2 metros con una altura de 0.17 metros y una pendiente transversal de máximo 2%, en pendientes superiores al 22% podrá ser en escalinata con descanso. No se permitirá ninguna construcción bajo los andenes, excepto las que hagan parte de las redes de servicios públicos.
- 4- Los antejardines serán utilizados únicamente como zona verde con excepción de área de acceso a parqueaderos a la edificación y no se permite ningún tipo de ocupación en el antejardín ni debajo de este
- 5- Deberán construir ochaves en las esquinas que tendrán una longitud de tres (3) metros perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por los paramentos respectivos
- 6- Las casetas para celadores se ubicarán en la zona de equipamiento cedida para cada urbanización. No podrán ocupar andenes ni calzadas y no podrá ser obstáculo físico que entorpezca la libre circulación peatonal
- 7- Patios y aislamientos: El lado mínimo de patios destinados a ventilación e iluminación serán mínimo de tres (3) metros y no deberán tener ninguna obstrucción en área o altura
- 8- Las alcobas, salas, comedores y estares deben tener ventilación e iluminación directa y natural (no cenital). Las cocinas y patios podrán ser iluminadas por marquesinas o luz cenital siendo indispensable una iluminación natural



- 9- Los parqueaderos, pueden ser bahías integradas a la malla vial sin afectar las áreas definidas para andenes, zonas verdes, zonas de amoblamiento, antejardín, ni las vías vehiculares. Estos tendrán un ancho mínimo de 2.5 metros
- 10- Los parqueaderos en edificaciones tendrán un ancho mínimo de 2.5 metros y una distancia no menor de cinco (5) metros
- 11- No se permitirán vías peatonales en ninguna urbanización y la pendiente máxima permitida para estas será del 22%
- 12- En edificios de mas de tres (3) pisos deberán tener shoot y caja de almacenamiento que permita el almacenamiento y la recolección de los residuos sólidos, cuyo tamaño será

$$V_{CA} = 0.042 \times n$$

Donde

V_{CA} será el volumen de las cajas de almacenamiento en m^3

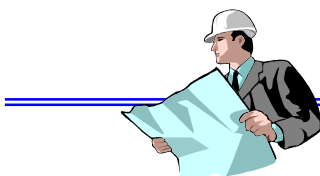
n es el número de viviendas a construir

PARÁGRAFO 2: ZONA RESIDENCIAL URBANA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (ZRUIS).

En la Zona RESIDENCIAL URBANA de INTERES SOCIAL regirán las siguientes NORMAS generales:

El número de pisos mínimo obligatorio para cada zona está determinado en el plano 10 a escala 1: 5000, contenido en la cartografía anexa al PBOT.

Para la obtención de permisos de desenglobes se requerirá de la presentación del respectivo planteamiento urbanístico que incluye conexión a la malla vial, vías al interior del predio en caso de ser necesario, sistema de acueducto y alcantarillado y áreas a ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento.



En todo caso el planteamiento urbanístico que fuere aprobado para la realización de los desglobes deberá ser ejecutado en su totalidad por el propietario del predio antes de la autorización de venta de los lotes o predios

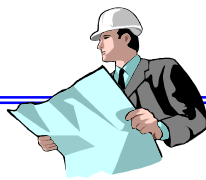
1-El área del Predio de las Edificaciones identificadas dentro de esta categoría NO podrá desarrollar ningún tipo de SUBDIVISIÓN que involucre parte o totalidad tanto del predio como de las Edificaciones sino cumplen con las siguientes ÁREAS y FRENTE MINIMOS.

TIPO DE VIVIENDA	ÁREAS MINIMAS	FRENTE MINIMO
UNIFAMILIAR	35.00 Mts ²	3.5 Mts
BIFAMILIAR	80.00 Mts ²	7.00 Mts
MULTIFAMILIAR	120.00 Mts ²	10.00 Mts
URBANIZACIONES	-----	-----

2- El número de PISOS permitido para la Z.R.U.I.S, es de cuatro (4) Pisos y Altílo, con una altura máxima de Doce (12) Metros, con setenta y cinco (75) centímetros, sin contar la cubierta, a partir del nivel más bajo de la construcción. El Altílo tan solo podrá ocupar el cuarenta (40) por ciento del piso inmediatamente inferior.

3- El índice de ocupación será del 80% y el índice de construcción obligatorio para viviendas de interés social en el municipio de Villamaría según el área del lote será el siguiente:

AREA	INDICE DE OCUPACION (%)	INDICE DE CONSTRUCCION
de 35 m ² a 38 m ²	80	1.6
Entre 38 y 42	70	1.4
entre 42 y 46	70	1.2



En todo caso la cantidad de metros cuadrados contruidos para vivienda de interés social no podrá ser inferior a 48 m²

4- En edificios de mas de tres (3) pisos deberán tener shoot y caja de almacenamiento que permita el almacenamiento y la recolección de los residuos sólidos, cuyo tamaño será

$$VCA = 0.042 \times n$$

donde

VCA será el volumen de las cajas de almacenamiento en m³

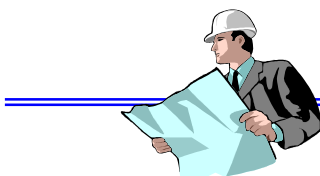
n es el número de viviendas a construir

5- Las NORMAS sobre CERRAMIENTOS, ANTEJARDINES y AISLAMIENTOS para EDIFICACIONES Nuevas en la Z.R.U.I.S. Son:

5A - La Oficina de Planeación Municipal, dentro de las Zonas desarrolladas previas a las presentes Normas, PRESERVARA la MORFOLOGIA URBANISTICA, para lo cual cuando fuera el caso EXIGIRIA: ADICION, DISMINUCION y / o ELIMINACION del ANTEJARDIN, previo el ESTUDIO que adelantará la misma Oficina.

5B- Todos los Predios dentro de la Z.R.U.I.S, que no tengan edificaciones deberán levantar CERRAMIENTOS manteniendo las características del paramento existente, rematándolo en su parte superior con un alero que lo proteja de la intemperie. Por ninguna razón podrá tener avisos comerciales de alguna clase.

5C- Los AISLAMIENTOS posteriores en la Z.R.U.I.S, para predios esquineros, permitirán patios para la asoleación, iluminación y ventilación Naturales con un área Mínima de siete (7) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de tres punto cinco (3.5) metros. Para predios Medianeros se permiten AISLAMIENTOS posteriores de iguales características.



5D- Los Muros que sirven de Cerramiento posterior a los predios deberán tener una Altura máxima de Dos (2) Metros con Cincuenta (50) Centímetros.

Los Muros que sirven de Cerramiento lateral a los Predios esquineros deberán tener una Altura máxima de Cincuenta (50) centímetros en muro lleno y hasta Un (1) Metro con Cincuenta (50) Centímetros con un Cerramiento transparente.

Los Muros que sirven de Cerramiento anterior a los Predios deberán tener una altura máxima de Dos (2) Metros.

6- Las NORMAS para VOLADIZOS y/o ALEROS son:

VOLADIZOS Y ALEROS para todo desarrollo nuevo: Cincuenta (50) Centímetros

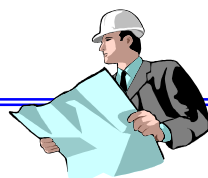
7- Las NORMAS para ESTACIONAMIENTOS que deben ser previstos en la Z.R.U.I.S son las siguientes:

- uno (1) por cada 10 viviendas

Con una dimensión mínima de Dos (2) Metros con Cincuenta (50) Centímetros, por cinco (5) Metros.

7A- En las URBANIZACIONES y CONDOMINIOS se exigen los ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS para los Visitantes de manera obligatoria así: Un (1) ESTACIONAMIENTO para Visitantes por cada diez (10) UNIDADES de VIVIENDA, los cuales se localizarán dentro del predio y por ningún motivo podrán utilizar el ESPACIO PUBLICO (Parques, Zonas Verdes, Vías, etc.)

7B- Quedan PROHIBIDAS las ZONAS de ESTACIONAMIENTO para VEHICULOS de mas de Cinco (5) Toneladas en los ESPACIOS PUBLICOS (Parques, Zonas Verdes, Vías, etc.). De igual manera, queda PROHIBIDO las Zonas de CARGUE y DESCARGUE permanente en la Z.R.U.I.S.



CERRAMIENTOS, AISLAMIENTOS Y ANTEJARDINES para edificaciones nuevas son:

- Los antejardines para todo desarrollo que se realice, contarán con un retroceso de mínimo tres (3) metros.
- La Oficina de Planeación Municipal, dentro de las zonas desarrolladas previas a las presentes normas, preservará la morfología urbanística, para lo cual cuando fuera el caso exigiría: adición, disminución y / o eliminación del antejardín, previo el estudio que adelantará la misma Oficina.
- Todos los Predios dentro de la Z.R.U.I.S, que no tengan edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del paramento existente, rematándolo en su parte superior con un alero que lo proteja de la intemperie.
- Por ninguna razón podrá tener avisos comerciales de alguna clase.
- Los aislamientos posteriores en la Z.R.U.I.S, para predios esquineros, permitirán patios para la asoleación, iluminación y ventilación Naturales con un área Mínima de siete (7) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de tres punto cinco (3.5) metros. Para predios medianeros se permiten aislamientos posteriores de cuatro (3) metros de profundidad por el ancho del lote. la profundidad se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la fachada, con el propósito de garantizar la privacidad de los habitantes de los predios vecinos.
- Los muros que sirven de cerramiento posterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos (2) metros con cincuenta (50) centímetros.
- Los Muros que sirven de Cerramiento lateral a los Predios esquineros deberán tener una Altura máxima de cincuenta (50) centímetros en muro lleno y hasta Un (1) metro con cincuenta (50) centímetros con un cerramiento transparente.
- Los muros que sirven de cerramiento anterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos (2) metros.

ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES MÍNIMOS:

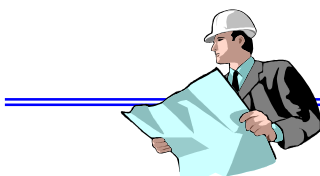


TABLA 7

ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES MÍNIMOS.

ZONA RESIDENCIAL URBANA DE INTERÉS SOCIAL Y ZONA RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL.

TIPO DE VIVIENDA	ÁREAS MÍNIMAS	FRENTE MÍNIMO
UNIFAMILIAR	54.00 Mts ²	5.00 Mts
BIFAMILIAR	100.00 Mts ²	5.00Mts

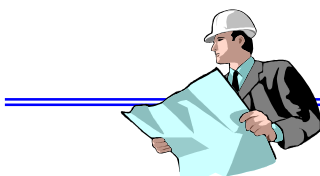
VOLADIZOS Y/O ALEROS: (ZRUIS Y ZRIS)

Los voladizos y aleros para todo desarrollo nuevo son de sesenta (60) centímetros.

ESTACIONAMIENTOS: (ZRUIS Y ZRIS)

- En las urbanizaciones y condominios se exigen los estacionamientos públicos para los visitantes de manera obligatoria así: un (1) estacionamiento para visitantes por cada cinco (5) unidades de vivienda, los cuales se localizarán dentro del predio y por ningún motivo podrán utilizar el espacio público (parques, zonas verdes, vías, etc.)
- Quedan prohibidas las zonas de estacionamiento para vehículos de más de cinco (5) toneladas en los espacios públicos (parques, zonas verdes, vías, etc.). de igual manera, queda prohibido las zonas de cargue y descargue permanente en la Z.R.U.I.S.

PARÁGRAFO 3: ZONAS URBANAS INDUSTRIALES (ZUIND), ZONA DE VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD URBANA (ZVBDU), ZONA DE VIVIENDA DE MEDIANA DENSIDAD URBANA (ZVMDU), ZONA URBANA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (ZUPA) Y ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (ZPA).



ZONAS URBANAS INDUSTRIALES (ZUIND): En la zona urbana industrial regirán las siguientes normas generales:

Para la obtención de permisos de desenglobes se requerirá de la presentación del respectivo planteamiento urbanístico que incluye conexión a la malla vial, vías al interior del predio en caso de ser necesario, sistema de acueducto y alcantarillado y áreas a ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento.

En todo caso el planteamiento urbanístico que fuere aprobado para la realización de los desenglobes deberá ser ejecutado en su totalidad por el propietario del predio antes de la autorización de venta de los lotes o predios

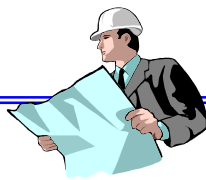
En el área del predio de las edificaciones identificadas dentro de esta categoría no podrá desarrollar ningún tipo de subdivisión que involucre parte o la totalidad tanto del predio como de las edificaciones sino cumplen con las siguientes áreas y frentes mínimos.

AREA MINIMA	FRENTE MINIMO
500 Mts ²	20 Mts

2. El número de pisos permitido en la ZUIND será indefinido.

3. Las demás normas referidas a aislamientos, cerramientos, voladizos, aleros y estacionamientos para la ZUIND serán el resultado de la correcta ampliación de los índices de ocupación y construcción además de los usos y densidades correspondientes a los mismos.

Parágrafo 6 ZONA DE VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD URBANA (ZVBUD): En la zona vivienda de baja densidad urbana regirán las siguientes normas generales:



El número de pisos mínimo obligatorio para cada zona está determinado en el plano 10 a escala 1: 5000, contenido en la cartografía anexa al PBOT.

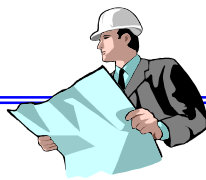
Para la obtención de permisos de desenglobes se requerirá de la presentación del respectivo planteamiento urbanístico que incluye conexión a la malla vial, vías al interior del predio en caso de ser necesario, sistema de acueducto y alcantarillado y áreas a ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento.

En todo caso el planteamiento urbanístico que fuere aprobado para la realización de los desenglobes deberá ser ejecutado en su totalidad por el propietario del predio antes de la autorización de venta de los lotes o predios

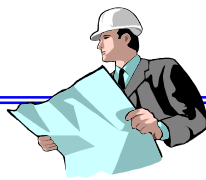
1. El área del predio de las edificaciones identificadas dentro de esta categoría no podrán desarrollar ningún tipo de subdivisión que involucre parte o la totalidad tanto del predio como de las edificaciones sino cumplan con las siguientes áreas y frentes mínimos.

AREA MINIMA	FRENTE MINIMO
500 Mts ²	20 Mts

2. El número máximo de pisos permitidos en la ZVBDU es de dos (2) pisos y altillo (El altillo corresponderá a un porcentaje del 20% del área construida en primer piso) con una altura máxima de ocho (8) metros, contados a partir de la entrada principal. Las construcciones que por la pendiente dejen áreas por debajo de la entrada principal en ningún caso podrán hacer uso de estas y las estructuras que resulten deberán ser cerradas con muros.



3. Los aislamientos especificados obligatorios para la ZVBDU corresponden a aislamientos laterales a vías o predios vecinos con distancias mínimas de tres (3) metros hacia adentro del límite del lote.
4. El número de estacionamientos obligatorio será de dos (2) por vivienda y para visitantes será de (1) por vivienda.
5. Los voladizos y aleros para todo desarrollo nuevo serán de 50 cm.
6. Los cerramientos deberán tener una altura de dos (2) metros con una altura máxima de 50 cm. en muro lleno y de 1.50 cm. con un cerramiento transparente, o de cercas vivas y/o arboledas.
7. Cada parcelación o vivienda nueva o conjunto deberá tener acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
8. Los globos de terrenos que se pretendan desenglobar para parcelación deberán estar de acuerdo con el sistema vial propuesto para La Florida. En todo caso los predios por donde cruce el sistema vial deberán ceder de manera gratuita las franjas o áreas de terreno para el desarrollo vial.
9. En cuanto al sistema de acueducto este deberá ser presentado a la empresa abastecedora de este servicio y aprobada por esta y correrá por cuenta del inversionista. Las disposiciones sobre tipos de tuberías, diámetros, ubicación, profundidad, etc., serán las que determine la empresa de servicios públicos AQUAMANA.
10. El sistema de alcantarillado también deberá ser presentado a la empresa de servicios públicos y aprobado por esta y correrá por cuenta del inversionista



11. Deberán proponer un proyecto para el tratamiento de aguas residuales aprobado por CORPOCALDAS el cual deberá ser ejecutado por los inversionistas o constructores
12. Todas las vías secundarias que sean acceso a los diferentes predios del sector de la Florida, tendrán un ancho mínimo de 5 Mts. Y 1 Mts. de andén a lado y lado.

Parágrafo 7 ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD URBANA (ZRMDU):

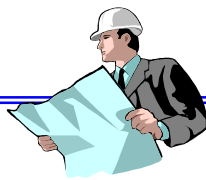
En la zona de vivienda de densidad media urbana regirán las siguientes normas generales:

El número de pisos mínimo obligatorio para cada zona está determinado en el plano 10 a escala 1: 5000, contenido en la cartografía anexa al PBOT.

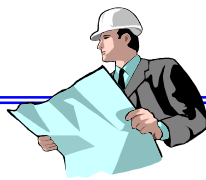
Para la obtención de permisos de desenglobes se requerirá de la presentación del respectivo planteamiento urbanístico que incluye conexión a la malla vial, vías al interior del predio en caso de ser necesario, sistema de acueducto y alcantarillado y áreas a ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento.

En todo caso el planteamiento urbanístico que fuere aprobado para la realización de los desenglobes deberá ser ejecutado en su totalidad por el propietario del predio antes de la autorización de venta de los lotes o predios

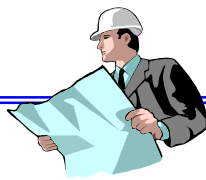
- Solo se podrá desarrollar a través de la construcción de conjuntos cerrados y cada conjunto cerrado deberá tener acceso a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- El número de viviendas por hectárea permitido es de 50 unidades
- El área mínima para construcción de viviendas será de 120 m²



- El número de pisos obligatorios para estas viviendas será de dos pisos con un índice de ocupación de 0.8 y de construcción de 1.6
- Podrá construirse un altillo con un porcentaje de ocupación del 20% del área construida en primer piso
- El número de pisos se contará a partir de la entrada principal y la altura máxima permitida será de ocho (8) metros
- Los aislamientos a construcciones diferentes a las del conjunto serán de cinco (5) metros a vías públicas y de cuatro (4) metros a predios colindantes
- El número de parqueaderos será uno (1) obligatorio por vivienda
- El número de parqueaderos para visitantes será de uno (1) obligatorio por cada dos viviendas
- Los voladizos y aleros para este tipo de viviendas serán de cincuenta (50) centímetros
- Los cerramientos deberán tener una altura de dos (2) metros y deberá ser presentado desde el planteamiento del proyecto y deberá adelantarse su construcción antes de la construcción de las viviendas
- **Zonas comunes al interior del conjunto:** Los conjuntos cerrados deberán tener áreas para: Juegos infantiles, Zonas verdes, Plazoletas, Administración, Portería, Cuarto de aseo, Salón múltiple, a razón de siete (7) m² por cada cien (100) m² de área neta de vivienda construida, las cuales deberán cederse a la copropiedad y serán ejecutadas en su totalidad por el constructor.
- Las cesiones para equipamiento y espacio público de conjuntos cerrados serán del 10% del área total construida y se entregarán al exterior del conjunto cerrado a través de escritura pública
- El área mínima que podrá ser entregada a la administración municipal será de 400 m² englobados en un solo predio, por lo tanto, no se recibirán zonas de menos de 400 m², para lo cual se establece que la cesión deberá hacerse en dinero, para estos casos:



- El monto de dinero a cancelar será el producto de la multiplicación de los metros cuadrados a ceder por el valor del metro cuadrado en la zona donde se construye el conjunto cerrado
- Las vías del conjunto cerrado tendrán un ancho mínimo de 4.5 m en pavimento rígido con un espesor mínimo de 15 centímetros de subbase y 15 centímetros de concreto MR42 y andenes de 1.5 metros
- Deberán conectarse al sistema de alcantarillado y por ningún motivo se permitirá la construcción de pozos sépticos.
- El conjunto cerrado deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:
 - Los acabados serán en superficies lisas para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general
 - Tendrá sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención y control de incendios
 - Debe ser construida de manera que impida el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de animales e impida el ingreso de animales domésticos
 - Será diseñada con la capacidad suficiente para almacenar los residuos generados acorde con la frecuencia de recolección y alternativas de recuperación consideradas en el PGIRS y los respectivos programas para la prestación del servicio de aseo
 - Permitirá el acceso y recolección de los residuos por los vehículos recolectores
 - Adecuada accesibilidad para el usuario
 - Estará ubicada en un sitio donde no cause molestias e impactos a la comunidad
 - Tendrá cajas para el respectivo almacenamiento
 - Deberá estar ubicada al interior del conjunto cerrado



- En ningún caso el área destinada al almacenamiento de residuos sólidos se tomará como área de cesión
- El volumen de las cajas de almacenamiento se calcula así:

$$V_{CA} = 0.040 \times n$$

Donde

V_{CA} será el volumen de las cajas de almacenamiento en m^3

n es el número de viviendas a construir

- No se permitirá la venta de lotes con servicios en la zona de vivienda de mediana densidad urbana.

ZONA URBANA DE PROTECCION AMBIENTAL (ZUPA) Y ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL (ZPA):

En estas zonas solo se admitirán las actuaciones que permitan la conservación y mantenimiento de las mismas.

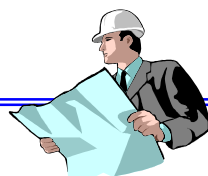
CERRAMIENTOS, AISLAMIENTOS Y ANTEJARDINES: Las demás normas referidas a aislamientos, cerramientos serán el resultado de la correcta ampliación de los índices de ocupación y construcción además de los usos y densidades correspondientes a los mismos.

ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES MÍNIMOS:

TABLA 8

**ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES MÍNIMOS.
ZONAS URBANAS INDUSTRIALES (ZUIND).**

ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
-------------	---------------



500 Mts2	20 Mts
----------	--------

TABLA 9

ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES MÍNIMOS.

ZONA DE VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD URBANA (ZVBDU).

ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
400 Mts2	20 Mts

VOLADIZOS, ALEROS Y CUBIERTAS: (ZUIND, ZVBDU, ZUPA Y ZPA)

Las demás normas referidas a voladizos, aleros y cubiertas serán el resultado de la correcta ampliación de los índices de ocupación y construcción además de los usos y densidades correspondientes a los mismos.

ESTACIONAMIENTOS: (ZUIND)

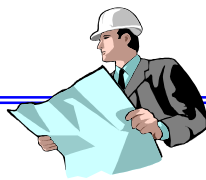
Toda edificación de uso industrial debe contemplar el área para patio de maniobras, para cargue y descargue; las medidas para el parqueo del vehículo deben estar diseñadas en función de las características operativas del vehículo a utilizar.

Todo establecimiento de uso industrial debe contar con un (1) parqueadero permanente por cada 50 m2 de área útil construida y un (1) parqueadero para visitantes por cada 50 m2 de área útil construida.

ESTACIONAMIENTOS: (ZVBDU, ZUPA Y ZPA)

Las demás normas referidas a estacionamientos serán el resultado de la correcta ampliación de los índices de ocupación y construcción además de los usos y densidades correspondientes a los mismos.

PARÁGRAFO 4: ZONA INSTITUCIONAL URBANA (ZI):



CERRAMIENTOS, AISLAMIENTOS Y ANTEJARDINES:

Los aislamientos especificados para la ZI corresponden a aislamientos laterales con distancias mínimas de tres (3) metros. Así como los cerramientos de todos los predios establecidos en esta zona, deberán ser realizados en cerca viva con una altura máxima de tres (3) metros.

ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES MÍNIMOS:

TABLA 10

ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES MÍNIMOS.

ZONA INSTITUCIONAL URBANA (ZI).

ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
500 Mts ²	20 Mts

ESTACIONAMIENTOS: (ZI)

Las demás normas referidas a estacionamientos serán el resultado de la correcta ampliación de los índices de ocupación y construcción además de los usos y densidades correspondientes a los mismos.

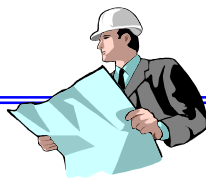
SECCIÓN 9.1.1: ALTURAS BÁSICAS Y MÁXIMAS, ANDENES, ANTEJARDINES Y RETIROS SEGÚN LA ZONIFICACIÓN.

Artículo 57: Adóptese los siguientes valores destinados para el suelo urbano.

TABLA 11

ALTURAS, ANDENES, ANTEJARDINES Y RETIROS.
SUELO URBANO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	ALTURAS (pisos) BÁSICA -- MÁXIMA	ANDENES	ANTEJARDÍN	RETIROS
---------------------	----------------------------------	---------	------------	---------



ZH	actual		1.50 metros	-----	-----
ZMCU	2	Ilimitado	1.50 m de andén	-----	3 m a partir de 3 pisos
ZRU	2	Ilimitado	1.50 m de andén	-----	3 m a partir de 3 pisos
ZRUIS	1	Ilimitado	1.20 metros	-----	-----
ZUIND	2	Ilimitado	1.50 metros		-----
ZVBDU	2	**	1.00 metros	3 metros	-----
ZI	2	Ilimitado	1.50 m de andén y 0.50 m de berma	3 metros	-----
ZUPA	----	---	----	----	----

**** Altura Máxima: 2 pisos + 20% de área construida en el primer piso.**

PARÁGRAFO 1: Los retiros frontales en el área de antejardín serán con el objeto de incrementar el espacio público. Todos los retiros podrán realizarse a partir del primer piso.

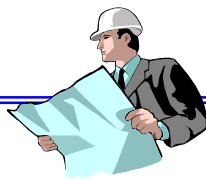
PARÁGRAFO 2: Si la edificación va a tener siete o más pisos en la ZMCU, ZH y ZRU, se deberá construir plataforma de tres pisos a partir de esta, deberá efectuar retiros frontales, laterales y posteriores mínimos de tres (3) metros.

SECCIÓN 9.2: NORMAS GENERALES DE CERRAMIENTOS.

Artículo 58: Todo terreno o lote se someterá a un cerramiento cuando ocasione problemas de higiene y seguridad. Podrán excluirse los lotes que sean adecuados y mantenidos por sus propietarios en buen estado y que no presenten problemas ambientales.

Artículo 59: Los cerramientos para parqueaderos en lotes sin construir deberán estar ubicados en el paramento oficial.

Artículo 60: La Oficina de Planeación Municipal ordenará la reubicación del acceso al lote de parqueaderos; cuando perjudique a los peatones o al tránsito vehicular.



Artículo 61: La Oficina de Planeación Municipal autorizará cerramientos en obras en construcción o en una demolición, cuando por sus condiciones viales y de ubicación sea estrictamente necesario. Este cerramiento se hará de la siguiente forma:

- a. Obra nueva, construcción y/o demolición de edificaciones que éste sobre el paramento correcto: En este caso podrá ubicarse el cerramiento provisional dejando libre y público el 70% del ancho del andén exigido.
- b. Demolición de edificaciones que estén fuera del paramento oficial: En este caso podrá efectuarse el cerramiento provisional a una distancia de 0.50 metros del paramento actual, en este caso se deberá realizar un andén de protección con baranda para el paso del peatón. Una vez efectuada la demolición, el cerramiento deberá ubicarse de acuerdo a lo ordenado en el numeral a de este artículo.

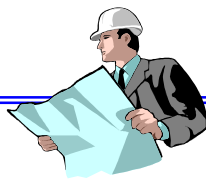
SECCIÓN 9.3: NORMAS GENERALES DE ANTEJARDINES.

Artículo 62: Los muros de protección del antejardín serán de una altura máxima de 0.40 metros y en ningún caso podrán ser ocupados con adiciones al inmueble.

Antejardines con pendientes negativas: Se admitirá un cambio de nivel de antejardín, máximo de 1.20 metros con relación al andén y en este caso se deberá construir baranda de protección peatonal o barreras de árboles o arbustos.

SECCIÓN 9.4: NORMAS GENERALES DE VOLADIZOS.

Artículo 63: El voladizo deberá ser paralelo a la vía existente y sus extremos perpendiculares a ellas.



Artículo 64: Las dimensiones de los voladizos están sujetas al ancho del andén, a la separación entre paramentos, a la existencia de antejardín y a los retiros adicionales a los exigidos, según las siguientes consideraciones:

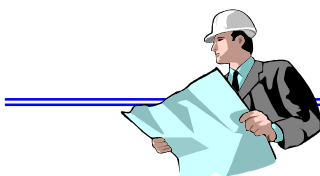
- a. Se autorizan voladizos de 2 metros en las construcciones cuyo andén sea mayor o igual a 4 metros.
- b. Se autorizan voladizos de 1.00 metro en los siguientes casos:
 - En las construcciones ubicadas sobre los anillos viales, cuyo andén sea de dos (2) metros.
 - En las construcciones cuyo antejardín sea de tres y cuatro metros.
- c. Se autorizan voladizos de 0.80 metros en las construcciones que estén ubicadas a una distancia mínima del eje de la vía al paramento de 4.00 metros.
- d. Se autorizan voladizos de 0.40 metros en las construcciones que estén ubicadas a una distancia mínima del eje de la vía al paramento de 3.50 metros.
- e. Se puede aumentar el voladizo sobre lo autorizado en los incisos anteriores en la misma profundidad en que se efectúa un retroceso adicional al exigido.
- f. Los incrementos en el antejardín para lograr una altura básica superior, no implican una ampliación del voladizo autorizado en el literal (e) de este artículo.

Artículo 65: La altura libre mínima de un voladizo sobre un andén será de 2.5 metros.

Artículo 66: La altura mínima de un voladizo sobre un antejardín será de 2.2 metros.

Artículo 67: La construcción que no esté comprendida por los anteriores artículos, tendrá especificada las dimensiones de los voladizos permitidos, en la licencia. Se tomarán con base a las construcciones colindantes y al tipo de voladizo predominante en la cuadra.

Las paredes laterales que sobresalgan debido a la construcción de un voladizo, deberán ser enlucidas con los mismos materiales empleados en la fachada.



SECCIÓN 9.5: NORMAS GENERALES DE PARQUEADEROS.

Artículo 68: Para su funcionamiento se deberá prever la ubicación de los accesos sobre una vía de menor tráfico vehicular y retirado de las esquinas si es el caso. Se debe acondicionar un cerramiento que garantice seguridad, presentación y proveerse de los servicios mínimos necesarios.

Toda edificación deberá proveerse de espacios destinados a parqueaderos de vehículos, los cuales serán especificados con base en los metros cuadrados de vivienda, números de vivienda o estratos según sea el caso.

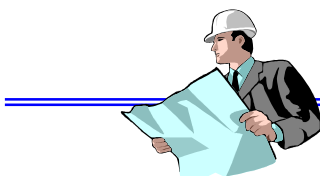
Los parqueaderos a construir serán los especificados para cada una de las zonas

PARÁGRAFO: Se podrán establecer espacios para parqueaderos de vehículos con servidumbre sin afectar la circulación principal de los vehículos.

Artículo 69: El número de parqueaderos de los establecimientos hoteleros o de hospedaje, guardará proporción con el número de sus unidades habitacionales según su clase, categoría y modalidad. (Según la reglamentación hotelera vigente de la CNT).

Artículo 70: El número de parqueaderos en establecimientos destinados a cine, teatros y similares, será de un parqueadero por cada 20 espectadores como mínimo y deberá diseñarse como parte de la edificación.

Artículo 71: Las rampas para el acceso de vehículos desde la calle hacia el piso del garaje o parqueadero, no deben exceder al 30% de pendiente (positiva o negativa).



Esta debe terminar a una distancia no menor de 5 metros desde el borde exterior del sardinel en las vías arterias. El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá igualmente una pendiente no mayor al 22%.

Artículo 72: La circulación para los vehículos debe ser de 4.00 metros, como mínimo, y las dimensiones mínimas de ocupación para sitios de parqueo privado serán de 2.30 metros x 4.50 metros. Para sitios de parqueo público será de 2.50 metros x 5.00 metros.

Artículo 73: Las escaleras del parqueadero deberán comunicarse con el resto del edificio.

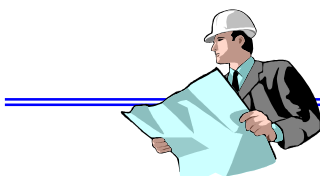
Artículo 74: No se admitirá ningún cambio de usos para espacios que hayan sido aprobados como parqueaderos o garajes.

Artículo 75: En ningún caso podrán ocuparse las franjas correspondientes a andén y zonas verdes para parqueaderos.

Artículo 76: El área construida para parqueaderos, sus accesos y zonas de circulación de los vehículos, no se incluirá como parte del índice de construcción de la edificación; en el caso de liquidación de impuestos si se tendrá en cuenta dicha área.

Cuando en un proyecto arquitectónico sea imposible por condiciones técnicas cumplir con el número de parqueaderos exigidos por la norma, se deberá pagar al Municipio el equivalente a 25 salarios mínimos diarios por cada cupo que no cumpla con ésta.

SECCIÓN 9.6: ANDENES.



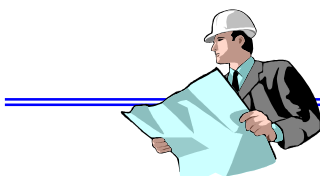
Artículo 77: Los andenes deben construirse en todas las vías públicas, según las dimensiones, calidades especificadas [en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial](#) y [en el presente manual](#) requeridas en las licencias expedidas por la Oficina de Planeación Municipal, quien podrá exigir el levantamiento, reparación y construcción, cuando no cumpla con los requisitos establecidos en la licencia y ordenar su construcción donde no los hubiese.

Artículo 78: Los andenes serán continuos y se prohíbe cualquier tipo de construcción que impida la circulación de peatones, los andenes deben tener un ancho de 1.2 metros con una altura de 0.17 metros y una pendiente transversal de máximo 2%, en pendientes superiores al 22% podrá ser en escalinata con descanso. No se permitirá ninguna construcción bajo los andenes, excepto las que hagan parte de las redes de servicios públicos.

Artículo 79: No se permitirá construir en el andén reglamentario ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido, ni ubicar obstáculos que impidan la circulación peatonal, como señales, avisos, casetas y similares.

Artículo 80: Se permitirá la interrupción de los andenes solo con el fin de lograr pequeñas rampas para dar acceso a garajes o parqueaderos exclusivamente, en una distancia equivalente al 20% del ancho del andén a partir del borde exterior del sardinel sin exceder 0.50 metros.

Artículo 81: ANDENES O SENDAS PEATONALES. Se obliga construir rampas de acceso en todos los andenes esquineros de las vías del Municipio y en todos los andenes y accesos principales a las edificaciones, sin obstaculizar el paso normal del peatón ocupando solo 0.40 metros por 0.70 metros de largo a partir del borde exterior del sardinel permitiendo la libre circulación del discapacitado.



Artículo 82: Los andenes secundarios contruidos paralelos al andén principal, para dar acceso a semisótanos o primeros pisos, se permitirán cuando el nivel del andén principal, cumpla con sus dimensiones y de mas especificaciones establecidas. Cuando esto se de, deberá colocarse baranda de protección en las separaciones de los niveles, para seguridad del peatón.

Artículo 83: No se permitirá ningún tipo de construcción de bajo del área del andén, excepto aquellas que hagan parte de las redes de servicio público.

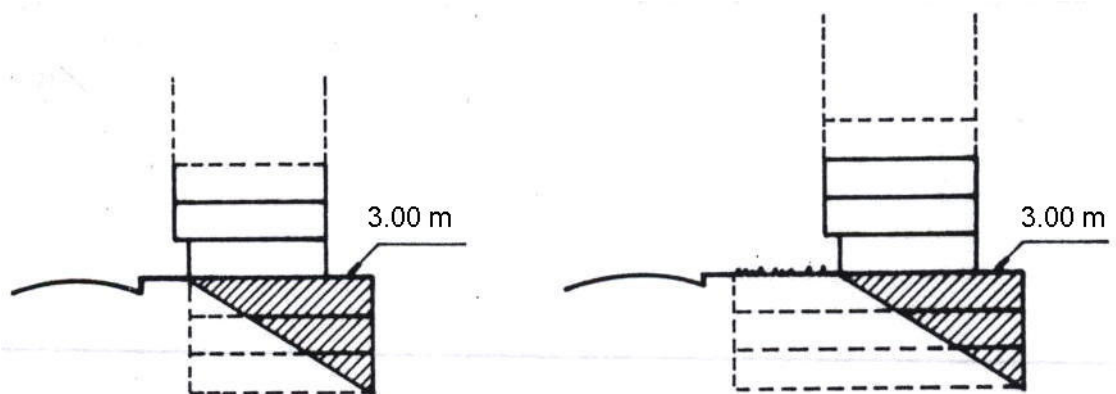
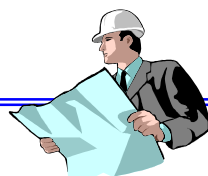
Artículo 84: En las calles con pendientes superiores al 22%, el andén podrá construirse en forma de escalinata con materiales antideslizantes; deberán producirse descansos cada 10 contrahuellas.

SECCIÓN 9.7: NORMAS PARA LOTES MEDIANEROS Y ESQUINEROS.

Artículo 85: LOTES MEDIANEROS CON PENDIENTES: Las edificaciones medianeras en lotes pendientes que tengan fachada sobre una vía, podrán tener sobre la medianería posterior una altura sin retroceso hasta el nivel de andén. A partir de éste se deberá dejar un retiro posterior de tres (3) metros.

FIGURA 1

LOTES MEDIANEROS CON PENDIENTE.



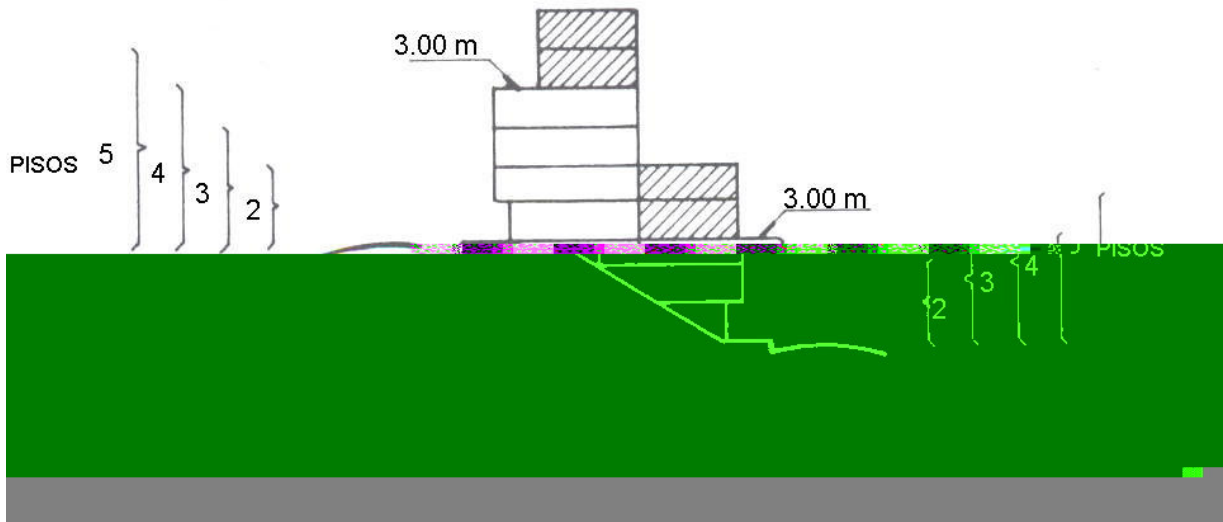
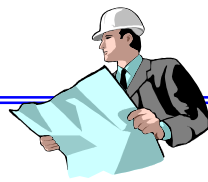
PARÁGRAFO 1: En lotes medianeros en vías pendientes, la altura básica se medirá a partir del punto más alto del nivel de andén del predio.

PARÁGRAFO 2: El área construida por debajo del nivel de andén en lotes medianeros con frente a una sola vía con o sin antejardín, no se tendrá en cuenta para efectos del índice de construcción, pero si para la liquidación del impuesto.

Artículo 86: LOTES MEDIANEROS SOBRE DOS VÍAS. En edificaciones medianeras que tengan fachadas sobre dos (2) vías a diferente nivel, deberán hacer un escalonamiento cumpliendo con las normas de retiros frontales, laterales y alturas básicas para ambas vías.

FIGURA 2

LOTES MEDIANEROS SOBRE DOS VÍAS.

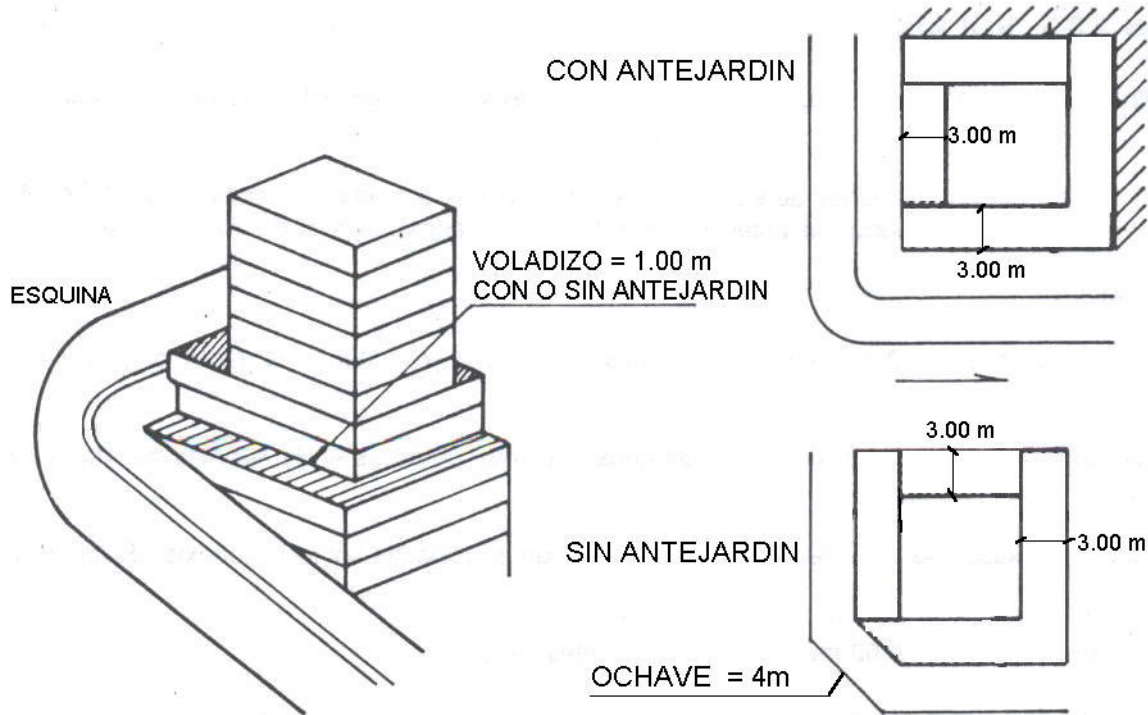
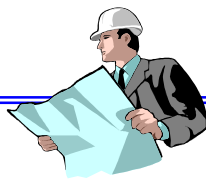


Artículo 87: LOTES ESQUINEROS.

- a. Cuando la vía desciende a partir de la esquina: Las edificaciones esquineras frente a vías con pendientes superiores al 20%, podrán tener una altura sin retroceso hasta el nivel de andén en la esquina a partir de éste deberá producirse un retroceso lateral y posterior de tres (3) metros, hasta alcanzar la altura de plataforma (dos o tres pisos); en la cual se deberá producir un retiro frontal de tres metros (donde no exista antejardín) y lateral de tres metros para todos los casos.

FIGURA 3

LOTES ESQUINEROS.

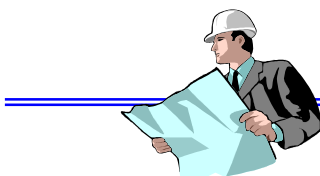


b. En los demás casos: Se regirán por las normas de los artículos anteriores.

PARÁGRAFO: El área construida diferente a parqueaderos por debajo del nivel de andén en la esquina se contará solo el 50% para efectos del índice de construcción, pero toda su área total se tendrá en cuenta para la liquidación del impuesto.

SECCIÓN 9.8: RETROCESOS.

Artículo 88: Se realizarán retrocesos en el frente de las edificaciones, en aquellos constados de cuadra donde se haya efectuado mas del 30%, y se harán con base al retroceso existente que ocupe mayor longitud en la cuadra.



Artículo 89: El retroceso de una edificación implica ampliar el ancho del andén y solamente éste deberá recortarse cuando se haya realizado todo el retiro en el costado de la cuadra.

Artículo 90: Cuando por razones de salubridad, higiene, seguridad, y/o mantenimiento, sea necesario realizar reparaciones menores, éstas podrán efectuarse sin hacer el retroceso; siempre y cuando no hayan modificaciones en el área construida, en su estructura y en el uso del inmueble.

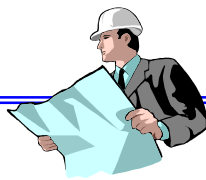
SECCIÓN 9.9: OCHAVES.

Artículo 91: Se deberán hacer ochaves en las esquinas según lo establecido por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial cuando de acuerdo a la norma no se requiera el retiro de antejardines.

PARÁGRAFO: Se deben conservar las dimensiones de la zona verde y el andén del predio.

Artículo 92: Para el diseño y construcción de ochaves, deberán seguirse las siguientes reglas:

- a. Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea mayor o igual a 90 grados; los ochaves deberán seguir una línea de 4 metros de longitud, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por los paramentos respectivos.
- b. Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea menor de 90 grados, se podrán construir en forma curva de tal manera que la resultante sea tangente a las líneas de las dos fachadas, a una distancia de 3 metros del punto de unión de las mismas o de su proyección.



- c. En las urbanizaciones nuevas, los ochaves se harán siguiendo las especificaciones de radio de sardineles contenidas en el presente Manual.

PARÁGRAFO: El andén y voladizo correspondientes al ochave de toda edificación deberán ser paralelos a ésta, conservando las dimensiones exigidas en la norma.

Artículo 93: Toda construcción nueva a ejecutarse, deberá realizar un ochave mínimo de 4 metros.

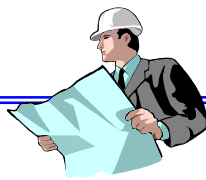
PARÁGRAFO: Las construcciones en el sector centro que tenga ochaves mayores a 3 metros, deberán ser conservados con la magnitud existente mientras no se modifique la obra civil.

Artículo 94: Los ochaves en las vías peatonales serán mínimo de 2 metros.

SECCIÓN 9.10: NORMAS PARA SUBDIVISIONES DE VIVIENDA.

Artículo 95: Solo se autorizan subdivisiones de viviendas para conformar una nueva que no sea propiedad horizontal en aquellas edificaciones cuya área final no sea inferior a 30 m² y cuente con patio de asoleación, cocina, baño y alcoba sea igual o superior a 120 m².

Artículo 96: Las áreas mínimas para la construcción de viviendas o apartamentos serán las establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de acuerdo a cada zona morfológica homogénea El área mínima construida por vivienda será de 54 m², tanto para urbanizaciones como para apartamentos y deberán contener como mínimo salón múltiple, cocina, alcoba, baño, patio; estos espacios deben estar



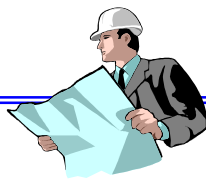
iluminados y ventilados directamente, y cumplir con las normas establecidas para parqueaderos.

PARÁGRAFO: No se podrá abrir ventanas, orificios o troneras o cualquier tipo de estructura que viole la privacidad visual de los predios vecinos, a menos que conserve una distancia mínima entre la construcción y el lindero del predio vecino de tres (3) metros.

SECCIÓN 9.11: CONJUNTOS CERRADOS.

- **Zonas comunes al interior del conjunto:** Los conjuntos cerrados deberán tener áreas para: Juegos infantiles, Zonas verdes, Plazoletas, Administración, Portería, Cuarto de aseo, Salón múltiple, a razón de siete (7) m² por cada cien (100) m² de área neta de vivienda construida, las cuales deberán cederse a la copropiedad y serán ejecutadas en su totalidad por el constructor.
- Las cesiones para equipamiento y espacio público de conjuntos cerrados serán del 10% del área total construida y se entregarán al exterior del conjunto cerrado a través de escritura pública
- El área mínima que podrá ser entregada a la administración municipal será de 400 m² englobados en un solo predio, por lo tanto, no se recibirán zonas de menos de 400 m², para lo cual se establece que la cesión deberá hacerse en dinero, para estos casos:
 - El monto de dinero a cancelar será el producto de la multiplicación de los metros cuadrados a ceder por el valor del metro cuadrado en la zona donde se construye el conjunto cerrado

Las vías del conjunto cerrado tendrán un ancho mínimo de 4.5 m en pavimento rígido con un espesor mínimo de 15 centímetros de subbase y 15 centímetros de concreto MR42 y andenes de 1.5 metros



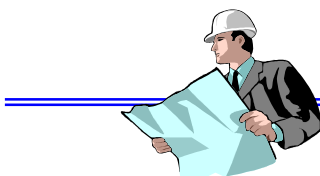
- El conjunto cerrado deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:
 - Los acabados serán en superficies lisas para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general
 - Tendrá sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención y control de incendios
 - Debe ser construida de manera que impida el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de animales e impida el ingreso de animales domésticos
 - Será diseñada con la capacidad suficiente para almacenar los residuos generados acorde con la frecuencia de recolección y alternativas de recuperación consideradas en el PGIRS y los respectivos programas para la prestación del servicio de aseo
 - Permitirá el acceso y recolección de los residuos por los vehículos recolectores
 - Adecuada accesibilidad para el usuario
 - Estará ubicada en un sitio donde no cause molestias e impactos a la comunidad
 - Tendrá cajas para el respectivo almacenamiento
 - Deberá estar ubicada al interior del conjunto cerrado
 - En ningún caso el área destinada al almacenamiento de residuos sólidos se tomará como área de cesión
 - El volumen de las cajas de almacenamiento se calcula así:

$$V_{CA} = 0.040 \times n$$

Donde

V_{CA} será el volumen de las cajas de almacenamiento en m^3
 n es el número de viviendas a construir

Artículo 97: Los conjuntos cerrados de vivienda que se realicen en sectores o urbanizaciones en las cuales no se haya hecho cesión al Municipio de áreas



comunales ni zonas verdes, ésta deberá ser proporcional al área de la etapa a construir, de acuerdo a lo estipulado en el presente Manual.

Artículo 98: En los conjuntos cerrados de vivienda, se debe plantear de acuerdo al área construida en vivienda, los siguientes usos comunales complementarios:

- Estacionamientos para residentes, visitantes y usuarios en general.
- Zonas verdes públicas, deportivas y parques 12.5 m² de áreas de cesión.
- Guarderías, jardines infantiles y escuelas.
- Comercio menor y administración general.
- Areas Comunales 10 m² de áreas de cesión

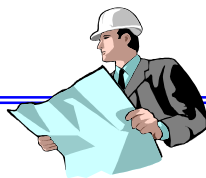
Artículo 99: En conjuntos cerrados multifamiliares o mixtos, las áreas de cesión correspondientes a servicios comunales, podrán ser integradas a las áreas construidas del conjunto, caso en el cual deben cederse a la copropiedad.

Artículo 100: En los conjuntos arquitectónicos de vivienda se podrán construir vías internas con las especificaciones de las vías locales tipo 2, sin incluir los aislamientos o antejardines que se requieran según la norma.

SECCIÓN 9.12: ANTENAS.

Artículo 101: En las edificaciones de cuatro (4) pisos o más se deberá instalar una red de televisión de tipo comunal con antena única que reparta la señal a los diferentes sitios o apartamentos.

Artículo 102: No se permitirá la colocación de antenas especiales en zonas de antejardín o en el retiro frontal obligatorio estipulado para las normas del sector. Tampoco podrán ubicarse sobre las áreas destinadas a uso público tales como:



Zonas verdes, parques, recreación, reforestación, vías vehiculares o peatonales, servicios colectivos o comunales, plazoletas y demás áreas cedidas o no al Municipio de Villamaría, que hayan adquirido el carácter de bien de uso público.

Artículo 103: Las antenas especiales sobre áreas comunes, solo podrán ser instaladas previa autorización de los copropietarios, en los términos establecidos por los respectivos reglamentos de copropiedad.

Artículo 104: No se permite la ubicación de antenas especiales en la zona Histórica del Municipio e igualmente en las áreas de influencia de los Monumentos Nacionales, así como en los sitios que interfieran visuales importantes desde espacios públicos especiales del Municipio.

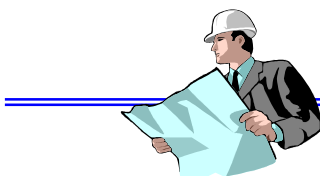
Artículo 105: Las edificaciones nuevas que contemplen instalación de antenas especiales, deberán incluirlas dentro de los planos arquitectónicos y estructurales que se radiquen, al solicitar la licencia de construcción, especificando sus dimensiones y su localización.

CAPÍTULO 10: VÍAS.

SECCIÓN 10.1: CLASIFICACIÓN DE VÍAS.

Artículo 106: CLASIFICACIÓN DE VÍAS SEGÚN SU UBICACIÓN.

La red primaria vial del municipio de Villamaría, esta compuesta por una (1) vía nacional, cuatro (4) vías departamentales, seis (6) urbanas y doce (12) vías interveredales.



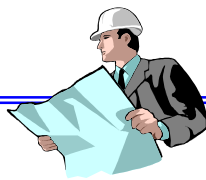
VÍA NACIONAL: La vía panamericana es una vía principal que atraviesa el municipio de Villamaría desde el puente de la libertad hasta el Barrio Lusitania , ambos sobre el Río Chinchina y aunque no pertenece al municipio cumple un papel determinante en su desarrollo. (Ver Anexo A).

Sin embargo por ser esta vía nacional, la Oficina de Planeación Municipal debe adelantar un proceso de concertación permanente del desarrollo futuro de esta vía, (los cuales pueden afectar de manera importante las actividades de las comunidades de su entorno), con el instituto nacional de vías (INVIAS); además de coordinar la identificación de construcciones que se encuentren sobre el área de reserva para su ampliación, para posteriormente notificar a sus propietarios los plazos y condiciones para su reubicación los cuales no podrán ser mayores de 3 años después de haberse realizado esta evaluación.

Para garantizar el desarrollo de esta vía se ha previsto revisar a lo largo de su desarrollo, un corredor con una amplitud de 30 metros (15 metros a lado y lado de la misma contados a partir de su eje central), con el fin de poder preveer futuros desarrollos.

VÍAS DEPARTAMENTALES: (Ver Anexo B).

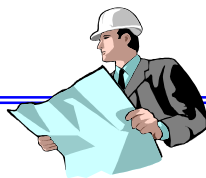
- **VÍA VILLAMARÍA – RIÓ CLARO – CHINCHINA:** Con una longitud de 31 Km, esta via parte de Villamaría pasando por las fincas el Reflejo, Libana y la Alquería pasando por la vereda Llanitos, Rioclaro y terminando en Chinchina. Debe conservar retiros a lado y lado de 15 metros a partir del eje de la vía.
- **VÍA EL PARNASO – LA ZULIA – CAMPO ALEGRE:** Con una longitud de 29.8 Km; Debe conservar retiros a lado y lado de 12 metros a partir del eje de la vía.
- **VÍA VILLAMARÍA – EL PARNASO – PLAYA LARGA:** Con una longitud de 31.2 Km; Debe conservar retiros a lado y lado de 12 metros a partir del eje de la vía.
- **VÍA LA ESPERANZA – EL ARBOLITO – TABACAL:** Con una longitud de 13 Km. Debe conservar retiros a lado y lado de 15 metros a partir del eje de la vía.



- LA ENEA – GALLINAZO - TERMALES – EL ARBOLITO con 25 Km.(por Ordenanza 230/97)
- LOS CUERVOS – PARTIDAS – TARAPACÁ con 14.2 Km.

VÍAS URBANAS: Se determina como red vial urbana del municipio de Villamaría aquella que se encuentra delimitada por la cartografía oficial anexa al plan básico de ordenamiento territorial. Las siguientes son las vías urbanas para las cuales se deben dejar un área de reserva para garantizar su construcción. (Ver Anexo A).

- VÍA QUEBRADA CHUPADEROS - PINTUCALES (VU1): Vía que parte de la quebrada Chupaderos (Lusitania) atravesando el sector de la Florida (Cra 2) hasta la fabrica de cales (Pintucales). El retiro será de 8 metros a lado y lado del eje de la vía. De esta vía se desprende en ramal que une la Panamericana - Liceo Francés - conexión Cra 2.
- VÍA PANAMERICANA – PINTUCALES – LOS MOLINOS – CONEXIÓN VÍA ALTERNA (VU2): Vía que parte de la Panamericana (Estación de gasolina) – Pintucales, cruzando el barrio Los Molinos hasta conectarse con la vía alterna. El retiro será de 12.5 metros a lado y lado partiendo del eje de la vía.
- VÍA LA FLORIDA (Cra 2) – PLANTA DE TRATAMIENTO ACUEDUCTO MUNICIPAL (VU3): vía que parte de la Cra 2 en el sector de La Florida, pasando por la calle 22, empalmando con la Cra 2A hasta llegar a la Planta de Tratamiento. El retiro será de cuatro (4) metros a lado y lado a partir del borde de este.
- VÍA ALTO PORTÓN – FINCA EL REFLEJO – ESCUELA LA FLORESTA – LA YE (Fonda de Andrés) (VU4): Vía semiurbana, comunica el Alto del Portón con los sectores en mención hasta encontrarse con la carretera Villamaría Llanitos en el

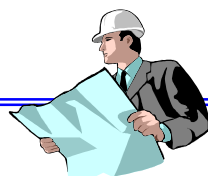


sitio denominado La Ye. El retiro será de 7.5 metros a lado y lado del eje de la vía.

- VÍA EL BOMBAZO – VEREDA LA FLORESTA – LA YE – QUEBRADA CHUPADEROS (Bajo arroyo) (VU5): vía que comienza en la vía que parte a Llanitos iniciando 200 metros antes del sitio denominado el Bombazo, cruza la Vereda La Floresta, pasando por La Ye y terminando en el puente sobre la quebrada Chupaderos. El retiro será de 12 metros a lado y lado del eje de la vía.
- VÍA ALTO DE LA VIRGEN (Cra 5 con CII 15) – FINCA BONANZA – FINCA SAN CARLOS – BARRIO SAN DIEGO (VU6): vía continuación de la Cra 5 hasta llegar al barrio San Diego. El retiro será de diez (10) metros a lado y lado del eje de la vía.

VÍAS INTERVEREDALES: Se determina como la red primaria vial interveredal del Municipio de Villamaría aquella que se encuentra delimitada por la cartografía oficial anexa al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- VÍA CHUPADEROS-GALLINAZO.
- VÍA ESCUELA RURAL 12 DE OCTUBRE-SAN ANTONIO-EL PINDO-EL PARNASO-MONTENEGRO- PLAYA LARGA-BUEN RETIRO – VALLE QUEMADO.
- VÍA BAJO CASTILLO-ALTOCASTILLO-ALTO DE SANTO DOMINGO – LA GUAYANA – LA TELARAÑA – CAMPO HERMOSO.
- VÍA ALTO CASTILLO – SAN ANTONIO.
- VA LA GUAYANA – EL PARNASO.
- VÍA CHUPADEROS – BAJO CASTILLO – LLANITO – EL DESTIERRO – LA TELARAÑA.
- VÍA DE SANTO DOMINGO- EL DESTIERRO.



- VÍA EL CRUCERO-AFLIGIDOS-RIÓ CLARO Y ANTIGUO RIÓ CLARO-EL DESTIERRO.
- VÍA ALTO DE LA CRUZ-SAN JULIÁN-EL YARUMO-LOS POMOS-ALTO COROZAL-MIRAFLORES-AFLIGIDOS.
- VÍA EL PALO-PARTIDAS-ALTO DE LA CRUZ-EL CRUCERO-NUEVA PRIMAVERA.
- VÍA AFLIGIDOS-ALTO DE VILLARAZO Y ALTO COROZAL-EL DESTIERRO.
- VÍA GALLINAZO-LA ESPERANZA.
- VÍA VILLAMARÍA – SANTA ANA – EL AVIÓN – RIÓ CLARO – CHINCHINA (Antigua banca del ferrocarril).

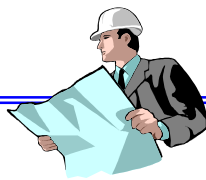
La Oficina de Planeación Municipal debe adelantar la identificación de las construcciones que se encuentren sobre esta área que se reserva para su ampliación, para posteriormente notificar a sus propietarios los plazos y condiciones para su reubicación los cuales no podrán ser mayor de 3 años después de haber realizado esta evaluación.

Los retiros serán de 7.5 metros a lado y lado del eje de la vía, con excepción de la vía Villamaría – Santa Ana – El Avión – Río Claro – Chinchina que será de 12 metros a lado y lado del eje de la vía. Esta vía(antigua banca del Ferrocarril) pertenece a Ferrovias lo que antes era Ferrocarriles Nacionales.

Artículo 107: CLASIFICACIÓN DE VÍAS SEGÚN SU FUNCIÓN.

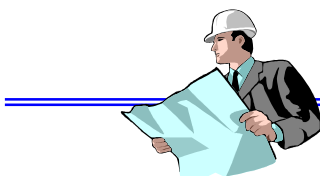
VÍAS DE ACCESO: Suministran la posibilidad de entrar y salir fácilmente del municipio; su finalidad es la de satisfacer movimientos a larga distancia.

VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES: Son los corredores viales que garantizan los enlaces interregionales a través del Municipio. Por su Sección transversal alojan



intensos flujos de tránsito de vehículos y son preferidos para la operación de sistemas de transporte masivo. Corresponden a este tipo de vías las siguientes:

- la entrada principal al municipio correspondiente a una vía de doble carril con separador cuya función principal es la de soportar la totalidad del tráfico vehicular que se moviliza entre Villamaría y el resto del departamento. Por lo cual mantendrá un ancho mínimo de calzada de 16 metros así: calzadas de 6 metros, separador de 1 metro y andenes de 1.50 metros.
- Carrera segunda entre calles quinta y quince, carrera tercera entre calles quince y cuarta, carrera cuarta entre calles catorce y tercera, carrera quinta entre calles catorce y segunda, carrera sexta entre calles diecinueve y segunda, la calle cuarte entre carreras doce y tercera, calle quinta entre carreras doce y tercera, calle sexta entre carreras tercera y dieciséis, calle séptima entre carreras tercera y undécima, calle octava entre carreras segunda y catorce, calle novena entre segunda y quince, calle diez entre carreras tercera y octava, calle once entre carreras tercera y diez, calle doce entre carreras cuarta y sexta. Estas vías mantendrán los paramentos tradicionales o históricos, un ancho mínimo de calzada de seis metros, andenes de 1.2 metros mínimo, una subbase de material compactado de 20 centímetros, una capa o carpeta en concreto MR42 de 20 centímetros
- VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS: Son las que garantizan los enlaces entre las vías arterias principales y los diferentes sectores del municipio. Para las vías de este tipo ya existentes se respetarán los paramentos tradicionales o históricos con anchos de calzada y andén ya definidos, en caso de no existir estos paramentos o para los nuevos desarrollos tendrán un ancho mínimo de cinco metros de calzada y uno punto dos metros de andén mínimo, una subbase de material compactado de 17centímetros, una capa o carpeta en concreto MR42 de 17 centímetros.



VÍAS COLECTORAS: Son las que distribuyen el tránsito dentro de las distintas áreas que conforman el Municipio, permite el acceso directo a las zonas residenciales, institucionales y recreacionales. Son el vínculo entre las vías arterias secundarias y las locales. Se requieren para el transporte público. Para las vías de este tipo ya existentes se respetarán los paramentos tradicionales o históricos con anchos de calzada y andén ya definidos, en caso de no existir estos paramentos o para los nuevos desarrollos tendrán un ancho mínimo de cinco metros de calzada y uno punto dos metros de andén mínimo, una subbase de material compactado de 17centímetros, una capa o carpeta en concreto MR42 de 17 centímetros.

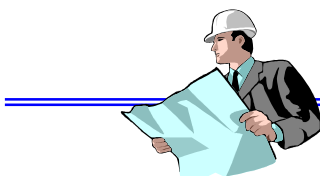
VÍA LOCAL: Proporciona acceso directo a la propiedad. Ancho mínimo permitido 4.5 metros , ancho de anden 1.2 metros, una subbase de material compactado de 15 centímetros, una capa o carpeta en concreto MR42 de 15 centímetros.

VÍA SEMIPEATONAL: Es aquella vía en la que predomina el uso peatonal sobre el vehicular.

VÍA PEATONAL: Es aquella con uso exclusivamente peatonal. Se considera vía peatonal que tenga entre paramentos cinco (5) metros de ancho, tres (3) de calzada y un (1) metro a cada lado de anden. Las vías peatonales serán facultad de la Oficina de Planeación Municipal aceptarlas o no, dependiendo del tipo de proyecto.

SERVIDUMBRE: Franja pública que permite el ingreso a diferentes predios; la amplitud mínima permitida para las servidumbres será de dos (2) metros.

VÍA MARGINAL PAISAJÍSTICA: Es aquella que por sus características topográficas y ambientales deben tener un tratamiento especial, están paralelas a los ríos o quebradas y/o delimitando las zonas de protección ambiental y en áreas visuales paisajísticas, estas vías deberán diseñarse de tal forma que se respeten las áreas forestales protectoras y del cauce de las quebradas o ríos y sus retiros; así mismo en



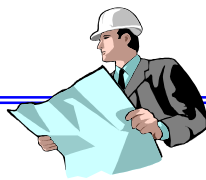
su recorrido conservar las visuales sobre el Municipio y sitios de interés. Estas serán determinadas por el manual de espacio público y de equipamiento.

SECCIÓN 10.2: ANILLOS VIALES.

Artículo 108: La siguiente es la clasificación de los principales anillos viales. (Ver Anexo A).

- Anillo A1: vía alterna, desde el puente Jorge Leyva hasta la Cll 15. el retiro será el señalado en el Artículo 110 de este Manual.
- Anillo A2: Cll 6 a Cll 15, Cra 2 a Cra 6; el retiro será señalado en el Artículo 110 de este Manual..
- Anillo A3: Alto del Porton- Torres RCN- Escuela Tejares- San Diego- Turín- Bellavista – Altos de Monserrate; Inicia en la Cra 6 con Cll 9 y termina en la Cra 6 con Cll 13. Esta vía tiene un perfil especificado en el Plan Básico reordenamiento territorial y tiene unas áreas de reserva establecidas tores y barrios en mención. El retiro será de 4.5 metros contados a partir del eje de la vía a lado y lado.
- Anillo A4: Colegio Gerardo Arias – barrio Jorge Eliécer Gaitan – Pradera parte baja – Parque de las Garzas – Trefilados. Este anillo tiene un ramal que se desprende al barrio La Floresta. El retiro será el señalado en el Artículo 110 del presente Manual. Tendrán un ancho mínimo de diez metros de calzada y uno punto cinco metros de andén mínimo, una subbase de material compactado de 20 centímetros, una capa o carpeta en concreto MR42 de 20 centímetros.
- Anillo A5: Cra 7 y 8 entre Cll 6 y 9. Este anillo busca descongestionar este sector, conllevando al desarrollo de lo que será el parque recreativo. El retiro será el señalado en el Artículo 110 del presente Manual.

SECCIÓN 10.3: NORMAS BÁSICAS PARA LAS VÍAS DEL MUNICIPIO.



Artículo 109: DISTANCIA MÍNIMA DEL EJE DE LA VÍA AL PARAMENTO.

TABLA 12

DISTANCIA MÍNIMA DEL EJE DE LA VÍA AL PARAMENTO.

Altura básica	Distancia mínima del eje de la vía al paramento
2 pisos	Mínima
3 pisos	5 a 7 m o fracción
4 pisos	8 a 9 m o fracción
5 pisos	10 m o más

Artículo 110: CALZADAS, ANDENES Y ANTEJARDINES PARA LOS ANILLOS VIALES DEL MUNICIPIO.

TABLA 13

CALZADAS, ANDENES Y ANTEJARDINES PARA LOS ANILLOS VIALES DEL MUNICIPIO.

ANILLO VIAL	CALZADA	ANDENES	ANTEJARDÍN
A1	7.5 m	2 m	5.5 m
A2	6 m	1.5 m	-----
A3	6 m	1.5 m	----
A4	10 m	1.5 m	----
A5	6 m	2 m	-----

Artículo 111: PERFILES VIALES.

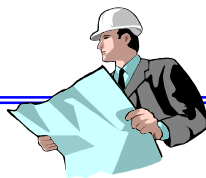


FIGURA 4

PERFIL VIAL TIPO 1.

FIGURA 5

PERFIL VIAL TIPO 2.

FIGURA 6

PERFIL VIAL TIPO 3.

FIGURA 7

PERFIL VIAL TIPO 4.

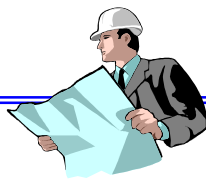


FIGURA 8

PERFIL VIAL TIPO 6.

FIGURA 9

PERFIL VIAL TIPO 8.

FIGURA 10

PERFIL VIAL TIPO 9.

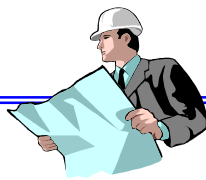
FIGURA 11

PERFIL VIAL TIPO 10.

CAPÍTULO 11: NORMATIVIDAD DE LA FLORIDA (Zona urbana).

Artículo 112: El área mínima para construcciones individuales será de 400 m².

Artículo 113: El área mínima para urbanizaciones por cada predio será de 300 m².

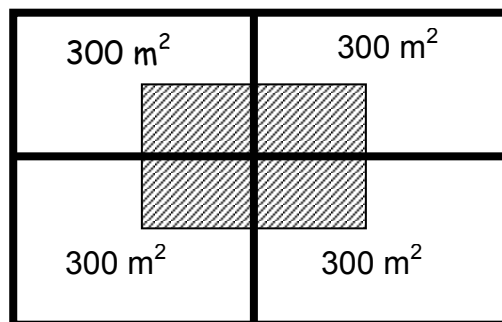


Artículo 114: Se considera proyecto urbanístico el planteamiento que incluya la construcción de 5 o más predios.

Artículo 115: Los proyectos urbanísticos deberán ser planteados de tal forma que se optimicen las zonas verdes; conservando una armonía de la distribución de cada una de las construcciones. Los planteamientos deberán como mínimo conformarse por núcleos básicos de cuatro (4) predios, la Secretaria de Planeación de acuerdo a la topografía del terreno puede autorizar núcleos o planteamientos diferentes.

PARÁGRAFO: Se entiende como núcleo, la unión de varios predios de 300 m² conformando un sector, así:

FIGURA 14
NÚCLEOS BÁSICOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS.



Artículo 116: Altura máxima: La altura máxima para la vivienda individual será de dos (2) pisos más altillo; el altillo corresponde al 20% del área construida en el primer piso.

Artículo 117: La altura máxima para las urbanizaciones será de tres (3) pisos más altillo; el altillo corresponde al 20% del área construida en el primer piso.

Artículo 118: Índices de ocupación y construcción.

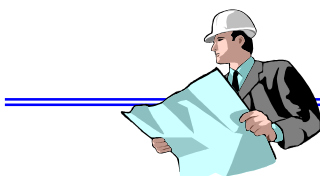


TABLA 14

ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN PARA LA FLORIDA

	VIVIENDA UNIFAMILIAR	CONDOMINIOS
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	50%	50%
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	120%	170%

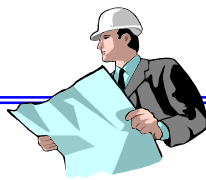
PARÁGRAFO 1: El índice de ocupación es el área que se podrá construir en el primer piso respecto al área total del lote, es decir para vivienda unifamiliar se podrá construir el 50% del total del área del predio igualmente en condominios.

PARÁGRAFO 2: El índice de construcción es el área que se podrá construir en altura respecto al índice de ocupación, es decir para vivienda unifamiliar se podrá construir el 120% en altura respecto del índice de ocupación, además solo se podrán construir máximo 2 pisos más altillo. Para condominios construirá hasta el 170% en tres (3) pisos más altillo.

Artículo 119: Todo tipo de vivienda deberá conservar el carácter de campestre guardando la uniformidad del sector.

Artículo 120: Retiros frente a vías: Toda construcción y urbanización deberá conservar un retiro mínimo de cuatro (4) metros hacia el interior del predio, contados a partir del lindero del lote al borde de la vía, esto para cualquier tipo de vía, excepto sobre la carrera 2 (vía que comunica Pintucales hasta el Liceo Francés).

PARÁGRAFO 1: Sobre la carrera 2 se deberá dejar un retiro a partir del borde de esta de cinco (5) metros así: (Un (1) metro de andén y cuatro (4) de antejardín).



Artículo 121: No se podrán abrir ventanas, orificios, troneras o cualquier tipo de estructura que viole la privacidad visual de los predios vecinos, a menos que conserve una distancia mínima de tres (3) metros entre la construcción y el lindero vecino.

Artículo 122: Perfiles de vías principales. Para urbanizaciones y conjuntos cerrados se deberá diseñar una vía principal con las características del perfil vial TIPO 9. (Ver Figura 13).

Artículo 123: Perfiles de vías secundarias. Para urbanizaciones y conjuntos cerrados se deberá diseñar con las características del perfil vial TIPO 10. (Ver figura 13).

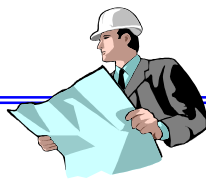
PARÁGRAFO: Para las vías existentes y proyectos urbanísticos ya aprobados y que no cumplan con los anteriores requisitos, la Secretaria de Planeación tendrá autonomía para aceptarlos como áreas a ceder al Municipio si no la han cedido a través de escritura pública.

Artículo 124: CERRAMIENTO DE LOTES. Los cerramientos para lotes individuales o urbanizaciones, serán en cerca viva en los linderos que no estén paramentados o construidos, la altura mínima será de dos (2) metros garantizando la privacidad visual entre los predios. El cerramiento deberá hacerse en predios del propietario, es decir, no se aceptan cerramientos medianeros.

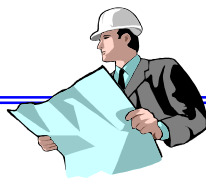
Artículo 125:

PARAMETROS PARA LA APLICACIÓN DE CESIONES GRATUITAS EN EL SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION.

Para la determinación de las áreas de cesión se tendrán en cuenta los siguientes parámetros y será la junta de planeación quien velará por que estos sean respetados:



- Que su localización coincida con el sistema de espacio públicos y equipamiento colectivos que determine el manual de espacio público del municipio.
- Que estén contiguos a una vía pública peatonal o vehicular.
- El área pública a ceder deberá concentrarse en un solo globo de terreno, cuando sea necesario el fraccionamiento de área a ceder, estas fracciones no podrán ser menores a 400 m² para zonas verdes y de 500 m² para equipamientos cada una de ellas.
- El municipio de Villamaría no recibirá áreas de cesión de menos de 400 m², por lo que en caso de áreas menores se recibirá en indemnización pecuniaria para la conformación de parques urbanos y equipamientos colectivos, para lo cual el municipio deberá crear cuentas especiales destinadas al recaudo de los dineros y se destinará a la adquisición de suelo y construcción de parques urbanos y equipamientos colectivos.
- La suma de dinero a cancelar será producto de la multiplicación de los metros cuadrados a ceder por el costo por metro cuadrado de cada zona específica para lo cual la administración municipal tendrá tres (3) meses a partir de la aprobación del presente acuerdo para solicitar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) el avalúo para determinar el costo por metro cuadrado de las respectivas zonas urbanísticas homogéneas para Z.I.U, Z.I, Z.R.U, Z.V.I.S, Z.H y Z.M.C.U, ZVBDU Y ZVMDU. El incremento anual del costo por metro cuadrado será el Índice de Precios al Consumidor I.P.C.
- Para la autorización de desenglobes se solicitará la cancelación de las respectivas zonas verdes y de equipamiento.
- Los nuevos propietarios de terrenos desenglobados de zonas de mayor extensión, no tendrán la obligación de ceder área alguna al municipio por segunda vez, siempre y cuando no se estén aumentando los índices de ocupación y construcción permitidos cuando se hizo el desenglobe inicial, de existir aumento en los índices, se deberán realizar los cálculos nuevos a partir de las nuevas construcciones a realizar.



- Cuando los proyectos de urbanización se desarrollen junto a corrientes de agua natural y se demuestre con escritura pública la propiedad del terreno, se recibirá el área comprendida dentro de esta franja como el 4% con destino a zona verde y como parte del 15% de zona verde a ceder.

Artículo 112: RECIBO DE ZONAS DE CESION POR EL MUNICIPIO

La secretaría de planeación recibirá las cesiones correspondientes a las zonas verdes, comunales y vías públicas solo cuando se encuentren perfectamente determinadas, dejando constancia de ello mediante acta.

De no ser ello posible, se exigirá al urbanizador la constitución de pólizas de seguros por valor equivalente al 10% del costo de los planes a ejecutar, que garantice el cumplimiento de esta obligación dentro de un término no mayor a seis (6) meses. En caso de incumplimiento, se solicitará a la compañía de seguros el pago correspondiente, lo cual no exonerará al urbanizador de la obligación.

Además de las disposiciones expuestas en los artículos 106 y 107 de las PRESENTES NORMAS, todas las Urbanizaciones nuevas deberán ceder al Municipio mediante escritura pública unas áreas verdes y de servicios comunales, así:

ZONA RESIDENCIAL URBANA

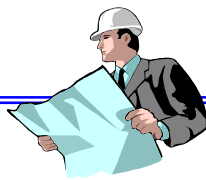
Zonas verdes 15% del área neta a construir

Zonas para equipamiento el 10% del área neta a construir

ZONA DE VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD URBANA

Zonas verdes (9) m² por vivienda

Zonas para equipamiento seis (6) m²



ZONA DE VIVIENDA DE MEDIANA DENSIDAD URBANA

Zonas verdes y equipamiento (7) m² por cada cien (100) m² de área neta construida, al interior del conjunto, las cuales deberán cederse a la copropiedad

Adicional a eso harán cesiones para equipamiento y espacio público de conjuntos cerrados a razón del 10% del área total construida, al exterior del conjunto.

ZONAS DE EXPANSIÓN SUROCCIDENTAL Y SURORIENTAL

Zonas verdes 18% del área neta construida

Zonas para equipamiento 12% del área neta construida

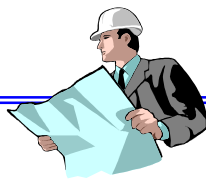
ZONA DE EXPANSIÓN DE LA FLORIDA

Se aplicarán los porcentajes de acuerdo a si es vivienda de baja densidad o de mediana densidad y las áreas a ceder serán dependiendo del tipo de desarrollo propuesto iguales a la zona de vivienda de baja densidad o de mediana densidad

Parágrafo 1 Se establece que el área a ceder a título gratuito será producto de la multiplicación de los porcentajes aquí establecidos por el área neta de los lotes a construir.

Parágrafo 2: No se recibirán áreas de cesión inferiores a 400 m² para lo cual se establece el pago de estas en dinero así: podrán ser pagadas a la administración municipal en dinero para ser utilizadas en proyectos de compra y/o adecuación de zonas verdes, parques, espacio público y equipamiento colectivo. En todo caso el valor por metro cuadrado será el que defina el IGAC o las Lonjas comerciales debidamente acreditadas y el dinero a pagar será el producto de la multiplicación del valor del metro cuadrado por el número total de metros cuadrados a ceder.

Para otros tipos de urbanizaciones tales como comercio, industria, bodegas o similares se cederá el 20% de área neta, 10% comunal y 10% zona verde.



El área comunal deberá ser destinada para uso recreativo, parqueos adicionales, edificaciones comunales.

La Oficina de Planeación aprobará o rechazará las áreas de cesión de acuerdo a su topografía o características especiales de esta.

ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión serán:

Para zonas verdes 12.5 m² x vivienda.

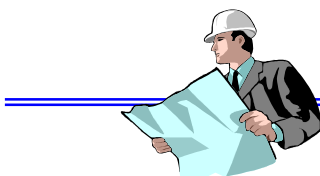
Para zonas comunales 10 m² x vivienda.

PARÁGRAFO: Se aclara que las vías, andenes, canales y zonas no aptas para construir, no se consideran como áreas de cesión. La Oficina de Planeación es autónoma para determinar cuales zonas son aptas o no.

Artículo 126: RETIROS EN QUEBRADAS Y RÍOS. Los retiros para quebradas y ríos serán de quince (15) metros a partir de la ribera del río. Los retiros para quebradas y ríos serán lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Artículo 127: Para la aprobación de cualquier tipo de vivienda o proyecto urbanístico (condominio, conjunto cerrado), deberá tener inicialmente la disponibilidad de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, con los proyectos debidamente aprobados. De no tenerse esto, no se podrá iniciar el estudio del proyecto por parte de la Oficina de Planeación.

Artículo 128: RETIROS FRENTE A PREDIOS VECINOS. No se requieren retiros para loteo interno o propio de la urbanización o conjuntos cerrados, la urbanización o conjunto cerrado deberá conservar un retiro de cuatro (4) metros con respecto a cada uno de los predios vecinos del proyecto.



Artículo 129: NEGOCIOS AMBULANTES, CASETAS Y OTROS. No se permite la ubicación de ningún tipo de negocio ambulante o transitorio, casetas, puesto de dulces y similares en este sector.

Artículo 130: CERRAMIENTOS PARA PREDIOS NO CONSTRUIDOS, VALDIOS, DE ENGORDE O SEMICONSTRUIDOS. Los predios que se encuentren en esta situación o que a juicio de la Oficina de Planeación requieren ser cercados, deberán encerrarse con cercas vivas o cerramientos transparentes con alturas mínimas de dos (2) metros.

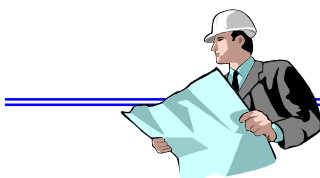
Artículo 131: Todo predio o urbanización deberá solicitar su boletín de nomenclatura, el cual deberá ser diseñado y colocado en la entrada principal del predio.

CAPÍTULO 12: NORMATIVIDAD CENTROS POBLADOS Y VIVIENDA DISPERSA.

Artículo 132: Todo tipo de construcción de predio individual deberá obtener la respectiva licencia de construcción, para ello la Secretaria de Planeación aplicará las normas que rigen en el casco urbano. Frente a los retiros de las vías, se deberá dejar dos (5) metros contados a partir del borde de la vía.

PARÁGRAFO: El borde de la vía será definido por la Secretaria de Planeación de acuerdo a un promedio de ancho de vía, tomados en diferentes puntos.

Artículo 133: Para urbanizaciones tipo campestre deberá sujetarse a la normatividad aplicable a La Florida (zona urbana); para urbanizaciones de otro tipo se aplicará lo concerniente a la normatividad del área urbana del Municipio.



NORMAS URBANISTICAS EN CENTROS POBLADOS

Los centros poblados no podrán ampliar su perímetro urbano más aún si se incluye para el aumento de su área suelos de condiciones para las explotaciones agropecuarias

La pavimentación de las vías de los centros poblados no se podrá adelantar sin la previa construcción de los sistemas de alcantarillado requeridos.

No se permitirá la construcción de nuevas viviendas que no pueden ser conectadas al sistema básico de acueducto y alcantarillado

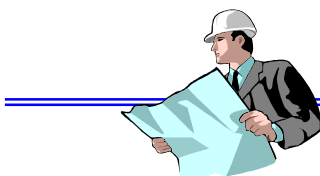
No se permitirá la construcción de viviendas en zonas que afecten los cursos de agua o se encuentren en zonas de riesgo o amenaza por deslizamiento e inundación

El número máximo de viviendas por hectárea será de 60 con un área de lote mínimo de 100 m²

El antejardín permitido será de mínimo 3 m por el ancho del lote y hará parte del área mínima de lote

La altura máxima permitida será de dos pisos y altillo

Los andenes, si existen, tendrán continuidad para lo cual las construcciones futuras deberán respetar los paramentos ya existentes en cuanto a los andenes, igualmente la discontinuidad en los andenes por condiciones topográficas u otras similares deberán ser superadas con la construcción de rampas o gradas con el objeto de



facilitar la circulación peatonal. No se permitirá ningún tipo de construcción debajo de los andenes exceptuando la infraestructura de servicios públicos.

Para la construcción de viviendas en los centros poblados se requerirá del certificado de hilos y niveles de la secretaria de planeación municipal quien deberá elaborarlo con base en las condiciones de cada centro poblado. En todo caso se respetarán las vías y los sistemas estructurantes de acueducto y alcantarillado ya existentes para lo cual se prohíbe la construcción de viviendas que interrumpan las vías peatonales o vehiculares o que obstaculicen la prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado

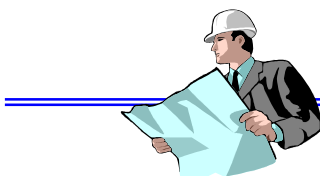
Las construcciones deberán dar continuidad al paramento predominante

El municipio de Villamaría en compañía de las empresas prestadoras de servicios públicos procurará la prestación del servicio de recolección de residuos sólidos y promoverá la conducción y tratamiento de aguas residuales

Toda construcción que se adelante en el futuro deberá cumplir con las normas del código colombiano para construcciones sismorresistentes

Parágrafo 1 La Oficina de Planeación conceptuará PREVIAMENTE sobre toda MODIFICACION, REMODELACION, RESTAURACION, AMPLIACION, REFORMA, COLOCACION de AVISOS PUBLICITARIOS, ALTERACION del ESPACIO PUBLICO, ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS que pretendan adelantar en los Centros Poblados, para el Otorgamiento de la respectiva Licencia, en el caso de la TALA de ÁRBOLES, la oficina de planeación conceptuara previo permiso otorgado por Corpocaldas.

Toda vivienda deberá contar como mínimo con una alcoba, área social, cocina y baño



El frente mínimo de la vivienda será de seis (6) metros

USOS DEL SUELO EN LOS PERIMETROS DE LOS CENTROS POBLADOS

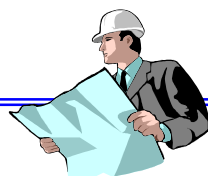
USOS PRINCIPALES. Residencial de mediana densidad (70 viviendas por hectárea), comercial de vereda, agropecuario, de insumos agropecuarios, tiendas, alimentos típicos y artesanales, dulcerías, fruterías, granos, productos lácteos, rancho y licores, salsamentarias, venta de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías, farmacias, droguerías, papelerías, librerías, misceláneas, cacharrerías, boutiques, almacenes deportivos, floristerías, joyerías, cerámicas, almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, lámparas y accesorios, artículos de cocina, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, cafeterías, heladerías, mini mercados, salones de té, oficinas de servicio profesional, técnicos, modisterías, sastrerías, estudios fotográficos, marqueterías, fotocopias, remontadotas de calzado, alquiler de videos, reparación de electrodomésticos y los de características similares.

Los juegos de azar, maquinitas y juegos de video NO podrán estar ubicados a menos de 50 metros de centros educativos.

Los establecimientos anteriores deberán cumplir con servicios mínimos de baño, cocineta, depósito, exhibición y servicio al cliente

USOS COMPATIBLES. Ecoturismo, hotelero, agrícola, restaurantes, salones de billar, residencial campesino.

USOS PROHIBIDOS: Casas de lenocinio, industrias, fábricas, minero y pecuario de alto impacto.



El uso para bares, cantinas, discotecas, fuentes de soda y canchas de tejo quedan condicionados al manejo del ruido y a los criterios de localización de viviendas alrededor de estos. En todo caso el funcionamiento de este tipo de negocios se otorgará por previa autorización de los vecinos del sector.

USO EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y COLECTIVO PERMITIDOS: Bancos, corporaciones bancarias, correo, oficinas similares inspecciones de policía, centros administrativos, defensa civil, telecomunicaciones, capillas, iglesias, casa parroquial, cooperativas, instalaciones de acueducto, plantas de tratamiento, teléfonos, escuelas, colegios, universidades, guarderías, jardín infantil, casa de la cultura, museos, bibliotecas, parqueaderos, puestos de salud, funerarias, centros para la tercera edad, parques, juegos infantiles, canchas deportivas, polideportivos, parques de diversión y ecoparques.

AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS EN EL SUELO RURAL

PARCELACIONES Y CONDOMINIOS:

Para los de condominios en el área rural se establece la misma reglamentación que para viviendas de baja densidad en el casco urbano.

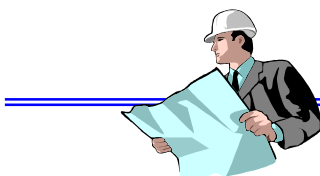
Área mínima de lote 3000 m²

El abastecimiento de servicios públicos será por el sistema de autoabastecimiento

Los cerramientos tendrán una altura de dos (2) metros, con una altura máxima de 50 centímetros en muro lleno y de 1.50 m con un cerramiento transparente o de cercas vivas y/o arboledas

No se permitirá el desarrollo de construcciones en zonas de reserva para servicios públicos ni infraestructura vial, zonas declaradas de protección ambiental, zonas de alto riesgo por deslizamiento, inundación o incendio

Deberán cumplir con las normas del código de sismoresistencia



Deberán contar con licencia de construcción aprobada por la secretaria de planeación de planeación.

Los DESARROLLOS en esta Zonas que ASIMILEN la figura de CONDOMINIO, tendrán que estar REGULADOS por un REGLAMENTO DE COPROPIEDAD debidamente aprobado por la Oficina de Planeación Municipal de conformidad a las normas legales vigentes.

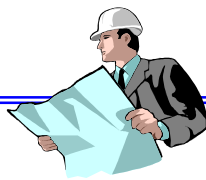
Deberán poseer sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por CORPOCALDAS

Para las viviendas que en la actualidad se encuentren en estas zonas el municipio adelantará un inventario para lograr su reubicación.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	TRATAMIENTO	viviendas por hectárea (máximo)	índice de ocupación					índice de construcción					
			unifa	bifam	multif	cond	otro	unifa	bifam	multif	cond	omini	otro
C y P	DESARROLLO	3	---	---	---	---	0.3	---	---	---	---	---	0.6

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL V.I.S. EN CENTROS POBLADOS

- El área mínima del lote para adelantar la construcción de V.I.S en centros poblados será de 35 m². Deberá estar conectado al sistema de servicios públicos domiciliarios –spd- (Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica)
- Deberán tener acceso a una vía peatonal o vehicular
- Si corresponde a una urbanización deberán contar además de los servicios públicos domiciliarios, con áreas de zonas verdes y equipamiento de acuerdo con lo establecido para la zona residencial urbana

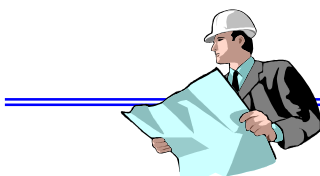


VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL V.I.S. DISPERSA EN EL AREA RURAL

- Para construcción de V.I.S en suelo rural se establece como área mínima del lote 35 m²
- El acceso a servicios públicos será por autoabastecimiento

Aquellos Usos que a pesar de no estar incluidos en los Usos principales, Complementario y Compatibles, y, se encuentran actualmente dentro de los Centros Poblados que quedaron establecidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, serán NOTIFICADOS por parte de la Oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente Acuerdo, y tendrán un Plazo de tres (3) años para REUBICARSE en las ZONAS que este mismo PLAN ha determinado para esos usos urbanos.

Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción, ampliación, remodelación, restauración y alteración de fachadas, se deberá ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos por los decretos 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico, DECRETO-LEY 2150 de 1995 y el decreto 1052 de 1998. Adicionalmente se deberá consultar el plano de Amenazas y riesgos que también hace parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.



TÍTULO TERCERO: Estabilidad de las construcciones.

CAPÍTULO 13: GENERALIDADES.

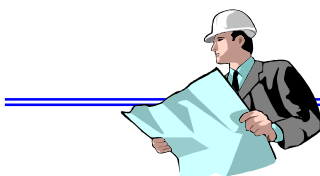
SECCIÓN 13.1: ALCANCE Y APLICACIÓN.

Artículo 134: En este Título se establecen los criterios mínimos que deberán seguirse para los estudios, el diseño y la construcción de las edificaciones cobijadas dentro del alcance general del presente Manual, en forma tal que puedan resistir con seguridad todas las acciones a que estén sometidas durante el periodo de su vida útil.

Artículo 135: Se adopta Las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo – Resistentes (Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998 y Decreto 34 de 1999), así como sus posteriores modificaciones y actualizaciones, considerándolo parte integral del presente Manual en todo su contenido, con las adiciones y salvedades que se establecen en el presente Título.

CAPÍTULO 14: ADICIONES, REFORMAS O REPARACIONES DE ESTRUCTURAS.

SECCIÓN 14.1: PROPÓSITO Y ALCANCE.



Artículo 136: Las ampliaciones, modificaciones o remodelaciones al sistema estructural de edificaciones ya construidas, se deben regir en su totalidad de acuerdo con los requisitos establecidos para licencias especiales en el Título sexto Manual de trámites del presente Manual.

CAPÍTULO 15: ESTRUCTURAS.

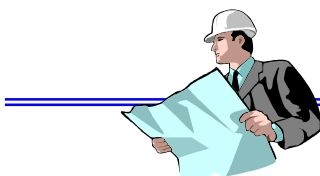
SECCIÓN 15.1: CONCEPTOS BÁSICOS.

Artículo 137: La evaluación de las cargas vivas en lugares no especificados en la Sección B.4.2 de la NSR-98 deberá hacerse de acuerdo al uso específico y al peso de los objetos por almacenar. Para depósitos y bodegas deberá considerarse utilizada la capacidad del espacio, hasta 0.5 metros por debajo del cielo raso.

Artículo 138: La carga de viento se evaluará con base en el Título F y el Capítulo B.6 de la NSR-98. El efecto del viento deberá tomarse en cuenta para proveer la debida estabilidad y resistencia de los elementos siguientes:

- a. Muros de cerramiento o fachadas de construcciones cubiertas o no cubiertas.
- b. Estructuras de cubiertas.
- c. Elementos de cierre de cubierta como: Tejas, placas, vidrios, láminas.
- d. Torres y campanarios de templos o similares.
- e. Chimeneas.
- f. Torres y mástiles.
- g. Tanques elevados.

Artículo 139: Deberán evaluarse cargas dinámicas sobre las estructuras (diferentes a las sísmicas) en todos los casos en los cuales, el uso de la edificación implique la colocación de equipos fijos o móviles, cuyo funcionamiento origine acciones cíclicas o



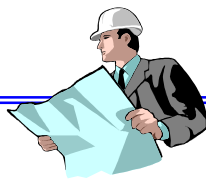
vibraciones sobre soportes, tales como partes no balanceadas de máquinas y motores, bombas, compresores y plantas eléctricas.

Artículo 140: La reducción de carga viva, establecida en la Sección B.4.5 de la NSR-98 no podrá aplicarse en estructuras donde exista la posibilidad de acción de todas las sobrecargas.

Artículo 141: Deberá tomarse en consideración el empuje de tierras en sótanos y otras partes de la edificación en contacto con el suelo, tanto para el proyecto de los muros de contención y sus soportes, como para la estructura global, si aquellos se encuentran vinculados a ésta. Los valores de la carga de empuje, en conjunción con la posible cabeza hidrostática, deberán calcularse a partir de los parámetros que se establezcan en los respectivos estudios geotécnicos y mediante la aplicación de procedimientos teóricos o experimentales de reconocida confiabilidad. En el caso de muros de contención, deberá tomarse en cuenta la presencia de sobrecargas actuando sobre el terraplén que desea contenerse. Igualmente, deberá atender la posibilidad de desplazamiento o asentamiento del suelo de fundación de las construcciones y vías vecinas.

SECCIÓN 15.2: ACCIONES SÍSMICAS.

Artículo 142: Toda edificación comprendida dentro del alcance del presente Manual, deberá diseñarse tomando en consideración el efecto de cargas horizontales y verticales de origen sísmico, actuando tanto sobre la estructura como sobre los elementos no – estructurales, en los términos establecidos en el Título A de la NSR-98 tomando los conceptos y valores correspondientes a la zona de riesgo sísmico alto y con las salvedades y precisiones que a continuación se indica:



- a. Espectro Elástico de Aceleración de Diseño: Referido en la Sección A.2 de la NSR-98. La forma del espectro y los valores A_a y A_v podrán ser modificados por la Oficina de Planeación Municipal, cuando se disponga de evidencia experimental y/o analítica de que la amenaza sísmica sobre el Municipio amerita su modificación, en orden a preservar la vida y bienes de los ciudadanos.
- b. Configuración del edificio: Referido en la Sección A.3.3 de la NSR-98.
- c. Calculo y límites de la deriva: Referido en la Sección A.6.3 y A.6.4 de la NSR-98.
- d. Separación entre estructuras adyacentes: Referido en la Sección A.6.5 de la NSR-98.
- e. Método de análisis: Referido en la Sección A.3.4 de la NSR-98.

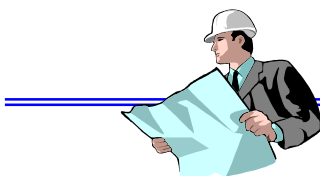
SECCIÓN 15.3: MATERIALES.

Artículo 143: En construcciones de más de 300 m², no se permitirá la preparación de concreto a mano, para tal efecto se deberá tener un equipo mínimo de concretadora, además el uso del vibrador para concreto.

Artículo 144: La Oficina de Planeación Municipal, podrá exigir en cualquier momento, la ejecución de ensayos de laboratorios, que a juicio, sean necesarios para verificar la calidad de los materiales empleados en la construcción de estructuras.

PARÁGRAFO: El valor de los ensayos correrá por cuenta del propietario de la obra y deberán ser ejecutados por un laboratorio aceptado por la Oficina de Planeación Municipal.

CAPÍTULO 16: EDIFICACIONES DE UNO Y DOS PISOS.

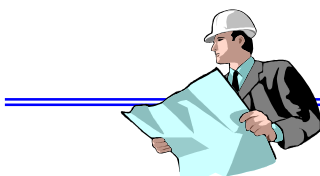


SECCIÓN 16.1: ALCANCE Y APLICACIÓN.

Artículo 145: En el Título E de la NSR-98, se establece los requisitos para la construcción sismo resistente de viviendas de una y dos pisos. Estos requisitos son de índole general. En este Título se pretende establecer las condiciones estructurales que permitan un funcionamiento adecuada de las viviendas de uno y dos pisos ante cargas laterales y verticales en las diferentes zonas de amenaza sísmica. Este Título, cubre los siguientes tipos de construcciones:

- Viviendas de uno y dos pisos, realizados en muros de mampostería, que pertenecen al grupo de uso I tal como se define en la Sección A.2.5.1.4 y dentro de las limitaciones establecidas en la Sección A.1.3.11, es decir, construcciones de uno y dos pisos que formen parte de programas de máximo 15 viviendas y menos de 3000 m² de área construida.
- Las Casas de uno y dos pisos que se construyan en estructuras diferentes a los muros de mampostería o que pertenezcan a los grupos de uso II, III y IV tal como se define en la Sección A.2.5, las bodegas y similares, deben diseñarse siguiendo los requisitos de los Capítulos A.1 a A.12 de la NSR-98.
- Las Casas de uno y dos niveles que se vayan a construir en suelos de condiciones especiales por alta compresibilidad, inestabilidad lateral o pendientes superiores al 30%, deben realizarse con intervención de profesionales calificados en el área de geotecnia y de diseño estructural, siguiendo los requisitos del Título A de la NSR-98, aún en el caso de que constituyan programas de quince o menos viviendas con menos de 3000 m² de área en conjunto.

CAPÍTULO 17: ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES.



Artículo 146: ALCANCE. En el Capítulo A.9 de la NSR-98, se establece los criterios de diseño de elementos que no hacen parte de la estructura de la construcción.

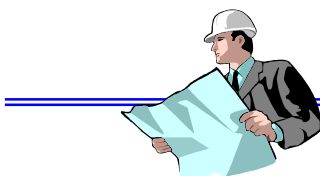
Artículo 147: APLICACIÓN. El Capítulo A.9 de la NSR-98, cubre las previsiones sísmicas que deben tenerse en el diseño de los elementos no estructurales y de sus anclajes a la estructura, con la excepción de lo indicado en la Sección A.9.1.3. Dentro de los elementos no estructurales que deben ser diseñados sísmicamente se incluyen:

- (a) Acabadas y elementos arquitectónicos y decorativos.
- (b) Instalaciones hidráulicas y sanitarias.
- (c) Instalaciones eléctricas.
- (d) Instalaciones de gas.
- (e) Equipos mecánicos, e.
- (f) Instalaciones especiales.

Artículo 148: EXENCIONES. Están exentas de los requisitos del Capítulo A.9 de la NSR-98, todas las edificaciones pertenecientes a los grupos de uso I y II localizadas en zonas de amenaza sísmica baja.

Artículo 149: FUERZAS SÍSMICAS DE DISEÑO. Los elementos no estructurales deberán diseñarse para resistir fuerzas sísmicas definidas en la Sección A.9.4.2.

Artículo 150: DEFORMACIÓN DE LOS ELEMENTOS. Los elementos no estructurales al verse sometidas a los movimientos sísmicos de diseño sufren desplazamientos con respecto a la estructura de la edificación que no deben exceder las holguras de separación que se dejen, o deformaciones del mismo elemento que pongan en peligro su integridad. Los desplazamientos de verificación de los elementos no estructurales y sus anclajes o amarres se fijan en función de las derivas máximas aceptables para la estructura que se prescriben en el Capítulo A.6 de la



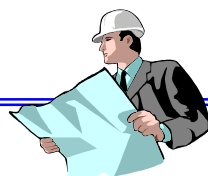
NSR-98. Por lo tanto, debe tenerse en cuenta en el diseño que el elemento debe ser capaz de resistir, sin sufrir un nivel de daño mayor que el admisible para su grado de desempeño, las deformaciones que le impone la respuesta sísmica de la estructura.

Artículo 151: ANCLAJES DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SEGÚN EL VALOR R_p PERMITIDO. Descrito en la Sección A.9.4.9 de la NSR-98, donde se define que los sistemas de anclaje de los elementos no estructurales deben tener capacidad de disipación de energía en el rango inelástico y ductilidad compatible con el nivel mínimo de R_p requerido para el elemento no estructural, donde R_p es el coeficiente de capacidad de disipación de energía del elemento no estructural y sus sistemas de soporte, el cual se da en las tablas A.9-2 y A.9-3 de la NSR-98.

Artículo 152: ANCLAJE DE LAS FACHADAS. Los anclajes y amarres de los muros no estructurales de fachada, a la estructura de la edificación y a los muros interiores, deben ser capaces de resistir las fuerzas sísmicas reducidas de diseño obtenidas por medio de la ecuación A.9-1 de la NSR-98 y además deben tener la suficiente ductilidad y capacidad de rotación para aceptar desplazamientos, en cada piso, entre su base y la parte superior, iguales a la deriva de diseño, calculada de acuerdo con los requisitos del Capítulo A.6. El muro debe ser capaz de resistir la flexión que le imponen las fuerzas sísmicas reducidas de diseño actuando en una dirección perpendicular al plano del muro.

CAPÍTULO 18: ESTUDIOS GEOTÉCNICOS.

SECCIÓN 18.1: OBJETIVO Y ALCANCE.



Artículo 153: Las normas expuestas en el Título H de la NSR-98, tienen como objetivos establecer criterios básicos para la elaboración de los estudios geotécnicos y dar recomendaciones para el diseño y construcción de cimentaciones, excavaciones y estructuras de contención.

Artículo 154: Las normas contempladas en el presente Capítulo no pueden utilizarse en casos de estructuras diferentes a edificios, tales como silos, chimeneas, arcos y tanques.

SECCIÓN 18.2: ASPECTOS GENERALES.

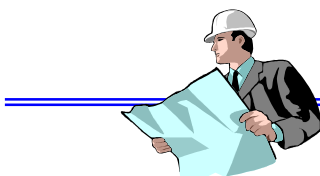
Artículo 155: El estudio geotécnico debe estar dirigido a obtener valores indicativos adecuados para el diseño y construcción de cimentaciones seguras para las construcciones.

Artículo 156: Se distinguen tres clases de estudios geotécnicos:

- a. Estudio preliminar.
- b. Estudio definitivo.
- c. Estudio de estabilidad de laderas.

Artículo 157: Se define el estudio geotécnico preliminar como aquel que es realizado para aproximarse al conocimiento de las propiedades geotécnicas de un terreno con el fin de establecer las condiciones que limitan su aprovechamiento, los potenciales que puedan presentarse, los criterios geotécnicos y parámetros generales para la elaboración de un proyecto.

Artículo 158: Se define el estudio geotécnico definitivo al trabajo realizado a un proyecto específico, en el cual el Ingeniero Geotecnista debe consignar todo lo relativo



a las condiciones físico mecánicas del subsuelo y las recomendaciones particulares para el diseño y construcción de todas las obras relacionadas, conforme a las normas contenidas en el Título H de la NSR-98.

Artículo 159: Donde las condiciones geológicas, hidráulicas y de pendiente lo exijan, se deben realizar estudios particulares de estabilidad de laderas de acuerdo con la Sección H.4.4 de la NSR-98, cuando no se hayan incluido como parte de los estudios geotécnicos preliminares o definitivos.

Artículo 160: No se permitirá el uso de un estudio geotécnico preliminar como estudio geotécnico definitivo.

SECCIÓN 18.3: INVESTIGACIÓN DEL SUBSUELO.

Artículo 161: CATEGORÍA DE LA EDIFICACIÓN. La categoría de la edificación se califica como normal, intermedia, alta y espacial. Véase a este respecto en la tabla H.3-1 de la NSR-98.

Artículo 162: COMPLEJIDAD GEOTÉCNICA. Se define en la Sección H.3.1.4 de la NSR-98, se establece a partir de la categoría de la edificación y la variabilidad del suelo. Véase la tabla H.3-1 y H.3-2 de la NSR-98.

Artículo 163: Número mínimo de sondeos y profundidad sugerida. Véase tabla H.3-3 de la NSR-98.

Artículo 164: URBANIZACIONES. En el caso de que el proyecto de construcción sea el de una urbanización con múltiples estructuras repetidas, y éstas sean de tipo A o B, el número mínimo de puntos a reconocer esta dado por los siguientes cuadros:

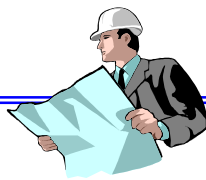


TABLA 15

NÚMERO MÍNIMO DE PUNTOS A RECONOCER EN URBANIZACIONES DE EDIFICACIONES TIPO B.

NÚMERO MÍNIMO DE PUNTOS A RECONOCER EN URBANIZACIONES DE EDIFICACIONES TIPO B	
ÁREA DEL TERRENO	NÚMERO MÍNIMO DE PUNTOS A RECONOCER
0 a 3000 m ²	8
3000 a 10000 m ²	8 + 1 por cada 1400 en exceso de 3000 m ²
10000 a 20000 m ²	13 + 1 por cada 2000 en exceso de 10000 m ²
20000 a 30000 m ²	18 + 1 por cada 2500 en exceso de 20000 m ²
Mas de 30000 m ²	23 + 1 por cada 3500 en exceso de 30000 m ²

TABLA 16

NÚMERO MÍNIMO DE PUNTOS A RECONOCER EN URBANIZACIONES DE EDIFICACIONES TIPO A.

NÚMERO MÍNIMO DE PUNTOS A RECONOCER EN URBANIZACIONES DE EDIFICACIONES TIPO A	
ÁREA DEL TERRENO	NÚMERO MÍNIMO DE PUNTOS A RECONOCER
0 a 3000 m ²	6
3000 a 10000 m ²	6 + 1 por cada 1400 en exceso de 3000 m ²
10000 a 20000 m ²	11 + 1 por cada 2000 en exceso de 10000 m ²
20000 a 30000 m ²	16 + 1 por cada 2500 en exceso de 20000 m ²
Mas de 30000 m ²	20 + 1 por cada 3500 en exceso de 30000 m ²

Artículo 165: PROFUNDIDAD A ALCANZAR EN LOS PUNTOS DE SONDEO. En cada caso, la profundidad mínima a alcanzar en los sondes, H, estará dada por la siguiente fórmula:

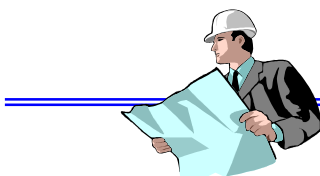
$$H = d + z \text{ Fórmula 1}$$

Donde:

d = Profundidad en metros medida desde la superficie del terreno, hasta el nivel inferior de la edificación.

$$z = qb/10 \text{ Fórmula 2}$$

q = relación entre el total de las cargas verticales permanentes y transitorias transmitidas a la cimentación, en toneladas, y el área del terreno ocupada por el edificio, en m².



b = Dimensión menor de la planta del edificio en la base, en metros.

PARÁGRAFO 1: Para cimentaciones en zapatas aisladas o continuas, la fórmula 2 se podrá aplicar por lo menos a un 25% de los puntos para las edificaciones tipo A, a un 33% para las tipo B y a un 50% para las tipo C. Para los puntos restantes, se podrá aplicar la fórmula 3.

$$z = 2 B + D_f \quad \text{Fórmula 3}$$

Donde: B = Ancho del cimiento de mayor tamaño.

D_f = Profundidad de desplante efectiva

PARÁGRAFO 2: Cuando sean detectados estratos de aglomerados o rocas a profundidades menores a las exigidas para los sondeos, el Ingeniero Geotecnista podrá limitar la profundidad total penetrando 1.00 metro dentro del estrato para efectos de comprobación, siempre que este constituya un estrato de cimentación aceptable.

Artículo 166: INVESTIGACIÓN DE CAMPO Y LABORATORIO. Los sondeos podrán efectuarse en apiques, con barrenos o equipos de prospección consagrados por la práctica.

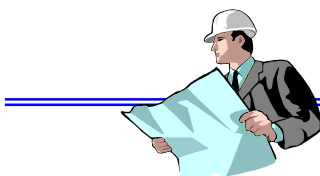
Artículo 167: Al menos un 70% de los puntos a reconocer deberán quedar ubicados dentro del contorno a ocupar por el edificio.

Artículo 168: Se efectuarán como mínimo los siguientes ensayos de laboratorio:

TABLA 17

CANTIDAD DE ENSAYOS MÍNIMA.

ENSAYOS CANTIDAD MÍNIMA	
Humedad natural	1 por cada 3 metros de sondeo
Granulometría con lavado por tamiz No 200	1 por cada 4 metros de sondeo
Limites de Atterberg	1 por cada 4 metros de sondeo



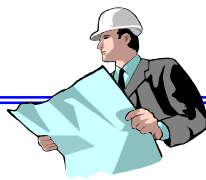
Peso unitario	1 por cada 4 metros de sondeo
Compresión inconfiada	1 por cada 3 metros de sondeo
Expansión libre	2 por estudio, si los suelos son residuales de lutitas
Consolidación	1 por estudio, si se apoya alguna carga en relleno y obligatoria en edificaciones de mas de tres pisos y las correspondientes correlaciones que el Ingeniero Geotecnista considere convenientes.
Corte directo o triaxial	1 por estudio para suelos cohesivos. 2 por estudio en suelos arenosos.
Peso especifico	1 por estrato importante en la perforación a juicio del Ingeniero de suelos.

Los ensayos de resistencia mecánica en laboratorio podrán sustituirse por ensayos in situ ejecutados con equipos y procedimientos de reconocida solvencia.

En caso de que los suelos no permitan la toma de muestras inalteradas por los sistemas convencionales quedara a criterio del Ingeniero de suelos el tipo de muestras a tomar, de ensayos in situ y de laboratorio a realizar. Los materiales aluviales incoherentes, las arenas, etc. están dentro de esta categoría.

Artículo 169: INFORME. El informe del estudio de suelos deberá contener, como mínimo, los siguientes puntos:

- a. Objeto del estudio y descripción del proyecto e información recopilada.
- b. Estratigrafía y posición del NAF para cada punto.
- c. Descripción de los trabajos de campo y laboratorio realizados.
- d. Resultados de los ensayos in situ y de laboratorio.
- e. Interpretación de resultados, recomendaciones de cimentación y los parámetros de diseño necesarios para su dimensionamiento, entre otros, las cargas de trabajo del suelo y deformación probable bajo esta carga.
- f. Recomendaciones generales para la construcción de la cimentación.
- g. Parámetros de diseño de los muros de contención y de carga.
- h. Plano con la ubicación de los sondeos realizados.
- i. Registro de los sondeos.



- j. Calificación de la estabilidad local y general del terreno juzgado razonablemente sobre la estabilidad de laderas, socavación generada por cursos de agua, etc.
- k. Calificación de la influencia del suelo en la respuesta sísmica de las edificaciones (NSR).
- l. Determinación del potencial de licuación del suelo.
- m. Concepto sobre la respuesta de la edificación o conjunto de edificaciones ante el sismo o variación estérnicas de acuerdo con sus juntas de construcción.
- n. Calificación sobre la expansibilidad del suelo.
- o. Parámetros de diseño de los pavimentos del proyecto en caso de urbanizaciones.

Artículo 170: La calificación de los efectos locales de un suelo y parámetros de comportamiento dinámico serán estimados por el ingeniero de suelos de acuerdo a su criterio pero con las siguientes restricciones:

- a. Para edificios de menos de 10 plantas, los parámetros del comportamiento sísmico (G , V_s) podrán estimarse por medio de correlaciones empíricas con propiedades, índices de resistencia a la compresión inconfiada, a la penetración, etc.
- b. Para edificios de 10 o más plantas se deberán medir directamente los parámetros de comportamiento dinámico del suelo (G , V_s) necesarios para predecir los efectos de un sismo en él.

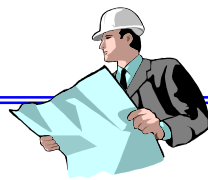
Donde:

G = Modulo de deformación de cortante.

V_s = Velocidad de la onda de cizalladura.

CAPÍTULO 19: DISEÑO DE CIMENTACIONES

SECCIÓN 19.1: GENERAL.



Artículo 171: Se entiende por diseño de cimentaciones la escogencia del tipo, geometría, profundidad y materiales de la cimentación a realizar en el proyecto, así como el diseño estructural de la misma, de acuerdo a requisitos de seguridad, economía y tecnología de construcción.

Artículo 172: Con base en el estudio de campo y laboratorio, el Ingeniero Geotecnista recomendará el tipo o tipos de cimentación necesarios, a partir de su estimativo de cargas transmitidas a la cimentación por la superestructura, y los valores de las variables necesarias para su diseño estructural.

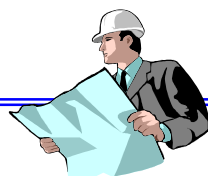
Artículo 173: Para las cimentaciones se tendrán en cuenta como mínimo las siguientes normas, además de lo previsto en la NSR-98.

- a. Para edificaciones de uno o dos pisos que en su estructura se acojan en su totalidad al Título E de la NSR se asumirá como capacidad portante del suelo 5 toneladas/m² siempre y cuando no se haga estudio de suelos.
- b. Se hace necesario el estudio de suelos cuando se tienen conjuntos de vivienda cuyo número sea igual o mayor de cuatro (4) unidades de vivienda, o cuando las condiciones del terreno así lo exijan, a juicio del Ingeniero geotecnista.

Artículo 174: El diseño de las fundaciones por parte del Ingeniero calculista deberá presentar el visto bueno del Ingeniero que ha realizado el correspondiente estudio de suelos y ha dado las recomendaciones para el diseño de las mismas.

SECCIÓN 19.2: ESTADOS LIMITES DE SERVICIO.

Artículo 175: Los estados limites de servicio están definidos en la Sección H.4.1.2.2 de la NSR-98.



Se puede llegar al estado limite de funcionamiento o de servicio, entre otros por:

- Deformaciones o asentamientos excesivos para el uso normal de la edificación y que puedan afectar su funcionamiento, aunque no impliquen pérdidas de equilibrio.
- Por desplazamientos o levantamientos excesivos causados por suelos expansivos.
- Por daños locales o generales, causados por fenómenos de erosión interna, lixiviación o dispersión del suelo.
- Por vibraciones excesivas producidas por elementos móviles o cargas cíclicas, que el confort de los ocupantes de la edificación.
- Por daño local evitable a través de la disposición de juntas expansión y de control.

Artículo 176: ASENTAMIENTOS TOTALES. Los asentamientos totales a 20 años calculados de deben limitar a los siguientes valores:

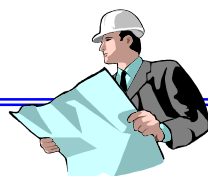
- Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.
- Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.

Artículo 177: ASENTAMIENTOS DIFERENCIALES. Los asentamientos diferenciales calculados de deben limitar a los valores fijados en la tabla H.4-1 de la NSR-98.

TABLA 18

ASENTAMIENTOS DIFERENCIALES.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Δ máx.
Edificación con muros y acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores.	$L / 1000$
Edificaciones con muros de carga con concreto o en mampostería.	$L / 500$
Edificaciones con pórticos en concreto, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores.	$L / 300$



Edificaciones en estructura metálica, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores.	L / 160
---	---------

Donde L es la distancia entre apoyos.

Artículo 178: DISTORSIÓN ANGULAR. Toda estructura deberá ser diseñada de manera que la máxima distorsión angular tolerable, medida en radianes con respecto al eje vertical, será de $1/(100 + 8H)$, donde H es la altura de la edificación medida desde la cimentación en metros.

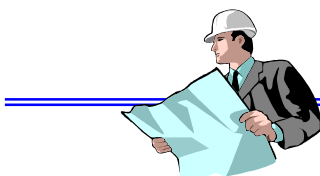
SECCIÓN 19.3: ESTADOS LIMITES DE FALLA.

Artículo 179: Los estados limites de falla están definidos en términos de los diferentes fenómenos que pueden causar la falla del suelo. Para el diseño de cimentaciones se deberá tener en cuenta la posibilidad de ocurrencia de dichos fenómenos, tal como se describe en los Artículos de este Título.

Artículo 180: PRESIÓN DE CONTACTO. El estudio geotécnico debe reportar la presión de contacto que produce la falla del suelo en los diferentes estratos de interés, las hipótesis y fórmulas utilizadas en el cálculo de la misma, además del factor de seguridad recomendado para el cálculo de la presión admisible.

Artículo 181: El factor de seguridad mínimo para el cálculo de la presión de contacto admisible es de 3.0. El factor o factores de seguridad adoptados deberán quedar sustentados en el estudio geotécnico. En caso de existir estudios debidamente fundamentados este factor puede reducirse a 2.5.

Artículo 182: Adicionalmente, el estudio geotécnico debe reportar si se admite o no, para el tipo de suelo determinado, un incremento de la presión admisible de contacto



para la combinación de cargas de gravedad con cargas transitorias dinámicas de corta duración, como es el caso de las cargas sísmicas.

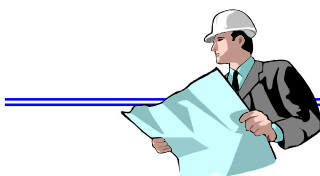
Artículo 183: EXCAVACIONES. Para cualquier excavación necesaria en la construcción se debe investigar previamente la posibilidad de falla de los taludes, de falla de los cimientos de construcciones vecinas y de falla de fondo de la excavación; por medio de un análisis de estabilidad en el que se tenga en cuenta las propiedades del suelo, las sobrecargas existentes, el drenaje imperante y el método constructiva a seguir. El factor de seguridad mínimo ante falla de los taludes será de 1.5.

Artículo 184: TALUDES. En las cimentaciones superficiales sobre taludes se deberá verificar la estabilidad de la cimentación y del talud por un método de análisis límite aceptado en la practica, teniendo en cuenta el agrietamiento existente del talud, sus condiciones de drenaje, las cargas impuestas por la cimentación, etc. En caso de no obtenerse tal margen de seguridad deberán adoptarse medidas correctivas o diseñar un tipo de cimentación alternativo.

Artículo 185: LEVANTAMIENTOS Y SUBSIDENCIA. Debe estudiarse la presencia y la influencia de todo tipo de accidentes del terreno, tales como vacíos, galerías, oquedades, así como la presencia de árboles que puedan causar levantamiento o subsidencia del terreno y las cimentaciones.

Artículo 186: EXPANSIVIDAD. El estudio geotécnico deberá informar sobre la existencia de estratos susceptibles de sufrir expansión por las modificaciones a que será sometido, y las recomendaciones pertinentes para el diseño de cimentaciones y manejo de aguas en tales casos.

Artículo 187: LICUEFACCIÓN. El estudio geotécnico deberá informar sobre la existencia de estratos susceptibles de sufrir licuefacción por vibraciones sísmicas y



diseñar las previsiones correctivas necesarias. En cualquier caso, no se permitirá la construcción de cimentaciones superficiales sobre dichos estratos sin la mediación de tales previsiones correctivas.

SECCIÓN 19.4: DISEÑO ESTRUCTURAL.

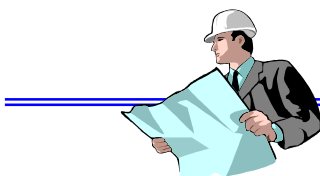
Artículo 188: ANÁLISIS. Tanto en el caso en que la superestructura sea analizada como apoyada sin la cimentación sin incluir en su modelo la flexibilidad de ésta, como en el caso en que la incluya, el análisis de esfuerzos en las cimentaciones deberá ser coherente con el modelo de análisis asumido para la superestructura, de tal manera que las reacciones de apoyo de fuerza axial y flexión que resulten en éste último, deben ser transmitidas en su integridad a la cimentación.

Artículo 189: CIMENTACIONES SUPERFICIALES. Son cimentaciones superficiales las zapatas Individuales, combinadas o continuas, las redes de vigas cruzadas y las losas de fundación.

Artículo 190: Para cimentaciones superficiales en todos los puntos la presión de contacto deberá ser menor que la presión de trabajo dada por el Ingeniero Geotecnista

Artículo 191: Se permitirá para zapatas individuales el que hasta un 20% del área de la zapata sufra levantamiento, pero solamente para el caso de combinación de cargas permanentes con transitorias accidentales.

Artículo 192: En las cimentaciones superficiales debe buscarse que la posición de la resultante de cargas, incluyendo sus respectivas excentricidades, guarde una excentricidad con respecto al centro geométrico de la cimentación no mayor de un sexto de la menor dimensión en planta paralela a la dirección bajo consideración.



Artículo 193: El refuerzo mínimo para cimentaciones superficiales de concreto será el necesario para atender los requisitos sobre retracción y temperatura, establecido en la Sección C.7.12 de la NSR-98.

Artículo 194: Adicionalmente a lo expresado en este Título, el diseño estructural de zapatas aisladas, zapatas combinadas, zapatas sobre pilotes, losas de fundación, y pilotes, caissons y muros de contención de concreto reforzado, debe regirse por el capítulo C.15 de la NSR-98.

Artículo 195: CIMENTACIONES PROFUNDAS. Son cimentaciones profundas los pilotes y caissons que presenten trabajo por fricción, por punta o por combinación de los mismos.

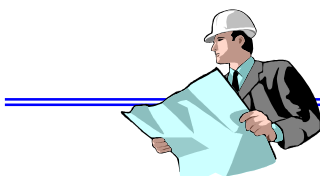
Artículo 196: El Ingeniero Geotecnista deberá precisar el tipo de trabajo realizado por los pilotes del proyecto y su capacidad de carga axial, de acuerdo al método de construcción, tipo de suelo y efectos regionales.

Artículo 197: Para fines del diseño estructural de pilotes y pilas deberá revisarse su capacidad a fuerza axial por el método de esfuerzos de trabajo. Los esfuerzos admisibles máximos son los expresados en el siguiente cuadro:

TABLA 19

ESFUERZOS ADMISIBLES MÁXIMOS EN CIMENTACIONES PROFUNDAS.

ESFUERZOS ADMISIBLES MÁXIMOS EN CIMENTACIONES PROFUNDAS	
TIPO DE PILOTE	ESFUERZO MÁXIMO ADMISIBLE A COMPRESIÓN
MADERA	Grupo A = 105 Kg/cm^2 Grupo B = 80 Kg/cm^2 Grupo C = 55 Kg/cm^2
ACERO	$0.35 f_y$
CONCRETO FUNDIDO O VACIADO (con o sin encamisado de acero)	Concreto = $0.33 f'_c$ Acero = $0.4 f_y$



CONCRETO PREFABRICADO	Encamisado = 0.5 fy
	Concreto = 0.33 f'c Acero = 0.4 fy

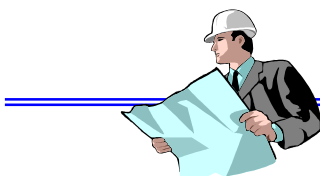
NOTA: La clasificación de maderas es tomada del "Manual de Diseño para maderas del Grupo Andino" (PADT-REFORT, Acuerdo de Cartagena)

Artículo 198: Los requisitos que se presentan en esta sección C.15.11 de la NSR-98 son los requerimientos mínimos por razones estructurales de pilotes y de caissons de concreto, incluyendo pilotes hincados, pilotes vaciados en sitio con camisa de acero, pilotes prebarrenados y caissons vaciados manual y mecánicamente. Las armaduras mínimas prescritas en la presente sección no cubren los efectos de impacto por hincado, ni las solicitaciones derivadas de empujes laterales y efectos sísmicos sobre los pilote y caissons, los cuales deben ser definidos por el estudio geotécnico de acuerdo con lo establecido en el título H.

Artículo 199: CIMENTACIONES COMPENSADAS. Son cimentaciones compensadas aquellas en las que se busca reducir el incremento de carga aplicado al suelo por medio de la excavación del terreno y el desplante de la cimentación a cierta profundidad.

Artículo 200: Se deberá revisar en este caso especialmente la seguridad de las excavaciones, el comportamiento del nivel freático, las posibilidades de falla de fondo o levantamiento del fondo de la excavación y los asentamientos diferenciales que se puedan presentar.

Artículo 201: El diseño de los elementos que compongan la cimentación compensada, tales como losas y muros de contención, se hará de acuerdo a los Artículos pertinentes de este Manual.



Artículo 202: VIGAS DE AMARRE DE LA CIMENTACIÓN. Todas las vigas de amarre de la cimentación deben diseñarse de acuerdo a la Sección C.15.13 NSR-98, cumpliendo con los requisitos de la Sección A.3.6.4.3 de la NSR-98, respecto a las fuerzas axiales que debe resistir la viga de amarre y las recomendaciones que al respecto del estudio geotécnico y el Título H del reglamento.

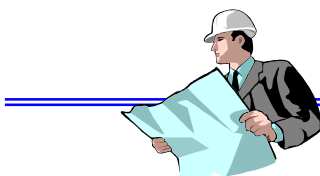
Artículo 203: MUROS DE CONTENCIÓN. Los muros de contención deberán ser diseñados para resistir, entre otras, las siguientes cargas:

- a. Los empujes del terreno en estado normal de servicio.
- b. Los empujes del terreno en movimientos sísmicos.
- c. Las presiones hidrostáticas a que hubiese lugar, si no se disponen sistemas de drenaje continuo.
- d. Las presiones originadas por compactación de rellenos y las sobrecargas impuestas al terreno contenido.
- e. Todas las demás a que puedan verse sometidos durante su vida útil.

Artículo 204: Los empujes pasivos en el terreno situado del lado opuesto al retenido, no podrán ser tenidos en cuenta como reacción al empuje activo para el cálculo del muro, si existe la posibilidad de que este terreno sea excavado posteriormente.

Artículo 205: Igualmente, en el caso de muros restringidos para el movimiento horizontal, no podrá considerarse el empuje de estado activo sino el de estado de reposo.

Artículo 206: Deberá comprobarse la estabilidad de los muros de contención ante deslizamiento y vuelco, con los factores de seguridad que determine el estudio geotécnico, o diseñar la cimentación del muro de forma tal que se controle de manera adecuada estos fenómenos.



Artículo 207: Así mismo, deberá diseñarse la cimentación de los muros de contención para las fuerzas y momentos transmitidas a ella, de manera tal que no se superen las presiones de contacto máximas admisibles.

Artículo 208: Adicionalmente a lo expresado en este Título, el diseño estructural de muros de contención debe regirse por el capítulo C.14 de la NSR-98.

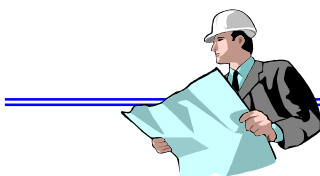
SECCIÓN 19.5: NORMAS MÍNIMAS SOBRE CONSTRUCCIÓN.

Artículo 209: El proceso constructivo de las cimentaciones deberá garantizar la realización de los diseños de cimentaciones y obras afines presentados en los planos de construcción, así como la protección a obras vecinas y la seguridad durante la construcción. Los Artículos siguientes establecen normas mínimas en cuanto a dicho proceso, que deben ser suplementadas por el buen criterio constructivo.

Artículo 210: Se deberá poner especial cuidado en todas las implicaciones de la construcción de cimentaciones en las construcciones vecinas y diseñar las medidas preventivas necesarias.

Artículo 211: El Ingeniero de suelos debe asistir a las construcciones de las edificaciones mientras se está en la ejecución de las cimentaciones y deberá dejar consignado en el libro de bitácora de la obra el informe correspondiente sobre el cumplimiento de las recomendaciones y el desarrollo de las mismas.

Artículo 212: Adicionalmente a lo expresado en esta sección, son aplicables las normas constructivas enunciadas en diferentes capítulos de este Manual que sean pertinentes.



Artículo 213: CIMENTACIONES SUPERFICIALES. La construcción de cimentaciones superficiales deberá realizarse sobre la profundidad de desplante exigida por el estudio geotécnico. Toda modificación al respecto deberá ser aprobada por el Ingeniero realizador de dicho estudio.

Artículo 214: Debe evitarse el remoldeo del suelo de desplante de la cimentación y adecuarse con sustituciones, solados de limpieza, rellenos compactados o cualquier otra especificación exigida por el estudio geotécnico.

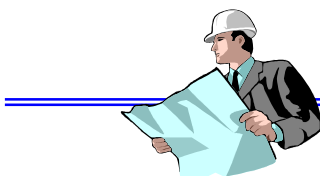
Artículo 215: En el vaciado del concreto debe evitarse la contaminación de la mezcla.

Artículo 216: CIMENTACIONES PROFUNDAS. La disposición y desplante de las cimentaciones profundas se hará de acuerdo a lo exigido en el estudio geotécnico y planos estructurales. Toda modificación al respecto deberá ser aprobada por el Ingeniero realizador de dicho estudio.

Artículo 217: El estudio geotécnico deberá prever si la excavación a realizar para cimentaciones profundas vaciadas o fundidas in situ será estable, o si debe ser estabilizada por medio de estacadas, anillos de concreto, lodo bentonítico, etc., y deberá tener en cuenta este hecho en el diseño de la cimentación.

PARÁGRAFO 1: La excavación deberá ser Inspeccionada por métodos directos o Indirectos para detectar posibles estrangulamientos o fallas que puedan alterar la geometría y funcionamiento del pilote.

PARÁGRAFO 2: El vaciado del concreto debe realizarse por medios que eviten la segregación del concreto y su contaminación con residuos de suelo.



Artículo 218: En el caso de pilotes hincados, se deberá prever todas las medidas necesarias para facilitar el proceso y reducir el impacto sobre construcciones vecinas y el desplazamiento de suelos. Deberá, además, llevarse un registro del proceso de hincado, que comprenda la ubicación del elemento, características geométricas, su fecha de colocación, las cotas alcanzadas, el número de golpes por metro para el hincado, peso y caída del martillo, etc.

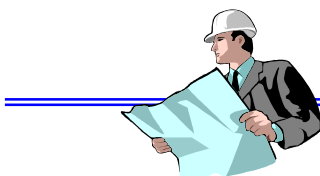
PARÁGRAFO 1: En el proceso de hincado se deberá evitar obstrucciones al golpeteo, la flexión del pilote y su rotura o astillamiento.

Artículo 219: EXCAVACIONES. Toda excavación se deberá realizar con taludes de pendiente definida por el estudio geotécnico, en la medida en que las condiciones de colindancia con construcciones y predios vecinos lo permitan. En caso contrario se deberá diseñar los sistemas transitorios o definitivos de contención del suelo, así como la secuencia de construcción de los mismos.

Artículo 220: PROTECCIÓN. Toda excavación deberá ofrecer la protección necesaria y suficiente con el fin de prevenir peligros para la vida de los trabajadores, transeúntes y evitar daño a edificios y propiedad pública adyacentes a dicha excavación.

Artículo 221: SUBCIMENTACIONES. Cuando la excavación alcance profundidades mayores a los niveles de andenes o cimentaciones de edificios adyacentes, los responsables de la excavación deberán subcimentar a sus expensas, las construcciones respectivas.

Artículo 222: DAÑOS. Todo daño a las propiedades vecinas, a la propiedad pública causado por las excavaciones durante la construcción y originado por ella, será reparado por las personas o entidades responsables de la construcción.



Artículo 223: Se deberá evitar la sobrecarga de la corona de las excavaciones con los materiales y equipos de la construcción.

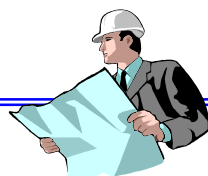
Artículo 224: El bombeo de agua deberá ser realizado de manera tal que no perjudique el suelo de desplante de las cimentaciones ni las construcciones vecinas.

Artículo 225: CONTROL DE ASENTAMIENTOS. Toda construcción que supere los 10 pisos de altura deberá realizar un seguimiento del proceso de asentamientos por medio de nivelaciones trimestrales durante la etapa de construcción y por un lapso de un año posterior a la terminación de la obra. Se deberá igualmente cotejar los resultados de estas nivelaciones con los asentamientos teóricos estimados y reportar los resultados a la autoridad pertinente. Los costos de estos ensayos correrán por cuenta del propietario de la obra.

CAPÍTULO 20: OTROS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN.

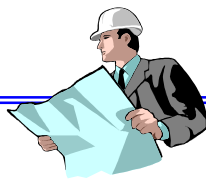
Artículo 226: ESTRUCTURAS METÁLICAS. Las normas contenidas en el Título F de la NSR-98 son aplicables al diseño de estructuras conformadas por elementos de acero o de aluminio, soldados, atornillados, o remachados, y cuya calidad debe certificarse.

Artículo 227: EDIFICACIONES DE MADERA. El Título G de este reglamento establece los requisitos de diseño y construcción para edificaciones de madera. Una edificación diseñada y construida de acuerdo a los requisitos de este título, tendrá un nivel de seguridad comparable a las edificaciones de otros materiales que cumplan con los requerimientos de este reglamento.



CAPÍTULO 21: REQUISITOS DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO EN EDIFICACIONES.

Artículo 228: El propósito del Título J en la NSR-98 es establecer los requisitos de resistencia y protección contra el fuego que deben cumplir todas las edificaciones.



TÍTULO CUARTO: Construcción de urbanizaciones.

CAPÍTULO 22: ALCANCES

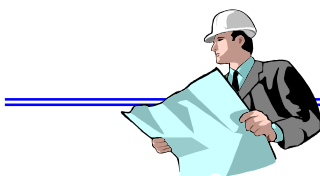
SECCIÓN 22.1: AUTORIZACIONES ESPECIALES.

Artículo 229: Las disposiciones de este Título se aplicarán a las urbanizaciones y/o parcelaciones nuevas.

Artículo 230: La Secretaria de Planeación Municipal podrá autorizar el otorgamiento de licencias para la ejecución de obras en:

- Urbanizaciones y/o parcelaciones por etapas.
- Urbanización y/o Construcción simultaneas.

Artículo 231: Se podrán adelantar conjuntamente obras de urbanismo y construcción de edificaciones, garantizados por una póliza de cumplimiento a favor del municipio.



La póliza deberá realizarse por el 100% del valor real de las obras de urbanismo de la etapa aprobada a construir, por un periodo de (6) meses, prorrogable por (6) meses.

En caso de no cumplir con las obras de urbanismo, el Municipio hará efectiva dicha póliza, y la instalación y suministro de los servicios públicos a las viviendas de la urbanización, quedaran condicionadas a su ejecución y cumplimiento.

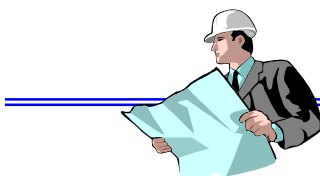
CAPÍTULO 23: NORMAS

SECCIÓN 23.1: GENERALIDADES.

Artículo 232: Para todas las urbanizaciones y/o parcelaciones incluyendo las denominadas de interés Social se deberán considerar en los estudios pertinentes, el mantenimiento, la conservación, la protección y el mejoramiento ambiental, con el fin de lograr propuestas urbanas integradas al medio físico natural.

Artículo 233: Toda edificación, concentración de edificación o desarrollo urbanístico, turístico o industrial, localizado fuera del área del Distrito Sanitario, deberá dotarse de un sistema de recolección y tratamientos de residuos de líquidos, conforme a las normas especiales que para el caso señalen las Secretarías de Salud, Oficina de Planeación Municipal, CORPOCALDAS, Empresas Públicas y aquellas entidades que por mandato legal tengan tales atribuciones.

PARÁGRAFO: Se deberán cumplir estrictamente las normas urbanísticas comprendidas en el presente Manual y las reglamentaciones vigentes relacionadas



con los retiros y protección de las corrientes naturales de agua, captación y derrame de las aguas servidas, el obligado empedrado y la arborización adecuada de zonas verdes.

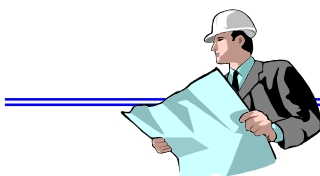
Artículo 234: Todo proyecto de urbanización debe diseñarse de tal manera que reúna las condiciones y/o características:

- Que se provea espacio para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.
- Que se ajuste de forma adecuada a las condiciones topográficas.
- Que todo lote tenga frente a una vía vehicular.
- Que exista la posibilidad de instalar servicios públicos en todos y cada uno de los lotes de la urbanización.
- Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada una de los lotes de la urbanización.
- Que lotes resultantes sean fácilmente deslindables.
- Que los lotes de esquina cuenten con áreas y dimensiones suficientes para permitir el antejardín sobre las dos vías, además del radio de giro que se requiera.

Artículo 235: El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de la infraestructura de servicios públicos, zonas verdes, áreas de servicios comunales y obras de servicios comunales y obra de protección ambiental, de conformidad con las normas y reglamentación vigentes.

Artículo 236: En un proceso urbanístico se consideran como afectaciones al predio las siguientes:

- Rondas de ríos y quebradas.
- Redes de alta tensión.
- Redes principales de acueducto y alcantarillado.
- Vías.



- Zona de protección ambiental y específica.

Artículo 237: En las urbanizaciones, donde sea necesario pasar con red eléctrica de alta tensión o esté afectada con redes, estas deberán acogerse a las normas establecidas en la entidad que presta el servicio, la cual definiera las distancias de retiro del eje de la línea. El área fijada podrá aprovecharse para **zonas verdes no recreativas** o vías principales como parte de las afectaciones del predio.

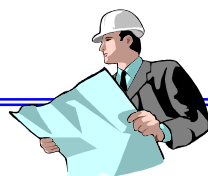
Artículo 238: Las redes de servicios públicos domiciliarios, deberán extenderse por vías o zonas públicas. En caso de extenderse por vías o zonas privadas deberá escriturarse la servidumbre a favor de las respectivas entidades de Servicio Publico, dentro del perímetro urbano.

PARÁGRAFO: Las empresas de Servicios Públicos exigirán acometidas subterráneas siempre y cuando lo consideren en razón de la ubicación del predio, del tipo de construcción y de las características del sector.

Artículo 239: A los lados de toda corriente de aguas superficiales, se harán retiros laterales de 15 metros a partir del nivel máximo de aguas y para ello se aceptara el 4% del 15% general a ceder de zonas verdes como área de cesión.

PARÁGRAFO 1: El trayecto indicado para dichos retiros solo podrá utilizarse para obras de protección y arborización adecuada y no podrá ser utilizado por construcción alguna.

PARÁGRAFO 2: Las zonas de retiro de las corrientes de agua deberán ser arborizadas por el propietario del lote en el momento de la ejecución de la obra, para esto será asesorado por la Oficina de Planeación Municipal. En estas zonas se deberá plantear después de 15 metros, vías paisajísticas cuando la pendiente topográfica lo permita, garantizando así el disfrute de ellas.



Artículo 240: Cuando el cause de toda corriente de aguas superficiales deba modificarse para efectos de canalización, el área contemplada deberá reservarse como área libre y será descontada del porcentaje de área verde total a ceder en la urbanización.

Artículo 241: Las Empresas de Servicios Públicos podrán utilizar las áreas de retiro de las corrientes de agua para extender redes de servicio, pero estas empresas garantizarán la arborización respectiva.

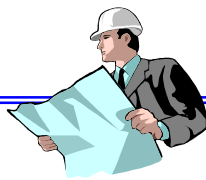
Artículo 242: Todas las redes, excepto eléctricas primarias, tendrán que ser canalizadas subterráneamente en las urbanizaciones nuevas.

Artículo 243: Cuando en una urbanización se planteen áreas de reserva, se deben especificar el tipo de vivienda, sus alturas y el número de estas, para que dicha urbanización sea aprobada acorde con las áreas de cesión y la infraestructura de servicios públicos.

SECCIÓN 23.2: URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Además de la normatividad establecida en este manual así como en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se incluyen las siguientes disposiciones sobre construcción de urbanizaciones de vivienda de interés social:

Artículo 244: Para los estratos 1 y 2 se podrán autorizar urbanizaciones con lotes de 60 m² y 54 m² contruidos, con frente mínimo de 5 metros, previo concepto favorable de la Secretaria de planeación Municipal.



Artículo 245: Ejecutores. Los desarrollos urbanísticos para vivienda de Interés Social, podrán ser construidos por entidades públicas o privadas en forma directa o por encargo de ellos, también podrán ser ejecutados por entidades del sector privado, previo cumplimiento de las obras de urbanismo.

PARAGRAFO : En caso de realizar las obras de urbanismo y construcción conjuntamente se deberá realizar una póliza de cumplimiento a favor del municipio por el 100% de las obras

Artículo 246: Sistema de loteo individual. Se entiende como tal, todos aquellos proyectos urbanísticos de lotes con servicios, en los que se permite la construcción de la vivienda mediante un Sistema de Desarrollo Progresivo.

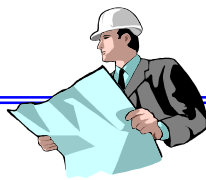
PARAGRAFO 1: Para autorizar la venta de lotes con servicios se requerirá la entrega de las obras de urbanismo por anticipado.

SECCIÓN 23.3: URBANIZACIONES INDUSTRIALES.

Artículo 247: Urbanización Industrial es la que se efectúa un terreno correspondiente a un sector industrial, para adecuarlo primordialmente a labores de producción o de bodegaje industrial, admitiendo usos complementarios.

Artículo 248: Las Urbanizaciones industriales se ubicarán en los sitios destinados para este fin, contemplados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villamaría, en sus usos del suelo.

Artículo 249: Para efectos de planeamiento y diseño de urbanizaciones industriales, se regirán por las normas generales de urbanizaciones estipuladas en este Manual y las normas que reglamenta la Oficina de Planeación Municipal de acuerdo con las características de la urbanización que se plantee.



Artículo 250: Antes de instalar cualquier establecimiento Industrial, se debe solicitar y obtener el visto bueno de la Secretaria de Salud, para verter los residuos líquidos al alcantarillado en los casos que esta considere y ceñirse a las normas establecidas para este fin.

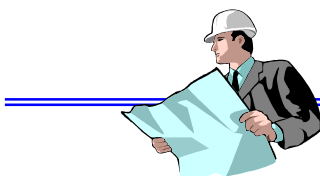
Artículo 251: En la realización de Urbanizaciones Industriales deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Incidencias de las descargas de los residuos líquidos en los sistemas de alcantarillado Municipal.
- Grado de tratamiento requerido de acuerdo con las características de los residuos líquidos.
- Posibles efectos sobre la utilización actual o futura de las aguas.
- Posibilidad de construcción sobre de sistemas de tratamiento y alcantarillado para aguas residuales y aguas lluvias.
- Caudales de la fuente receptora.

Artículo 252: Para el funcionamiento, ampliación y/o modificación de toda instalación que por sus características constituya o pueda construir una fuente de emisión fija, se deberá solicitar la autorización de la Secretaria de Salud, previo concepto de uso del Suelo de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 253: Toda urbanización industrial o parque industrial deberá estar rodeado de un cinturón verde arborizado de 15 m de ancho, como zona de protección ambiental, la cual deberá ser empedrada y arborizada.

Artículo 254: Toda urbanización industrial, para su aprobación, requiere presentar la certificación de la entidad competente, en el sentido de que cumple con las normas



existentes para tratamientos convencionales, vertimientos líquidos y otras disposiciones que establezca el Municipio de Villamaría.

Artículo 255: Todas las edificaciones industriales deberán cumplir con las normas de seguridad industrial, de parqueaderos y áreas de cesión del presente acuerdo y los establecidos para este uso por el ICONTEC.

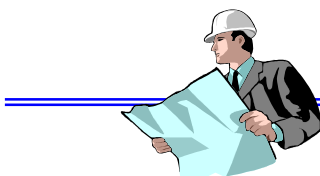
SECCIÓN 23.4: PARCELACIONES URBANAS.

Artículo 256: La aprobación de todo proyecto de parcelación deberá contar con el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 257: En las parcelaciones urbanas, se permitirá únicamente la construcción de vivienda unifamiliar y bifamiliar. Solo se admitirá la construcción de dos (2) edificaciones en el mismo predio cuando una de estas sea para vivienda de mayordomos. En ningún caso se podrá aceptar la partición del predio.

Artículo 258: VÍAS Y RETIROS: El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal pavimentada . La sección de la vía será de 9 metros así:

- La calzada será de seis (6) metros y dos (1.5) metros a cada lado para adecuar berma o andén según el caso.
- La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía de cinco (4.5) metros.
- Las vías restantes serán de una calzada de cuatro (4.5) metros y un andén de un (1.2) metro a cada lado.
- La construcción respetará un retiro de tres (3) metros al eje de los senderos.



Artículo 259: SERVICIOS PÚBLICOS. En todas las parcelaciones se deberá cumplir con normas de acueducto, alcantarillado, teléfonos, gas y energía, así como tratamientos de aguas negras de conformidad con las normas que para el efecto rigen en las respectivas Empresas de Servicios competentes.

PARÁGRAFO: Será de carácter obligatorio proveer un sistema de alcantarillado separado para aguas negras y aguas lluvias. Las aguas negras necesitarán de una planta de tratamiento para dicho fin, antes de ser entregado a la corriente final de agua.

Artículo 260: Será de carácter obligatorio para todos los proyectos de parcelación, dotarlos de incinerador de basuras.

PARÁGRAFO 1: No se autorizará para ninguna parcelación, la disposición final de basuras en recipientes o tolvas.

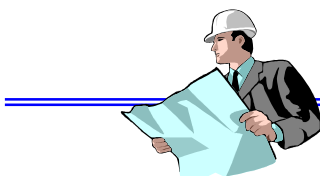
PARÁGRAFO 2: No se autorizará el sistema de quemas a campo abierto, como método de eliminación de basuras.

SECCIÓN 23.5: CESIONES.

Artículo 261: Todas las Urbanizaciones nuevas deberán ceder al Municipio mediante escritura pública unas áreas verdes y de servicios comunales así:

- 2.5 m² x habitante para zonas verdes.
- 2 m² x habitante para zonas comunales.

PARÁGRAFO 1: Se establece un número promedio de 5 habitantes por vivienda. Para las áreas de cesión se aplicará la siguiente tabla:



PARÁGRAFO 2: Las áreas o zonas verdes deberán ser consecutivas sin restricción del uso del suelo, ni barrancos ni voladeros y sin limitaciones.

PARAGRAFO 3: Las cesiones para desenglobes o construcciones de urbanizaciones de menos de 300 m² y/o 5 viviendas las zonas verdes serán canceladas en dinero.

Área verde = 2.5 m² x 5hab x N° de viviendas

Área comunal = 2 m² x 5hab x N° de viviendas

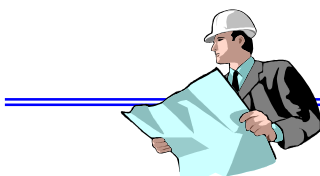
Para otros tipos de urbanizaciones tales como comercio, industria, bodegas o similares se cederá el 20% de área neta bruta, 10% comunal y 10% zona verde.

El área comunal deberá ser destinada para uso recreativo, parqueos adicionales o edificaciones comunales.

La Secretaria de Planeación aprobará o rechazará las áreas de cesión de acuerdo a su topografía o características especiales de esta.

Artículo 262: El urbanizador asignará el 25% del área de cesión de servicio comunal como uso recreativo, deberá construirse con su correspondiente equipamiento, engramado y arborizado, y con la infraestructura de servicios públicos. Para esto elaborará un proyecto, el cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

- a. Unidad integral recreativo.
- b. Sendero peatonales con adoquín o similares.
- c. Bancos y sitios de descanso y esparcimiento.
- d. Amoblamiento urbano: Basuras, iluminación y señalización visual.



e. Arborización y ornamentación.

PARÁGRAFO: La unidad integral recreativa debe estar conformada como mínimo con los siguientes elementos:

Rodadero	1
Columpios	3
Pasamanos	1 (2 metros lineales)
Torre de vigilancia	1
Puente colgante	1
Bancas	2

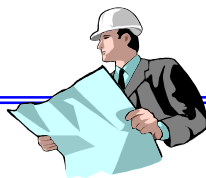
Artículo 263: La transferencia de cesión de uso público se perfeccionará mediante el registro en la Secretaria de Planeación, de la escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o la parcelación y se enajena la zona de cesión de uso público.

PARÁGRAFO 1: Para proyectos urbanísticos o de parcelación que contemplen su realización por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que corresponde la ejecución de la etapa respectiva.

PARÁGRAFO 2: Cuando una urbanización o reloteo haya entregado áreas de cesión por escritura pública, se le exigirá nuevas áreas de cesión si cambia la tipología de unifamiliar a multifamiliar, o si se aumentan las densidades

PARÁGRAFO 3: El urbanizador deberá delimitar claramente las áreas de cesión con su destinación por medio de escritura pública al Municipio.

Artículo 264: En conjuntos cerrados residenciales, multifamiliares o mixtos, las áreas de cesión correspondientes a servicios comunales podrán ser integrados a las áreas



construidas del conjunto; el uso y destinación de los mismos quedará sujeto a la aprobación de la asamblea de copropietarios, pero siempre para uso comunal.

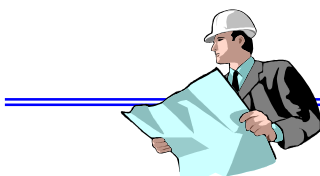
TÍTULO QUINTO: Seguridad y habitabilidad de las edificaciones.

CAPÍTULO 24: DESCAPOTE, LIMPIEZA Y BANQUEOS.

Artículo 265: El producto de limpieza, descapote o banqueo de un lote deberá ser transportado por el responsable de la obra a sitios autorizados para tal efecto por la Oficina de Planeación Municipal y en ningún momento se dejará sobre zonas o vías públicas.

Artículo 266: No se permitirá el bombeo de tierras provenientes de descapotes, banqueos o excavaciones de cualquier tipo, por la red municipal de alcantarillado.

Artículo 267: Cuando el terreno donde se va a realizar una edificación, reciba aguas drenadas de terrenos mas altos, se deberán levantar las defensas y las canalizaciones que se requieran para evitar inundaciones y erosiones.



Artículo 268: La Oficina de Planeación Municipal exigirá el visto bueno de CORPOCALDAS, sobre la forma y especificaciones necesarias para garantizar la seguridad de un banqueo, cuando la magnitud o complejidad del mismo lo requiera.

Artículo 269: Después de realizar un banqueo, el responsable de la obra estará obligado a realizar las protecciones de los taludes que garanticen la estabilidad de los mismos, la seguridad de las edificaciones vecinas y construir los drenajes suficientes que eviten los represamientos de agua.

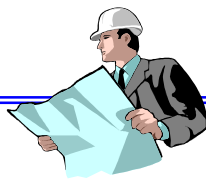
Artículo 270: No se permitirán construcciones en terrenos rellenos con basuras que puedan causar daños a la salud, a menos que hayan sido habilitados por medio de rellenos sanitarios adecuados, y que según concepto de CORPOCALDAS puedan soportar las construcciones proyectadas.

CAPÍTULO 25: DEMOLICIONES.

Artículo 271: Se entenderá como demolición toda aquella obra que se realicen tendiente a derribar parcial o totalmente una edificación ya sea con el ánimo de reparar o reconstruir la misma, o desocupar el lote.

Artículo 272: Toda demolición tendrá como proveerse de señales dirigidas a automovilistas y peatones. Deberán indicar el peligro las 24 horas del día.

Artículo 273: Toda obra en construcción o demolición colocará aleros protectores a una altura de 3 metros sobre el nivel del andén y tendrá que sobresalir del plano vertical de la fachada o culata 2.50 metros como mínimo, y su construcción se hará de



forma tal que evite el rebote de los materiales. En edificaciones en altura se construirán aleros cada 3 pisos en toda la longitud de la fachada para evitar la caída libre de materiales.

Artículo 274: En las demoliciones a efectuar en edificaciones de más de 2 pisos, los residuos no podrán ser evacuados en caída libre ni por fachadas, ni por patios interiores sino mediante ductos contruidos para tal fin.

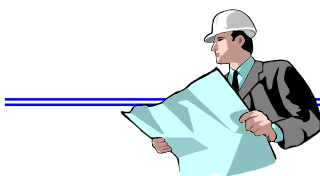
Artículo 275: Todos los daños ocasionados por demoliciones o construcciones en las propiedades vecinas incluida la calle, zonas verdes, antejardines, redes similares serán reparadas por el responsable de la obra causante del daño.

CAPÍTULO 26: OCUPACIÓN PROVISIONAL DE VÍAS.

Artículo 276: Se entiende por ocupación provisional de vías y zonas públicas la utilización de andenes, zonas verdes y calzadas como zonas de descargue, almacenamiento de materiales de construcción y ubicación de construcciones provisionales auxiliares, casetas, depósitos, barracas y similares.

Artículo 277: Ninguna vía o zona de uso público podrá ser cerrada, construida o interrumpida en su uso sin autorización de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 278: La ocupación provisional de vías o zonas públicas solo podrá utilizarse cuando no exista posibilidad de resolver los preliminares de la construcción dentro de su mismo predio. Cuando dicha obra esté en capacidad de albergar dentro de su propia estructura sus materiales y construcciones auxiliares, se ordenará el despeje y limpieza inmediata de la vía o zona ocupada.



Artículo 279: La Oficina de Planeación Municipal aprobará como máximo de ocupación provisional de vías, el andén más de 1/3 del ancho de la calzada por la longitud del frente del lote objeto de construcción. En ningún caso de la vía o zona pública podrá sobrepasar la proyección lateral del lote a construir.

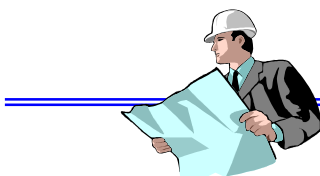
Artículo 280: Cuando se conceda autorización para ocupación provisional de vías se exigirá dentro del área utilizada lo correspondiente a un andén o pasillo de seguridad de obligatorio cumplimiento. Dicho pasillo tendrá un ancho mínimo de 1.20 metros y será construido en madera con techo y baranda que ofrezcan suficiente seguridad al peatón.

Artículo 281: Se prohíbe la ocupación de la calzada y andenes de las vías públicas, para efectuar en ellos trabajos de mezcla o labores similares.

Artículo 282: Las vías y zonas públicas adyacentes a una obra en construcción o demolición, cuya ocupación no haya sido autorizada, deberán permanecer libres de obstáculos y toda clase de materiales.

Artículo 283: El área de ocupación autorizada deberá ser marcada por el responsable de la obra en el sitio con señales propias que indiquen tal ocupación a peatones y conductores durante las 24 horas del día. También deberá tener algún sistema de cerramiento o contención que evite la dispersión de los materiales allí colocados. Si por alguna razón esta ocupación crea problemas de seguridad pública o tránsito, se podrá ordenar el desalojo de la vía ocupada.

Artículo 284: Los accesos al lote y la ubicación de la caseta principal de obra en terrenos con frente a dos o más vías deberán señalarse en el plano general de localización para efectos de aprobación. Se podrá ordenar la reubicación de accesos



o casetas que de una u otra forma se considere que perjudican a vecinos, peatones y vehículos.

CAPÍTULO 27: NORMAS DE HABITABILIDAD DE LOS ESPACIOS.

SECCIÓN 27.1: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

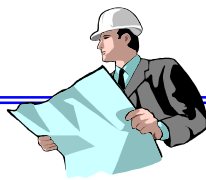
Artículo 285: Los espacios dotados de calefacción, aire acondicionado o en los cuales hay producción de sustancias gaseosas deben ser ventilados con aire exterior. En ningún caso el aire de estos espacios puede recircular en otra parte de la edificación, y debe ser conducido a la atmósfera sin causa perjuicios a vecinos, respetando las normas universales sobre la conservación del medio ambiente.

Artículo 286: La localización de los vanos o ventanas para efectos de comunicación, iluminación, ventilación o extracción, deben ser hacia el patio o áreas libres comunes del edificio y ubicarse siempre a una distancia mínima de 3 metros de predios vecinos.

Artículo 287: Las cocinas, baños y patios de ropas, podrán ser iluminadas por marquesinas con el debido control de los rayos solares, siendo indispensable su ventilación natural.

Artículo 288: En la vivienda, los espacios definidos como alcobas, salas, comedores, estares, deberán tener en todos los casos ventilación e iluminación directa y natural.

Artículo 289: La unidad de vivienda mínima deberá contar con alcoba, cocina, ropas y baño, iluminados y ventilados directamente.



Artículo 290: El área mínima de patios destinados a ventilación e iluminación en unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares hasta de cuatro pisos, contados desde el primer piso habitable, será de 6 m² con un ancho mínimo de 3 metros entre lados opuestos.

Artículo 291: Cuando la altura sea de mas de 5 pisos, el área de patio se calculará de acuerdo con la siguiente formula:

$$AP = Am + N (K)$$

Siendo: AP = Área del patio.

Am = Area minima (6m²).

N = Números de pisos.

K = 1.00 m².

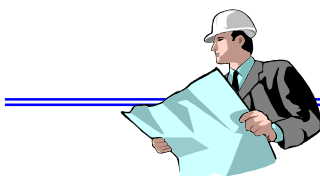
De 15 pisos en adelante el factor K debe ser igual a 2 m².

Artículo 292: Los patios no deberán tener ninguna obstrucción en área o en altura. Estos podrán ser cubiertos con elementos transparentes o translucidos, y la cubierta deberá sobresalir de tal forma que la ventilación se de adecuadamente.

SECCIÓN 27.2: PISOS Y ACABADOS.

Artículo 293: Los pisos de todas las edificaciones deberán ser contruidos en materiales resistentes y de fácil limpieza. Los pisos de circulación y de zonas duras públicas en exteriores tendrán que ser contruidos con materiales antideslizantes.

Artículo 294: Los tabiques y divisiones interiores no estructurales podrán ser contruidos en cualquier material siempre que garantice seguridad y solidez. Se exceptúan los muros medianeros entre unidades de vivienda los cuales serán contruidos en mampostería con un espesor mínimo de 20 cm.



SECCIÓN 27.3: ALTURAS INTERIORES.

Artículo 295: En las edificaciones destinadas a unidades de vivienda los espacios habitables deben tener una altura de 2.20 metros como mínimo, medidos desde el piso acabado hasta el cielo raso acabado o una altura de 2 metros en la parte mas baja cuando se trate de cielo raso no horizontales.

SECCIÓN 27.4: TERRAZAS.

Artículo 296: En ninguna edificación se puede cambiar el uso de las terrazas, ni adaptarlas como espacio habitable, cuando éstos sean causados por los retiros requeridos para incrementar la altura básica.

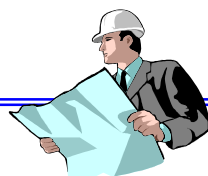
SECCIÓN 27.5: CIRCULACIONES.

Artículo 297: Todas las salidas estarán convenientemente distribuidas de modo que contribuyan a una rápida evacuación de la edificación. Cuando los medios de salida generales o públicos no puedan ser fácilmente determinados, se deberán colocar señales de dirección para marcar la salida.

Artículo 298: En edificaciones destinadas para la aglomeración de personas, el número de puertas o puntos de salida deberán diseñarse de acuerdo al siguiente cuadro:

TABLA 19

NÚMERO MÍNIMO DE SALIDAS REQUERIDAS.



Número mínimo de salidas requeridas	Capacidad de edificación
1	Menos de 76
2	De 76 a 300
3	De 301 a 600
4	De 601 a 1200
5	De 1201 a 1800
1	Por cada 600 más de 1800 en adelante

Artículo 299: Toda edificación de carácter institucional, comercial, recreativa y similares, tendrá salidas de emergencia.

Artículo 300: El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una escalera será igual al de ésta. Cuando un pasaje sirva a más de una escalera el ancho será los 2/3 de la suma de los anchos exigidos a las escaleras correspondientes.

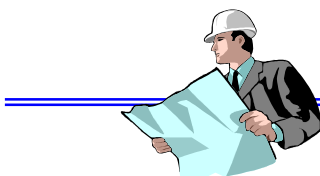
Artículo 301: El ancho mínimo de pasajes, rampas, corredores o escaleras se determinará de acuerdo al siguiente cuadro:

TABLA 20

ANCHO MÍNIMO DE PASAJES, RAMPAS, CORREDORES O ESCALERAS.

USO DE LA EDIFICACIÓN	PRINCIPALES	SECUNDARIOS
Vivienda Unifamiliar	0.90 metros	0.90 metros
Vivienda Multifamiliar	1.20 metros	1.20 metros
Oficina	1.50 metros	1.50 metros
Industria	1.50 metros	1.10 metros
Comercio	2.00 metros	1.10 metros
Socio Cultural	2.50 metros	1.80 metros
Institucional	2.50 metros	1.50 metros

Artículo 302: En construcciones destinadas a albergar gran cantidad de personas o donde circulen gran número de ella, las puertas de salida deberán abrir siempre hacia fuera. Se prohíbe el uso de puertas de salida que abran directamente sobre una escalera. Toda puerta de salida, deberá abrir sobre un plano horizontal, no menor en



una profundidad al giro de la puerta al abrirse no deberá reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores y similares.

Artículo 303: Todos los niveles de una edificación se deben comunicar por medio de zonas de circulación exclusivamente peatonal (Ej: Rampas y escaleras).

SECCIÓN 27.6: ESCALERAS Y ASCENSORES

Artículo 304: Los tramos de las escaleras deberán ser iluminados por medio natural ó artificial con una intensidad que permita un uso seguro de los mismos.

Artículo 305: Las escaleras que sirvan de salida de una edificación deben terminar a nivel del andén y estarán unidas mediante un descanso o espacio abierto.

Artículo 306: En las edificaciones de 5 o más pisos provistas de azotes o terrazas, las escaleras principales deberán llegar hasta éstas.

Artículo 307: Los pasos de las escaleras se determinarán según la siguiente formula:

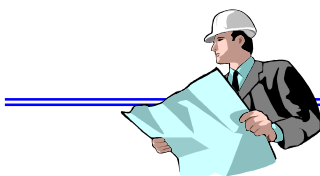
$$h + 2G = 62; 63; \text{ o } 64 \text{ cm}$$

Donde h = huella.

 G = contrahuella.}

Artículo 308: No se permiten tramos en abanicos en escaleras principales en edificaciones.

Artículo 309: ASCENSORES. Los edificios cuyo uso éste destinado a vivienda de 5 o más pisos y de 4 o más pisos dedicados a otros usos, se deben diseñar y construir con



ascensor. La capacidad, número y especificaciones de los mismos deben ir en relación con el uso y área de cada edificación.

PARÁGRAFO: El número de pisos se contará a partir del nivel de acceso principal del edificio.

Artículo 310: Se requieren de dos ascensores en los siguientes casos:

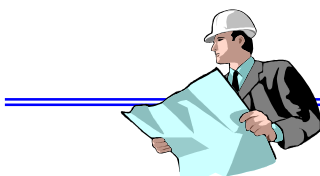
- a. En las edificaciones destinadas a vivienda o uso mixto con más de 8 pisos, contados desde el nivel de acceso principal.
- b. En las edificaciones de uso público con cinco (5) o más pisos contados desde el nivel de acceso principal del edificio.

PARÁGRAFO 1: En todos los casos enumerados en este artículo, el tipo de ascensores a usar deberá estar determinado por un estudio de tráfico llevado a cabo para la edificación específica.

PARÁGRAFO 2: Las dimensiones y especificaciones de los ascensores en los establecimientos públicos o de gran flujo peatonal deberán regirse por las NORMAS MÍNIMAS PARA LA MOVILIZACIÓN DE LOS DISCAPACITADOS.

SECCIÓN 27.7: DISPOSICIONES DE BASURAS

Artículo 311: El diseño y construcción de las instalaciones internas para la disposición de basuras en conjunto residenciales y en inmuebles generadores de gran cantidad de basura se ceñirán por las normas que para tal efecto dispongan las Empresas Públicas y el PGIRS (Plan de Gestión integral de Residuos Sólidos), además de lo consagrado en este manual, las establecidas por las entidades competentes en salubridad y saneamiento ambiental.



PARÁGRAFO: En los conjuntos cerrados de vivienda o multifamiliares se deberá diseñar una entidad técnica para las basuras localizada en un área de fácil acceso para su recolección.

SECCIÓN 27.8: DUCTOS.

Artículo 312: Los ductos de ventilación vertical o buitrones que se requieran para la ventilación de los baños deberán ser contruidos de tal forma que no tengan obstáculos y con una sección no menor a 0.16 m².

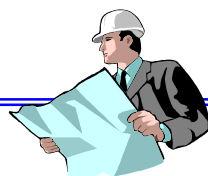
PARÁGRAFO: El ducto puede ser reemplazado por dos (2) tubos de cuatro (4") pulgadas.

SECCIÓN 27.9: INSTALACIONES SANITARIAS.

Artículo 313: Los locales y centros comerciales deberán estar provistos de un sanitario y lavamanos para el público cada 100 m² o fracción de construcción.

PARÁGRAFO 1: Para la instalación de las baterías sanitarias deberán acogerse a lo establecido en las NORMAS MÍNIMAS PARA LA MOVILIZACIÓN DE LOS DISCAPACITADOS.

SECCIÓN 27.10: NORMAS MÍNIMAS PARA LA MOVILIZACIÓN DE LOS DISCAPACITADOS.



Artículo 314: En los establecimientos públicos y/o que generen flujos peatonales se deben eliminar las barreras que dificultan el proceso de rehabilitación e integración social de los discapacitados.

Estos establecimientos son los siguientes:

- a. Establecimientos institucionales y de equipamiento comunitario.
- b. Establecimientos de vivienda temporal, tales como: Hoteles, campamentos, residencias y hospedajes.
- c. Establecimientos de diversión y recreación pública, como: Unidades y complejos deportivos, centros turísticos y recreativos, parques, complejos vacacionales y lugares de descanso, lugares y sitios históricos, cines, teatros y salas de espectáculos.
- d. Establecimientos de servicios públicos y comerciales, tales como: Supermercados, plaza de mercado, complejos comerciales y terminales de transporte.

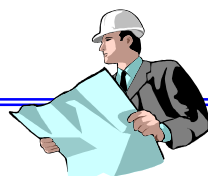
Artículo 315: Para facilitar la movilización de los discapacitados se deben tener en cuenta las siguientes normas mínimas en los establecimientos anteriores:

- a. RAMPAS EXTERIORES. Construidas en concreto, con acabado en gravilla lavada; con el fin de que sea un material antideslizante y también para que el cambio de textura sea señal de su existencia para invidentes.

Pendientes máximas	5%.
Ancho mínimo	1.50 metros.
Altura libre de pisos	2.20 metros (mínimo).
Longitud máxima de rampa	9 metros.

ESCALERAS EXTERIORES.

Ancho libre no menor a	1.20 metros.
Altura libre mínima	2.20 metros.
Contrahuella	0.14 metros (máximo).



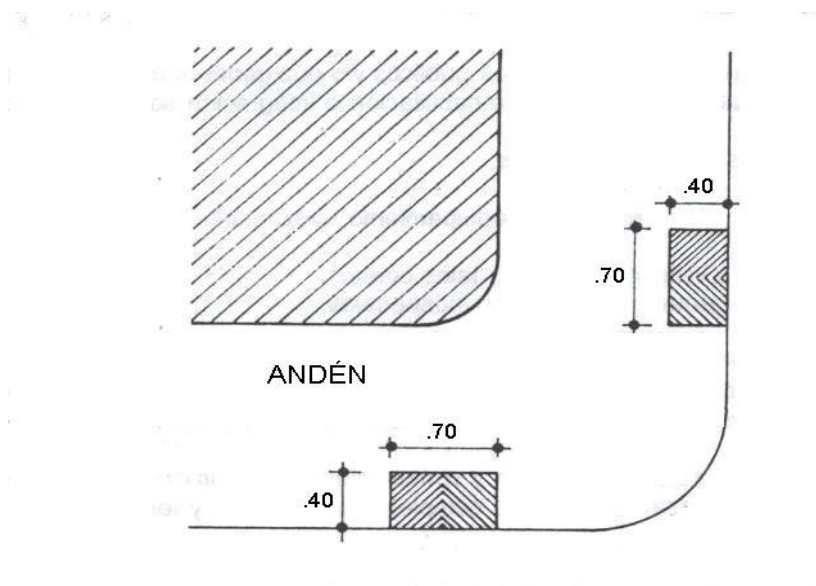
Huella	0.32 metros.
Descanso o arranque	0.45 metros.
Altura pasamanos	0.90 metros.
Pasamanos adicional	0.45 metros.

Artículo 316: ANDENES O SENDAS PEATONALES. Se deben construir rampas de acceso en todos los andenes con las siguientes especificaciones:

En todas las vías de la ciudad en los andenes esquineros así:

FIGURA 14

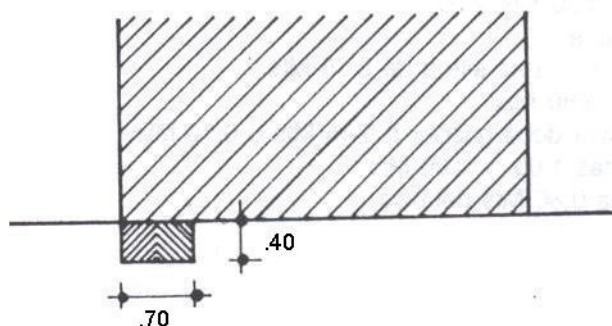
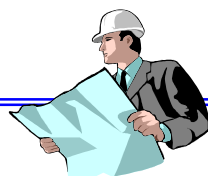
ANDENES O SENDAS PEATONALES. (Andenes esquineros).



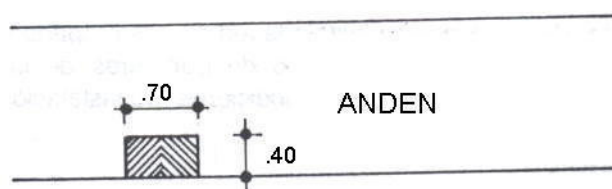
En todos los andenes y accesos principales a las edificaciones así:

FIGURA 15

ANDENES O SENDAS PEATONALES. (Andenes y accesos principales).



ANTEJARDIN



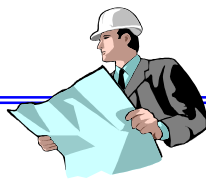
ANDEN

b. ACCESOS. El ancho mínimo de acceso a un establecimiento, será de 0.80 metros.

- Cuando se coloquen puertas dobles, al menos una de ellas será de 0.80 metros.
- Las puertas no deben abrir directamente hacia espacios de circulación, exceptuándose los accesos principales.
- En los baños o espacios reducidos las puertas deben abrir hacia fuera o ser corredizas.

c. ASCENSORES. Las especificaciones y dimensiones de los ascensores en las edificaciones, deberán ser las siguientes:

- Ancho 1.30 metros.
- Largo 1.70 metros x 2.20 metros.
- Piso material antideslizante.
- Ancho mínimo de puerta 0.90 metros.



- Espacio libre mínimo Interior 1.20 metros x 1.20 metros.

d. SERVICIOS SANITARIOS Y DUCHAS.

En toda batería sanitaria deberá proveerse como mínimo de un baño para hombres y otro para mujeres, con las siguientes especificaciones:

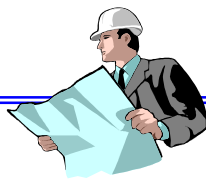
- Puertas de acceso mínimo 0.80 metros y deben abrir hacia fuera.
- Piso en material antideslizante.
- Las barras o agarraderas irán a una altura de 0.70 metros.
- Lavamanos, altura máxima 0.80 metros.
- Sanitaria, la altura de la tasa debe quedar a 0.45 metros o 0.50 metros desde el piso.
- Dimensión mínima de duchas 1.00 x 1.00 metros.
- Altura de llaves de la ducha 0.60 metros del piso.

e. PARQUEADEROS.

Área de parqueo para limitados con sillas de ruedas 3.80 metros x 4.50 metros, o 5.00 metros. Debe establecerse un área de parqueaderos con estas especificaciones de por lo menos un 5% del área correspondiente a parqueaderos.

SECCIÓN 27.11: CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Artículo 317: Toda edificación en donde se instale la red de gas propano y/o red contra incendios, deberá contar con el respectivo visto bueno del Cuerpo de Bomberos de la ciudad, el cual estará encargado de la supervisión y vigilancia de las buenas condiciones de instalación de dichas redes.



Artículo 318: Toda edificación de más de tres pisos deberá remitir al Cuerpo de Bomberos del Municipio, un plano de la edificación indicando claramente las puertas de salida de emergencia y todo lo que a juicio el Cuerpo de Bomberos exija, la Oficina de Planeación no aprobará el proyecto sino tiene un concepto favorable del Cuerpo de Bomberos.

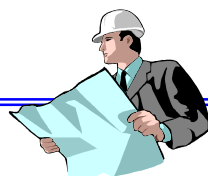
SECCIÓN 27.12: PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Artículo 319: Las escaleras, hallas y circulaciones en edificaciones con áreas mayores a 2000 m² o con un área mayor de 500 m² por piso, deberán ser diseñadas y construidas con las normas de incendio y seguridad industrial establecidas en CONDICIONES DE SEGURIDAD.

PARÁGRAFO: La totalidad de los materiales usados en las escaleras y en los halles de acceso a que se refiere éste Artículo, deberán ser incombustibles.

Artículo 320: Toda puerta de escape que comunique con las escaleras de emergencia o cajas de escaleras, y con salida a un sitio seguro tendrá el dispositivo de apertura antipánico y un sistema de cierre automático, además debe estar diseñada de tal forma que no permita el paso del fuego, humos y gases, con resistencia al fuego.

Artículo 321: Toda edificación con un área superior a 5,000 m² debe proveerse de luces de emergencia en las vías de escape y éstas deben disponerse en tal forma que mantenga el grado de iluminación durante un periodo mínima de hora y media en caso de falla de la iluminación normal.



Artículo 322: Toda señalización de seguridad requerida en una edificación tendrá las dimensiones, color, distintivo y diseño de tal forma que sea claramente visible, según lo establecido en las normas ICONTEC 1461 y 1931.

Artículo 323: Toda edificación con un área superior a 5.000 m², deberá tener una red contra incendios con un sistema de columna húmeda.

Artículo 324: Todo los establecimientos de Uso Institucional, Comercial, Industrial y Residencial Multifamiliar, deberán proveerse de dispositivos de seguridad contra incendio como gabinetes y extintores, previa aprobación del Cuerpo de Bomberos.

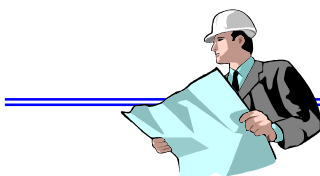
Artículo 325: Toda urbanización contará con una red de hidrantes a una distancia máxima de 200 metros hasta cubrir la totalidad de la zona urbanizada.

Artículo 326: Las Edificaciones institucionales e Industriales mayores de 5.000 m² deberán tener detector de humo y aprovisionarse de regaderas automáticas y demás dispositivos de seguridad contra incendio los cuales serán aprobados por el Cuerpo de Bomberos.

Artículo 327: Para edificaciones industriales, será requisito la construcción de muros cortafuegos de 1,50 metros de altura a partir del nivel de enrase.

Artículo 328: Todos los establecimientos industriales con un área superior a 500 m² deberán quedar protegidos contra accidentes que puedan causar las instalaciones eléctricas especiales de alto voltaje, y estar provistos de una toma o salida para hidrante la cual deberá ubicarse en un lugar visible de la fachada.

SECCIÓN 27.13: INSTALACIÓN DE GAS NATURAL EN LAS EDIFICACIONES.



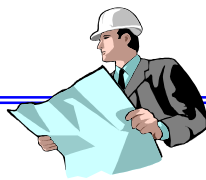
Artículo 329: Toda instalación de gas en edificaciones debe hacerse de acuerdo a las Normas Técnicas Colombianas NTC 3728 y NTC 2503.

Artículo 330: Las personas naturales o jurídicas que se dediquen dentro del territorio del Municipio de Villamaría a la industria o comercio de gas y relacionadas con el almacenamiento, instalación, manejo, transporte y distribución, deben cumplir además de las disposiciones nacionales establecidas sobre la materia, las condiciones sobre seguridad indicadas en el presente Manual.

Artículo 331: PROFUNDIDAD. Las líneas primarias en las redes de distribución de gas deben instalarse enterradas a una profundidad no inferior a 100 cm (39,4 pulgadas), medidos entre la superficie del terreno y el lomo de la tubería. Cuando esta profundidad no se pueda alcanzar, o cuando las cargas externas sean excesivas, la línea principal debe encamisarse, instalarse aérea o diseñarse para soportar estas cargas externas previstas. Las líneas secundarias de la red de distribución, deben instalarse a una profundidad no inferior a 60 cm (24 pulg.). Cuando no se pueda alcanzar esta profundidad, se puede reducir la distancia mínima de acuerdo con las recomendaciones dadas por el fabricante de la tubería, en áreas donde no exista tráfico vehicular.

SECCIÓN 27.14: INSTALACIÓN DE GAS PROPANO EN LAS EDIFICACIONES.

Artículo 332: ALMACENAMIENTO. Las plantas de abasto y de almacenamiento de gas licuado del petróleo (GLP) solo se podrán localizar en las afueras del Municipio según lo establecido en el Capítulo de Usos del Suelo del presente Manual.



Artículo 333: INSTALACIONES. Todas las instalaciones para uso domestico, comercial e industrial de gas licuado del petróleo (GLP), así como el almacenamiento que con destino a dichas instalaciones se efectúe, deberán cumplir con los siguientes requisitos de seguridad y ser instaladas así:

- a. En sitios secos y con adecuada ventilación natural y cruzada, aislada de posibles fuentes de ignición y de materiales corrosivos, inflamables o combustibles.
- b. En sitios donde no exista el riesgo de ser golpeados por vehículos.
- c. Los cilindros deben estar ubicados sobre bases sólidas, nivelada en concreto o metálica, sujeto a pernos suficientemente resistentes. Cada cilindro debe estar asegurado de tal manera que garantice estabilidad.
- d. Alrededor de los recipientes se dejará un espacio suficiente para permitir el movimiento fácil de los operarios, para efectuar las reparaciones necesarias.
- e. Los cilindros deberán estar protegidos de la intemperie mediante de una cubierta liviana.
- f. Para protección de los cilindros se deben colocar cerramiento con adecuada ventilación, en sitios que por sus condiciones de riesgo lo exijan.

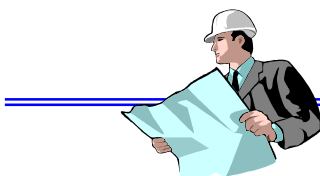
Artículo 334: LAS TUBERÍAS. Se utilizarán tuberías y conexiones recomendadas para gas propano así:

Tubería galvanizada: de tipo pesado: de ½" a 2" de diámetro.

Tubería de acero: calibre 40 para soldar y calibre 80 para roscar..

La tubería por terreno se llevará por un cárcamo en mampostería y debe estar protegida contra la corrosión. Toda tubería debe instalarse por fuera de la estructura preferiblemente a la vista. Todas las redes en acero de gas a la vista, se pintarán con color amarillo, utilizando esmalte sintético y pintura anticorrosiva.

PARÁGRAFO 1: En ningún momento se puede cambiar el tipo de tubería aquí especificada.



PARÁGRAFO 2: No se permitirá dobleces en la tubería y cualquier cambio se hará mediante la utilización de un accesorio.

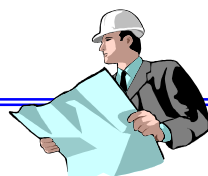
Artículo 335: Los ductos para la instalación de redes de gas, deben ser de uso exclusivo, y no se permite la colocación de redes eléctricas y otros por el mismo ducto.

PARÁGRAFO: Las redes de gas no deben localizarse en ductos cerrados o empotrados en las paredes de la edificación sin posibilidad de renovación de aire, ya que la no advertencia de una eventual fuga formaría una mezcla explosiva que podría dar lugar a una catástrofe. La tubería debe instalarse en bandejas y bajantes bien ventiladas.

Artículo 336: LAS VÁLVULAS. Se colocarán válvulas de bola para 300 libras de presión. Se ubicarán válvulas individuales antes de cada medidor y de cada aparato; si un aparato queda desconectado se dejará la salida con válvula y tapón. La ubicación de las válvulas debe ser de fácil colocación y operación, se alojará dentro de una caja con tapa cromada perfectamente visible.

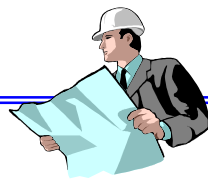
Artículo 337: LAS PRUEBAS. Antes de ponerse al servicio las redes deben ser probadas y revisadas. La prueba será manométrica aplicando aire a presión de 150 P.S.I. durante 30 minutos sin mostrar perdidas de presión; después de instalados los aparatos se realizará una prueba con aire a presión a 20 P.S.I. y durante 30 minutos sin que haya caída de presión.

Artículo 338: CONEXIÓN DE APARATOS DE CONSUMO. El terminal de la tubería no deberá coincidir con el múltiple de la estufa, que quedará retirada a 50 cms como mínimo y su conexión se hará en cobre flexible con acoples de presión.



Artículo 339: Las instalaciones con capacidad superior a 420 libras de gas licuado del petróleo (GLP), deberán cumplir con lo estipulado en el presente Manual, además necesitarán aprobación de la División de Hidrocarburos del Ministerio de Minas y Energía, para lo cual es indispensable la presentación previa de los planos sobre localización, redes de distribución, sistemas de medidas y dispositivos de seguridad.

PARÁGRAFO: Para efectos de la capacidad máxima se tomará la sumatoria de las capacidades individuales de cada uno de los recipientes ya sea que estén o no conectados para el uso.



TÍTULO SEXTO: Manual de tramites.

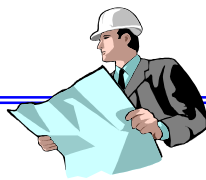
CAPÍTULO 28: OBJETIVOS Y DEFINICIONES.

Artículo 340: Objetivos.

- Garantizar la eficiencia, celeridad y economía, en todas las operaciones para lograr la correcta ejecución de las funciones asignadas.
- Garantizar la correcta evaluación y seguimiento de la gestión organizacional.
- Asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información manejada por la Secretaria.
- Velar porque la Oficina de Planeación Municipal disponga de procesos de Planeación y mecanismos adecuados para el diseño y desarrollo organizacional.

Artículo 341: Definiciones.

La Oficina de Planeación Municipal, o quien haga sus veces, expedirá para efectos de la aplicación de las normas del Manual de Construcciones y Urbanizaciones, los siguientes documentos:



1. Certificados:

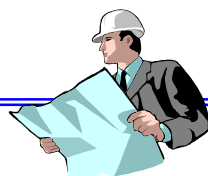
- De Uso del Suelo: Es la destinación asignada a un terreno, lote, local y/o edificación en general que conforma la estructura urbana.
- De Hilos y Niveles: Es el documento en el cual se delimitan y ubican las líneas de construcción.
- De Nomenclatura: Es el documento que define la ubicación alfanumérica de un predio o urbanización amarrada a la red vial del Municipio.
- De Estratificación: Es el documento que define el estrato socioeconómico de un predio.

2. Licencias: Es el acto administrativo por medio del cual la entidad territorial competente define las normas urbanísticas y/o arquitectónicas, las especificaciones técnicas, y autoriza la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, o la urbanización o parcelación de los predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales.

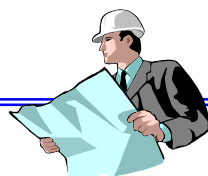
- De Urbanización: Es la autorización que da el municipio para la adecuación de un lote de terreno, con el fin de dotarlo de las obras básicas de infraestructura que permitan la construcción en el mismo de vivienda o edificaciones en serie.
- De Construcción: Es la autorización que da el municipio para construir una edificación nueva, o para efectuar en una edificación existente reformas o adiciones que modifiquen sustancialmente su estructura, su carácter o su uso.

3. Permisos:

- De Ampliación: Es el permiso que se concede para la adición en área y volumen a una edificación ya sea en forma horizontal o vertical. Se caracteriza porque se conserva el carácter y uso de la edificación.
- De Modificación: Es el permiso que se concede para la variación sustancial de una edificación, como: Cambio de uso, parámetros de tipo estructural y división de vivienda (sin implicar aumento de área).



- De Reforma: Es el permiso que se concede para la redistribución de los espacios sin ocasionar nuevas destinaciones y/o sin alterar la densidad, uso y el diseño estructural.
 - De Demolición: Es el permiso que se concede para derribar una edificación existente o parte de ella.
 - De Cerramiento: Es el permiso que se concede para que a través de una estructura se permita separar un lote de la zona pública.
 - De Captación de dinero: Es el permiso que se concede a una persona natural o jurídica para recibir dineros por concepto de venta de predios para construcción de vivienda.
 - De Movimiento de tierras: Es el permiso que se le otorga a una persona natural o jurídica para realizar movimientos de tierras, en donde todos los cortes deberán ejecutarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para trabajadores, transeúntes, usuarios y vecinos. Los taludes no pueden exceder la pendiente y altura recomendada para el tipo de suelo que se esta trabajando.
 - De englobe y desenglobe: Es el permiso que se otorga para adicionar o restar a un predio una porción de tierra.
 - De venta o enajenación de vivienda o predios: Es el permiso que otorga la Oficina de Planeación a un urbanizador para que proceda a realizar las ventas de viviendas o predios de un proyecto urbanístico aprobado.
 - De registro como urbanizador: Es el permiso otorgado por la Oficina de Planeación a una persona natural o jurídica, que pretenda llevar a cabo proyectos urbanísticos en el Municipio.
4. Aprobación de Reglamento de Propiedad Horizontal: Es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble, y sujeta a las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que hace conforme las disposiciones de esta ley. Un inmueble queda sometido a este régimen cuando se eleva a escritura pública.



5. Concepto de visita de quejas: Es la visita que se realiza por parte de la Secretaría de Planeación, para hacer una inspección ocular de los problemas que aquejan a una construcción, comunidad, sector, etc. con el objeto de dar un concepto urbanístico.

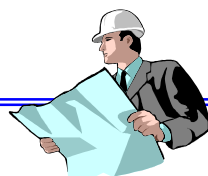
CAPÍTULO 29: EXPEDICIÓN, VIGENCIA Y PRORROGA.

Artículo 342: Expedición.

La Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, a partir de la recepción de los documentos, previo cumplimiento de las normas tendrá los siguientes días hábiles para la expedición de los Certificados, Licencias y Permisos, así:

Días hábiles.

- | | |
|--|----|
| 1. Certificados: | |
| • De Uso del Suelo: | 8 |
| • De Hilos y Niveles: | 8 |
| • De Nomenclatura: | 8 |
| • De Estratificación: | 8 |
| 2. Licencias: | |
| • De Urbanización: | 45 |
| • De Construcción: | 30 |
| 3. Permisos: | |
| • De Ampliación, Modificación y Reforma: | 20 |
| • De Demolición y cerramiento: | 10 |
| • De Captación de dinero: | 20 |
| • De Movimiento de tierras: | 10 |
| • De venta o enajenación de vivienda o predios: | 20 |
| • De englobe o desenglobe: | 10 |
| • De registro como urbanizador: | 20 |
| 4. Aprobación de Reglamento de Propiedad Horizontal: | 20 |
| 5. Concepto de visita de quejas: | 10 |



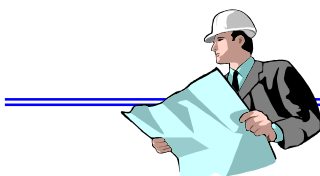
Artículo 343: Vigencia.

La Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, establece para los Certificados, Licencias y Permisos enunciados en el artículo anterior, las siguientes vigencias las cuales regirán a partir de su expedición:

	Vigencia
1. Certificados:	
• De Uso del Suelo:	1 año
• De Hilos y Niveles:	1 año
• De Nomenclatura:	Indefinida
• De Estratificación:	Indefinida
2. Licencias:	
• De Urbanización:	2 años
• De Construcción:	2 años
3. Permisos:	
• De Ampliación, Modificación y Reforma:	1 año
• De Demolición y Cerramiento:	1 año
• De Captación de dinero:	1 año
• De Movimiento de tierras:	1 año
• De venta o enajenación de vivienda o predios:	1 año
• De englobe o desenglobe:	1 año
• De registro como urbanizador:	2 años
4. Aprobación de Reglamento de Propiedad Horizontal:	Indefinido
5. Concepto de visita de quejas:	Indefinido

Artículo 344: Prorroga.

Cuando las circunstancias lo ameriten, mediante comunicación motivada y dirigida al peticionario, estos plazos podrán ampliarse no siendo superior al 50% del termino de la autorización inicial respectiva y por una sola vez, para estas prorrogas se deben solicitar por escrito y es facultad de la Oficina de Planeación concederla o no. Para ello se exigirá los ajustes al proyecto respectivo de acuerdo a la normatividad vigente.



CAPÍTULO 30: REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS.

Artículo 345: CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.

El certificado de Uso del Suelo se requiere para urbanizaciones y construcciones nuevas y/o cambios de uso en inmuebles existentes, y para la expedición de licencias de funcionamiento de locales comerciales o cualquier tipo de negocio.

PARA URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES NUEVAS O CAMBIOS DE USO EN UN INMUEBLE.

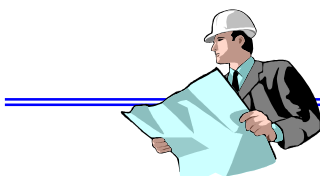
Solicitud por escrito de parte del interesado con la siguiente información:

- Ubicación del predio, dirección, barrio y comuna.
- Dirección del propietario y/o representante legal.
- Número de la ficha catastral del predio.
- Cuando se trate de Comercio, industria, u otro uso diferente a vivienda, se debe especificar el área a construir o a ocupar según el caso.
- Área a urbanizar u número de viviendas cuando se vaya a urbanizar o parcelar.
- Debe presentar Paz y Salvo del ultimo ejercicio fiscal.

Cuando el área a intervenir afecte o pueda afectar el medio ambiente, se deberá solicitar concepto a la Corporación Autónoma de Caldas CORPOCALDAS.

PROCEDIMIENTO

La Oficina de Planeación o quien haga sus veces radicará la solicitud diligenciada en el formato existente y la remitirá a un funcionario de la misma, quien dará inicio al trámite correspondiente.



PARA LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES O NEGOCIOS.

Cuando el Certificado de Uso del Suelo se requiera para la licencia de Funcionamiento de un establecimiento, se diligenciará el formato establecido para este fin, cuando sea necesario comunicar la solicitud a los vecinos, el tiempo de la expedición del certificado se ampliará en ocho (8) días hábiles mas y debe presentar Paz y Salvo del ultimo ejercicio fiscal.

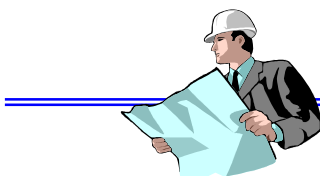
PROCEDIMIENTO.

- El usuario presentará el formato diligenciado de solicitud, el cual será radicado por un Funcionario de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces.
- Un funcionario visitará los establecimientos y seleccionará los que requieran ser sometidos a consulta de vecinos o a consulta interna en la Oficina de Planeación, informando al solicitante en un tiempo de ocho (8) días hábiles.
- Esta dependencia sistematizará la información y remitirá copia de los usos aprobados a la Secretaria de Gobierno y el original al solicitante.
- Se debe presentar el recibo de pago del impuesto respectivo.

PARÁGRAFO 1: Todo negocio comercial o de cualquier tipo existente o a instalarse, deberá tramitar por una sola vez el certificado de uso del suelo cuando se apruebe un nuevo POT (Plan de Ordenamiento Territorial), o cuando se le hagan modificaciones a este, que tengan que ver con cambios en el uso del suelo.

PARÁGRAFO 2: La licencia de funcionamiento (uso del suelo) se entiende válida cuando tenga la firma de la Oficina de Planeación y la Secretaria de Gobierno conjuntamente.

PARÁGRAFO 3: Los permisos de funcionamiento para chatarrerías, recicladeros, montallantas, talleres de mecánica, cambios de aceite y similares, solo se otorgarán en las zonas industriales definidas en el P.O.T. Los negocios que estén ubicados en



lugares distintos a las zonas industriales, dispondrán de seis (6) meses contados a partir de la publicación del presente manual, para ubicarse en los lugares respectivos, obteniendo el permiso en la Secretaria de Planeación Municipal. En caso de que algunos de estos negocios no se encuentren ubicados dentro de la zona industrial, eso no será razón para definir dicha zona como industrial.

PARAGRAFO 4: Para las chatarrerías, montallantas, cambio de aceites solo se dará un permiso de ubicación provisional el cual será restringido para un fin específico con las indicaciones en cuanto a aumento de construcción, capacidad productiva, y la licencia será de un año prorrogable a juicio de la Secretaria de Planeación mientras las condiciones subsistan, pero en el momento que se termine el negocio saldrá del sector.

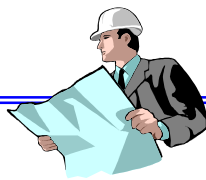
Artículo 346: CERTIFICADO DE HILOS Y NIVELES.

Para el otorgamiento del Certificado de Hilos y Niveles se requiere la presentación del formato de solicitud por parte del propietario debidamente diligenciado, el cual no requiere de tramites adicionales en otras entidades; además el Paz y Salvo del último ejercicio fiscal y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.

Cuando las construcciones estén ubicadas en el Paramento oficial y éstas vayan a ser reformadas, acondicionadas o a cambiar de uso deberán solicitar este certificado.

El Certificado de Hilos y Niveles no se expedirá en los siguientes casos:

- Cuando el predio para el cual se hace la solicitud, esté ubicado en terreno no apto para construir y/o esté considerado como zona de alto riesgo.
- Cuando el predio o inmueble para el cual se solicita el Certificado esté en zona declarada de utilidad pública por Acuerdo Municipal.



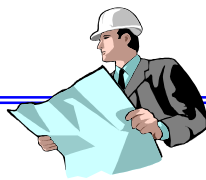
Se requiere Certificado de Hilos y Niveles para ampliar, modificación, reformar, cercar, construir escaleras externas si no son en vía pública; no se permite construir ningún tipo de escaleras en zonas públicas como andenes, vías, antejardines, etc.

PROCEDIMIENTO

- El Funcionario de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, recibirá el formato diligenciado de solicitud de Hilos y Niveles y lo radicará para remitirlo al Ingeniero y/o Arquitecto respectivo.
- Un Funcionario de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, revisará en el Banco de Datos si éste ya ha sido expedido anteriormente, si está afectado de utilidad pública, o si está definido por un proyecto urbanístico de urbanizaciones o parcelaciones. De no existir ningún informe se realizará visita al predio, verificando el uso del suelo, procederá a diligenciar el formato de expedición de Hilos y Niveles de acuerdo a las normas de este Manual y las reglamentarias.
- Se sistematizará la información y efectuará la liquidación del impuesto de Hilos y Niveles para realizar el formato de consignación.
- Se entregará al usuario el certificado de Hilos y Niveles, el cual será firmado por el funcionario a cargo, previa presentación del recibo de pago.
- Se debe presentar el recibo de pago del impuesto respectivo.
- Se debe presentar certificado de tradición del predio con fecha inferior a tres (3) meses.

Artículo 347: CERTIFICADO DE NOMENCLATURA.

El Certificado de Nomenclatura será expedido por la Oficina de Planeación, para las urbanizaciones, construcciones nuevas, construcciones antiguas o cualquier tipo de predio.



Para Urbanizaciones nuevas podrán presentar el plano de loteo aprobado por la Oficina de Planeación con el cual se expedirá la nomenclatura con la ficha catastral del globo del terreno y será registrado en la notaria correspondiente.

Es indispensable para expedir este documento el Paz y Salvo del ultimo ejercicio fiscal.

PROCEDIMIENTO

NOMENCLATURA PARA URBANIZACIONES.

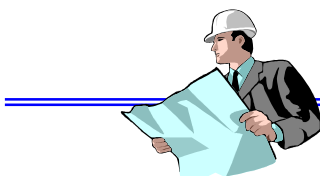
- Un Funcionario de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, asignará la Nomenclatura Vial, previa aprobación de los planos urbanísticos.
- Una vez verificado el trámite anterior, se entregarán los planos urbanísticos al urbanizador para la asignación de las fichas catastrales correspondientes en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

NOMENCLATURA PREDIAL.

- Un Funcionario de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, diligenciará el formato de solicitud, basado en la información de la factura del impuesto predial.
- Se radicará y verificará en el banco de datos y en los planos urbanísticos existentes en el archivo, si ésta ya ha sido expedido anteriormente, de no existir ninguna información procederá a realizar visita al predio.
- Una vez realizada la visita, se procederá a actualizar la información en los planos y ésta se sistematizará, luego se elaborará el Certificado de Nomenclatura con su respectiva firma, previo el pago del impuesto respectivo.

Artículo 348: CERTIFICADO DE ESTRATIFICACIÓN.

Este certificado se solicita cancelando el valor del impuesto respectivo, y con el paz y salvo del ultimo ejercicio fiscal. Con el recibo de pago, la Oficina de Planeación le



expide el certificado de estratificación. Debe presentar una factura de cualquier servicio público domiciliario para verificar su dirección.

Artículo 349: LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Es necesario obtener licencia para la urbanización de predios en áreas urbanas, suburbanas y rurales del Municipio; para ello deberá cumplir con las normas urbanísticas y/o arquitectónicas establecidas en el presente Manual de Construcciones, Plan de Ordenamiento Territorial, Leyes, Decretos, Ordenanzas y acuerdos respectivos.

Los requisitos y trámites para obtener la licencia de urbanización se han conformado en tres fases:

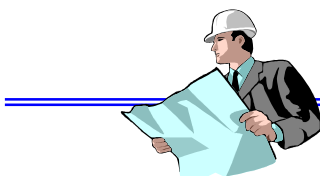
PRIMERA FASE.

- a. solicitud de la licencia
- b. Certificado Uso del Suelo.
- c. Disponibilidad de servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y teléfonos de las entidades competentes.
- d. Certificado de la Corporación Autónoma de Caldas (CORPOCALDAS) sobre la viabilidad del proyecto de conformidad con la ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.
- e. Paz y Salvo del último ejercicio fiscal.
- f. Certificado de tradición inferior a tres (3) meses.
- g. Copia de la escritura del predio a urbanizar.
- h. Registro como urbanizador.

SEGUNDA FASE.

Esta se deberá tramitar una vez se cumpla con la etapa anterior.

- a. Plano de localización general a escala 1:2000 referenciado a la malla vial.



- b. Proyecto vial el cual debe contener: la jerarquía y pendientes de todos los tramos, radios de sardinel, sección transversal de las vías, perfiles de las vías, indicando cotas y las memorias de diseño de las curvas horizontales y verticales.
- c. Proyecto urbanístico a escala 1:500 debidamente acotado, en el cual se indiquen las afectaciones; jerarquización vial, aislamientos, alturas, cesiones al Municipio, etapas de desarrollo del proyecto y su correspondiente cuadro general de áreas, el cual deberá ser elaborado y firmado por un Arquitecto con matrícula y tarjeta profesional.
- d. Estudio de suelos firmados por profesional o entidad competente.

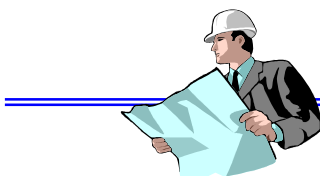
TERCERA FASE.

Esta se deberá tramitar una vez se cumpla con la etapa anterior.

- a. Plano de localización donde se especifiquen los linderos del predio y las áreas de cesión de uso público, una vez se haya obtenido el visto bueno del reloteo y proyecto urbanístico.
- b. Modelo de Minuta de las áreas de cesión para su respectiva revisión y visto bueno de la Oficina de Planeación, una vez sea aprobada será remitida al asesor jurídico, para posterior firma del Alcalde Municipal.
- c. Expedición de la licencia la cual será notificada al titular y a los vecinos por parte de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces.
- d. Escritura registrada de las áreas de cesión.
- e. Cancelación del impuesto respectivo.

PROCEDIMIENTO.

- Un Funcionario radicará la solicitud y un funcionario técnico realizará el estudio respectivo.
- Se realizara la liquidación del costo de la licencia para que se cancele en la Tesorería Municipal, después de tener todos los requisitos aprobados.
- La expedición de la Resolución de la Licencia, se le notificará personalmente al titular de la licencia.



- El titular iniciará las obras de urbanismo, una vez sea notificado por la Oficina de Planeación o quien haga sus veces.
- Cuando el urbanizador desee adelantar las construcciones de las viviendas, deberá presentar una póliza de cumplimiento por el 100% de las obras de urbanismo (vías, redes de servicios públicos, zonas verdes, áreas comunales, andenes, sardineles, etc.); pero antes debe obtener la Licencia de Construcción.

PARÁGRAFO 1: Para las urbanizaciones que se deseen llevar a cabo, deberán culminar las obras de urbanismo inicialmente, no podrá construir vivienda o captar recursos por venta de lotes si no tiene todas las obras de urbanismo culminadas, el director de Planeación certificará el cumplimiento de dichas obras si se han cumplido, a efecto de que pueda el urbanizador iniciar con la construcción de vivienda.

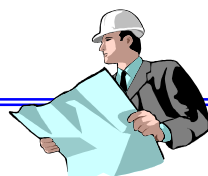
PARÁGRAFO 2: Las licencias de urbanismo se darán sobre el número de viviendas que obtengan disponibilidad de servicios públicos; en todo caso el otorgamiento de la licencia de urbanización esta supeditado a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 3: Para toda urbanización se debe tener en cuenta un plazo máximo de seis (6) meses para entregar las obras de urbanismo, dicho plazo podrá prorrogarse si las obras ya han iniciado, de lo contrario no se otorga la licencia de construcción y urbanismo.

PARÁGRAFO 4: Las zonas comunales, parques y zonas verdes, deben entregarse habilitadas para el disfrute de la comunidad.

Artículo 350: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Los requisitos y trámites para obtener la Licencia de Construcción, se han conformado en dos fases, que serán diligenciadas en la Oficina de Planeación o quien haga sus veces.



PRIMERA FASE.

- a. Solicitud de licencia diligenciada por el titular.
- b. Certificado de Uso de Suelo.
- c. Certificado de Hilos y Niveles.
- d. Certificado de disponibilidad de la prestación efectiva de servicios públicos, expedido por las empresas competentes.
- e. Certificado de tradición inferior a tres meses.
- f. Paz y Salvo del ultimo ejercicio fiscal.
- g. Copia de escritura pública.

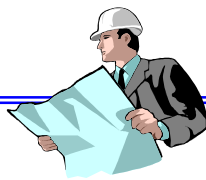
SEGUNDA FASE.

Esta se deberá tramitar una vez se cumpla con la etapa anterior, anexando los siguientes documentos:

- a. Estudio geotécnico y estudio de suelos de acuerdo al Manual de Construcciones.
- b. Planos estructurales, urbanísticos, hidráulicos, eléctricos, arquitectónicos (2 copias de cada uno).
- c. Certificado de Dirección Profesional del Constructor, del Arquitecto, del Ingeniero Civil, del Ingeniero Calculista y de los que intervienen directamente en el diseño del proyecto.
- d. Memorias de calculo.
- e. Póliza de estabilidad de la obra.

PROCEDIMIENTO.

- Un Funcionario de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, recibirá la solicitud de la licencia y los documentos anexos, para su revisión, una vez verificado que los documentos estén completos procederá a su radicación.



- Se revisará el proyecto, de acuerdo a las normas establecidas en el presente Manual de Construcciones, en caso de estar acorde se diligencia el formato de liquidación, el cual se cancelará en tesorería Municipal, de lo contrario se informará cualquier decisión al titular de la licencia.
- Una vez sea presentado el recibo de consignación cancelado se procederá a sellar los planos y expedir la licencia.

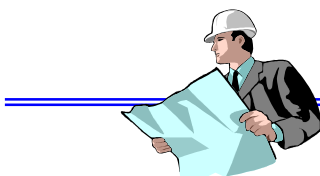
PARÁGRAFO 1: Los planos y demás documentos deben estar firmados por los respectivos profesionales.

PARÁGRAFO 2: Se aclara que las terrazas (loza) se clasifica como una planta más.

PARÁGRAFO 3: Para la licencia de construcción de un predio en donde se pretenda construir una vivienda hasta de dos plantas, se requerirá un concepto geológico firmado por un profesional competente en el área, para construcciones hasta de tres (3) plantas en adelante es requisito presentar estudio de suelos.

PARÁGRAFO 4: Toda edificación de tres (3) y más pisos, deberá remitir al cuerpo de Bomberos del Municipio, un plano de la edificación donde se indique claramente las puertas de salida de emergencia y todo lo que a juicio del cuerpo de Bomberos lo exija, a efectos de garantizar la seguridad de las personas que habitan en la edificación. El cuerpo de Bomberos además podrá exigir normas de seguridad para el proyecto, la Oficina de Planeación no aprobará el proyecto sino tiene un concepto favorable de esta institución.

PARÁGRAFO 5: Toda construcción deberá recoger todas las aguas lluvias a través de canales y bajantes llevándolas al sistema de alcantarillado; lo mismo deberá hacerse en los patios, a efecto de evitar perjuicios a los vecinos, pavimentándolos si es el caso.



PARÁGRAFO 6: No se permite cultivos en patios urbanos que generen humedades a los predios vecinos; de tenerse estos cultivos es obligación tener un sistema de filtros aprobados por la Oficina de Planeación.

PARÁGRAFO 7: Se prohíbe la explotación comercial y el funcionamiento de criaderos de animales domésticos, silvestres, salvajes y exóticos, dentro del perímetro urbano del municipio.

Artículo 351: PERMISOS DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y REFORMA.

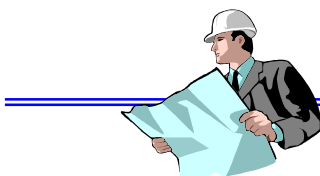
Se requiere adelantar permiso de obra para efectuar una ampliación y/o modificación en las viviendas que han sido programadas por etapas o con ampliaciones futuras en las licencias de construcción, sin que éstas afecten la estructura del inmueble para lo cual se requiere de los siguientes documentos: Solicitud del Permiso de obra, indicando el número de la expedición de la Licencia de la Urbanización o de la Licencia de Construcción y el número de la ficha catastral de predio y presentar el paz y salvo del ultimo ejercicio fiscal.

Los permisos de ampliación, modificación y reforma se radicarán como permisos menores de construcción con su respectivo consecutivo.

OTROS CASOS DE AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES.

Cuando vaya a efectuar en un inmueble reformas en la estructura y/o se cambie de destinación, se requiere de los siguientes documentos para la tramitación del permiso de obra.

- Solicitud del Permiso de obra, previamente diligenciado.
- Planos arquitectónicos.
- Certificado de dirección profesional de Ingeniero o Arquitecto encargado de la ejecución de la obra.
- Planos y cálculos estructurales.
- Certificado de Hilos y Niveles.



- Certificado de tradición inferior a 3 meses.
- Paz y Salvo del ultimo ejercicio fiscal.

Cuando se realicen modificaciones en un inmueble de vivienda y éste se subdivide, en tres o más unidades, se deberá someter el proceso al trámite de Licencias de Construcción.

Cuando se realicen obras de modificación y ampliación que superen el 30% del área construida del inmueble, se clasificará como Licencia de Construcción, para la cual deberá cumplir con los requisitos pertinentes.

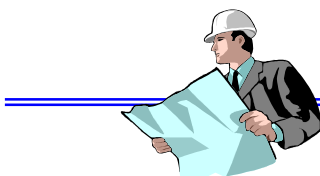
Para obras de mantenimiento y reparaciones al interior de un inmueble (pintura, revoque, etc.), no se requiere tramitar Permiso de obra, tampoco para cambio de ventanas y puertas exteriores si no hay modificaciones en la estructura.

Para arreglo de fachadas se debe obtener permiso de la Oficina de Planeación, esta determinará si tiene algún costo y si se puede otorgar.

Los planos y documentos para ampliaciones, modificaciones o reformas deberán estar firmados por el profesional correspondiente.

PARÁGRAFO 1: No se permite la ubicación de ningún tipo de propaganda publicitaria sobre andenes, vías, antejardines, zonas verdes, etc.

PARÁGRAFO 2: No se permite construir rampas sobre andenes o vías públicas, tampoco se podrá interrumpir la continuidad sobre los andenes o vías con ningún tipo de construcciones; los que existiesen tendrán un plazo máximo de seis (6) meses para retirarlos contados a partir de la publicación del presente Manual.



PARÁGRAFO 3: No se permite ningún tipo de escaleras en los espacios públicos, los que existiesen tendrán un plazo máximo de seis (6) meses para retirarlos contados a partir de la publicación del presente Manual.

DE REPARACIONES: Para efectuar reparaciones de daños ocurridos en estructuras existentes, los propietarios deberán tener en cuenta, según el caso, los procedimientos siguientes:

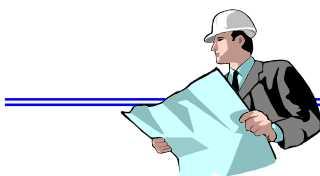
- Si el daño se produce por causa de movimientos o asentamientos del suelo, será obligatorio un estudio geotécnico de cimentación, de acuerdo a lo establecido en el Manual de Construcciones y Urbanizaciones.
- Si el daño es causado por movimiento sísmico, será obligatorio un estudio de la evaluación de las condiciones de la totalidad de la estructura averiada, con un diagnóstico de su reparabilidad.

Estos estudios deberán ser presentados a la Oficina de Planeación para su análisis y posterior aprobación, desaprobación o para ajustes al mismo.

Artículo 352: PERMISO DE DEMOLICIÓN Y/O CERRAMIENTO.

DE DEMOLICIÓN: Se requiere tramitar permiso cuando vaya a demolerse el total o un porcentaje de una edificación para lo cual deberá presentar los siguientes documentos:

- Paz y Salvo ultimo ejercicio fiscal.
- Certificado de tradición inferior a 3 meses y copia de la escritura pública.
- Solicitud del propietario del predio, dirigido a la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, identificando la ficha catastral.
- Realizar el Acta de Vecindad por parte de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, con el constructor y los vecinos adyacentes a la obra, en la cual se constate el estado de las construcciones vecinas y del espacio público. Este deberá realizarse antes de iniciar la demolición.
- Cancelar el impuesto respectivo.



Para la solicitud de Demolición, el inmueble deberá estar desocupado y no podrá estar afectado de interés público o de patrimonio histórico arquitectónico y/o ambiental; además deberá colocarse una cinta reflectiva alrededor del inmueble para garantizar la seguridad a los transeúntes.

Los daños ocasionados por demoliciones o construcciones en las vías, zonas verdes, andenes, redes y similares o vecinos, serán reparados por los responsables de la obra.

En caso de no construirse inmediatamente en el predio, se deberá efectuar un cerramiento ubicado en el paramento oficial, el cual será especificado por la Oficina de Planeación o quien haga sus veces.

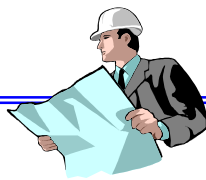
DE CERRAMIENTO: Los documentos requeridos para obtener permiso de cerramiento de un predio son:

- Solicitud del propietario del predio, especificando el tipo de cerramiento.
- Certificado de Hilos y Niveles, el cual será previamente diligenciado ante la Oficina de Planeación o quien haga sus veces.
- Certificado de tradición no inferior a tres (3) meses.
- Copia de la escritura pública.

Los cerramientos transitorios para construcciones o demoliciones que requieran ocupar parte del andén o vía pública, deberán obtener la autorización de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces.

PROCEDIMIENTO.

- Un funcionario de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, recibirá el formato de solicitud del permiso debidamente diligenciado y lo radicará, para remitirlo al Ingeniero o Arquitecto encargado.



- Un funcionario visitará el inmueble y pasará la información correspondiente, la sistematizará, calculará la liquidación y diligenciará el recibo de consignación para su pago.
- Una vez el usuario presente el recibo de consignación cancelado, se le otorgará el Permiso correspondiente.

PARÁGRAFO 1: Todos los predios que no contengan construcción o que estén ligeramente contruidos y sin personas viviendo allí, deberán ser cercados con las normas exigidas por la Oficina de Planeación.

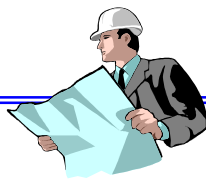
PARÁGRAFO 2: Solo se pueden cercar los antejardines o zonas verdes con autorización de la Oficina de Planeación, este cercamiento se autorizará bajo condiciones que lo justifiquen; de aprobarse el cerramiento la Oficina de Planeación especificará el tipo de cerramiento. La siembra de árboles en zonas verdes será autorizada por la Oficina de Planeación. Quien tenga cercada o ocupada las zonas verdes, tendrán un plazo máximo de hasta de seis (6) meses contados a partir de la publicación del presente Manual para desalojarlos o solicitar el permiso respectivo.

Artículo 353: PERMISO DE CAPTACIÓN DE DINERO.

Es el permiso para la captación anticipada de dineros con destino al desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.

PROCEDIMIENTO.

- Un funcionario de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces recibirá la solicitud para el estudio respectivo.
- La Oficina de Planeación revisará los documentos verificando que estén acordes con la norma y luego procedería a realizar la resolución.
- La resolución por medio de la cual se concede el permiso, será firmada por el Alcalde y el director de la Oficina de Planeación.



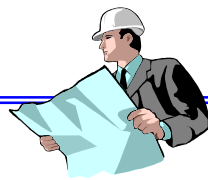
REQUISITOS.

- Estatutos de la Asociación.
- Determinar el nombre del plan y la ubicación del mismo.
- Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan.
- Allegar el plan de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmado por un Ingeniero o Arquitecto.
- Adjuntar el concepto previo y favorable emitido por la Oficina de Planeación o quien haga sus veces sobre la viabilidad para adelantar el plan o programa.
- Adjuntar los conceptos favorables emanados de las Oficinas Municipales correspondientes, relativos a la viabilidad de servicios públicos.
- Señalar el número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas.
- Presentar un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizados pormenorizadamente.
- Presentar un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
- Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.
- Presentar acta firmada por el director de la Oficina de Planeación de que las obras de urbanismo han sido culminadas totalmente.

PARÁGRAFO: No se otorgará permiso de captación de dineros si las obras de urbanismo no han sido entregadas a cabalidad.

Artículo 354: PERMISO DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

REQUISITOS.



- Copia de la escritura pública.
- Certificado de tradición no inferior a tres (3) meses.
- Paz y salvo del predial.
- Solicitud por escrito del movimiento de tierra de parte del propietario del predio indicando los m³ de tierra a remover.
- Cancelación del impuesto respectivo.

PROCEDIMIENTO.

El interesado solicitará el permiso anexando los requisitos establecidos, la Oficina de Planeación estudiará la solicitud y si la encuentra viable, otorgará el permiso.

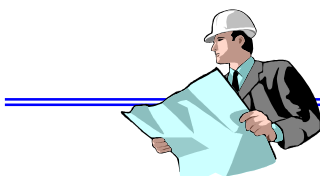
PARÁGRAFO 1: Cuando se otorga el permiso, la Oficina de Planeación hace observaciones frente a la forma de cómo se hace, el lugar, el medio de transporte, las vías de transporte a utilizar y lo que la Oficina de Planeación considere necesario para garantizar un movimiento de tierras serio y responsable.

PARÁGRAFO 2: Antes de otorgar el permiso se debe observar el estado de las construcciones vecinas para no causar perjuicios a terceros, también es necesario colocar la señalización respectiva.

PARÁGRAFO 3: Los daños por movimientos de tierras en las vías, zonas verdes, andenes, redes y similares o vecinos, sean reparados por los responsables de la obra.

PARÁGRAFO 4: En caso de no construirse inmediatamente se deberá efectuar un cerramiento especificado por la Oficina de Planeación.

PARÁGRAFO 5: Todos los cortes deberán ejecutarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios, y vecinos. En ningún caso los taludes podrán exceder la pendiente y altura recomendada para el



tipo de suelo sobre el que se esta trabajando; una vez realizados los cortes deberán protegerse todos los taludes a fin de aumentar su estabilidad y evitar que se vean afectados por la erosión.

PARÁGRAFO 6: No se pueden utilizar los cauces permanentes como sitios de depósito y destino final de sobrantes.

PARÁGRAFO 7: Solo se permitirán rellenos en cauces de aguas, mediante la construcción de drenajes y canalizaciones.

PARÁGRAFO 8: No se permiten rellenos de basuras o cualquier otro tipo de material orgánico

Artículo 355: PERMISO DE ENGLOBE Y DESENGLOBE.

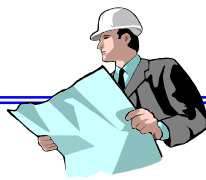
REQUISITOS.

- Paz y salvo del predial.
- Certificado de tradición no inferior a tres (3) meses.
- Copia de la escritura pública.
- Planos señalando claramente las áreas (área total y a desenglobar), colindantes y las distancias entre los puntos que conforman el predio.
- Copia de la minuta de desenglobe o englobe.
- Cancelar el impuesto respectivo.

PROCEDIMIENTO.

El interesado solicitará el permiso anexando los requisitos establecidos, la Oficina de Planeación estudiará la solicitud y procederá a la visita si se requiere, si se encuentra viable, otorgará el permiso.

PARAGRAFO 1: Las tarifas para el cobro del área de desenglobes quedara así:



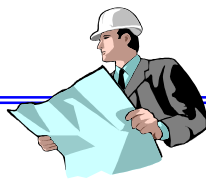
- Para desenglones de un predio en dos o mas lotes, requerirán de licencia urbanismo
- Por 1 lote no se hará el cobro de áreas en dinero.
- Para la subdivisión de dos o más predios se tendrá como base lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en lo referente a áreas de cesión para equipamientos y zonas verdes.
- Para 2 viviendas o lotes se cobraran 40 salarios mínimos legales diarios vigentes.
- Para 3 viviendas o lotes se cobraran 80 salarios mínimos legales diarios vigentes.
- Para 4 viviendas o lotes se cobraran 120 salarios mínimos legales diarios vigentes.
- Las urbanizaciones y/o desenglobes entre 5 y 10 lotes o viviendas pagaran la suma de 5 salarios mínimos legales diarios vigentes por cada metro cuadrado de zona verde que deba ceder, a partir de 11 lotes o viviendas de deberán dejar las zonas de cesión como tales.
- Los dineros que se paguen por las áreas de cesión serán revertidos para la construcción, mantenimiento y mejoramiento del espacio publico, parques, zonas deportivas, parques infantiles, canchas entre otras.

Artículo 356: PERMISO DE VENTA O ENAJENACIÓN DE VIVIENDA O PREDIOS.

Es el permiso que se le otorga a un urbanizador para que proceda a realizar las ventas de viviendas o predios de un proyecto urbanístico aprobado a través de escritura pública.

El control, la inspección y la vigilancia de actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la realizará la Oficina de Planeación.

Los requisitos que se deben presentar para la obtención del Permiso de Venta para la vivienda de interés social son:



- Registro como persona dedicada a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a la vivienda, ante al Municipio.
- Folios de Matricula inmobiliaria actualizados a cuarenta y cinco días y modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirentes.
- Número de la Licencia Urbanización y/o de Construcción vigentes.
- Presentar acta firmada por el director de la Oficina de Planeación de que las obras de urbanismo han sido culminadas totalmente.

Artículo 357: PERMISO DE URBANIZADOR O REGISTRO COMO URBANIZADOR.

Es el permiso que se otorga a una persona natural o jurídica, que pretenda llevar a cabo proyectos urbanísticos en el municipio.

REQUISITOS.

1. PARA PERSONAS JURÍDICAS.

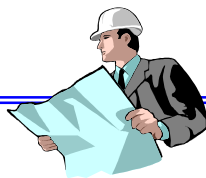
- Solicitud en papel común suscrita por el representante, en la cual se indicará con precisión la dirección de la Sociedad.
- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.
- Balance.

2. PARA PERSONAS NATURALES.

- Solicitud papel común suscrita por el interesado.
- Declaración juramentada en la cual conste la nacionalidad, el nombre y apellidos completos, domicilio y dirección precisa del peticionario.
- Balance.

3. PARA SOCIEDADES SIN ANIMO DE LUCRO.

- Solicitud en papel común dirigida por el representante legal o por la persona estatutariamente autorizada.
- Certificado de existencia y representación legal, expedida por la autoridad competente.



- Balance.

PROCEDIMIENTO.

De cumplir los requisitos en mención, la Oficina de Planeación a través de una resolución expedirá el registro como urbanizador.

Artículo 358: APROBACIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

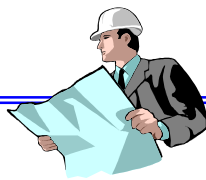
Para la revisión del Reglamento de Propiedad Horizontal, el propietario deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Solicitud del interesado indicando el número de la Licencia de Construcción.
- Copia de los planos de Reglamento de Propiedad Horizontal que contenga: Plantas, fachada principal, planta de cubierta y localización.
- Memoria descrita del Proyecto de la subdivisión de inmueble discriminándose las áreas privadas de cada unidad, áreas comunes, áreas totales, coeficientes y especificaciones técnicas de la construcción.
- Minuta correspondiente al reglamento.
- Certificado de tradición inferior a tres (3) meses.

PROCEDIMIENTO.

- Un Funcionario de la Oficina de Planeación recibirá la solicitud y la radicará.
- El Funcionario de la Oficina de Planeación revisará que los documentos estén completos y verificará a través de la visita al inmueble que éstos están de acuerdo con lo construido.
- El Funcionario de la Oficina de Planeación, una vez haya revisado toda la documentación, procederá a realizar la liquidación del impuesto respectivo.

Artículo 359: VISITA DE QUEJAS

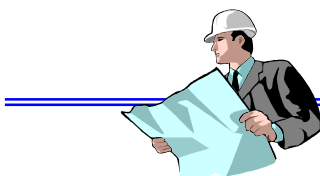


- El usuario presentará el formato de reclamo diligenciado al Funcionario de la Oficina de Planeación, el cual verificará que éste sea sobre asuntos generados por obras de construcción.
- Una vez éste sea radicado, el funcionario lo distribuirá a quien corresponda para la visita respectiva.
- Cuando la situación lo amerite, se dejará notificación escrita al contraventor para que se presente al despacho.
- Después de la visita, se emitirá concepto a través de oficio y explicará al contraventor los trabajos o arreglos que se debe realizar, indicándole los términos de los que dispone para el efecto, tanto en forma verbal, como a través de oficio, del que se remitirá copia a la persona que formuló el reclamo.

CAPÍTULO 31: PRESENTACIÓN Y CONTENIDOS DE PLANOS.

Artículo 360: En la presentación de los planos urbanísticos, arquitectónicos y estructurales debe leerse como mínimo:

- a. Nombre de la obra.
- b. Nomenclatura oficial.
- c. Contenido de la plancha.
- d. Numero de la plancha y número total de planchas.
- e. Escala dibujo.
- f. Nombre y firma del propietario con el número de cedula y lugar de expedición.
- g. Nombre y firma del profesional del diseño arquitectónico y/o cálculo estructural con su respectivo N°. De Tarjeta profesional el cual debe estar debidamente inscrito en la Secretaria de Planeación o quien haga sus veces.
- h. Fecha de realización del diseño.



Todos los planos y estudios deberán ser presentados en dos (2) juegos de copias, para ser firmados y aprobados por la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, de las cuales serán entregados uno (1) al titular de la licencia.

La expedición de la licencia de Urbanización y/o Construcción será notificada al titular y a los vecinos, por parte de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces.

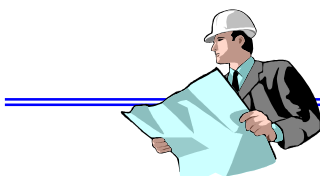
Para obtener la Licencia de Construcción, los proyectos deberán ser presentados en la siguiente forma:

PROYECTO ARQUITECTÓNICO, constará de:

- Plano de localización a escala 1:200 del proyecto acotado indicando: colindantes, patios, zonas abiertas, anchos de vías, andenes, zonas verdes, antejardines, aislamientos y voladizos (antejardines y aislamientos de predios colindantes), línea norte – sur y nombre de las vías adyacentes y afectaciones del predio. Para el caso de terrenos con pendientes mayores al 30% se requerirá que la localización contenga curvas de nivel cada dos metros.
- Plano de distribución arquitectónico de cada uno de los pisos, acotados indicando niveles, destinación de cada uno de los espacios y un cuadro de áreas; a escala 1:50 para proyecto de 500 metros, cuadrados por piso; si es mayor se presentará a escala 1:100.
- Plano de cortes y fachadas, cotas, niveles y alturas a escalas 1:50.
- Plano de cubierta a escala 1:50 acotado, indicando las pendientes y materiales a usar en esta y el sistema de captación de aguas lluvias.
- Planos hidráulicos, sanitarios, eléctricos y detalles.

PROYECTO ESTRUCTURAL, los documentos deben presentarse de conformidad con los requisitos del Manual Colombiano de Construcciones sismo-resistentes vigente.

- Memorias de cálculos estructurales.
- Planos estructurales.



- Estudio de suelos de ser requeridos.

PARÁGRAFO 1: Todos los planos deben estar firmados por cada uno de los profesionales, anexando fotocopia de la tarjeta profesional.

PARÁGRAFO 2: Cuando un proyecto se contemple desarrollarlo por etapas, se deberá radicar la totalidad del proyecto, indicando las etapas correspondientes.

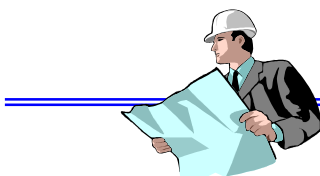
PARÁGRAFO 3: La Oficina de Planeación realizará visitas periódicas a las obras que hayan obtenido licencia, esto con el fin de observar el cumplimiento de esta.

PARÁGRAFO 4: El municipio recibirá las áreas de cesión respectiva a través de escritura pública, solo se recibirán si estas están acondicionadas para el disfrute de la comunidad, para ello debe anexar constancia firmada por la Oficina de Planeación en la que conste que las áreas a ceder están en condiciones de disfrute inmediato por parte de la comunidad. No se reciben áreas de cesión si no cumplen lo anterior.

PARÁGRAFO 5: No se recibirán proyectos incompletos para su estudio.

PARÁGRAFO 6: La expedición de licencias, no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de derechos reales ni de la posición sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

PARÁGRAFO 7: Es obligatorio tener una copia de la licencia en la obra, si la autoridad lo solicita deben enviarse una copia a la dependencia, de no enviarlas, se considera que dicha construcción fue realizada sin el permiso respectivo, para ello debe proceder a legalizarla a través de la Oficina de Planeación.



CAPÍTULO 32: LEGALIZACIÓN DE OBRAS.

Artículo 361: Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las construcciones que se hayan desarrollado y finalizado sin obtener la licencia o el permiso respectivo, podrán ser reconocidas y legalizadas siempre y cuando dichas construcciones se sujeten a la norma urbanística vigente en la época de reconocimiento.

Artículo 362: El reconocimiento podrá solicitarse por el propietario del predio, o podrá ser exigido por la Oficina de Planeación; para esta legalización se tramitará todos los requisitos exigidos en este Manual.

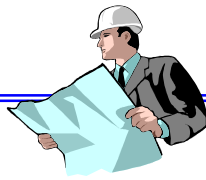
Artículo 363: Es voluntad de la Oficina de Planeación legalizar o no las obras.

Artículo 364: INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS. En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de Planeación del Municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

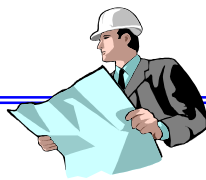
Artículo 365: Autorícese la construcción de hasta 320 viviendas por año en el Municipio de Villamaría.

PARAGRAFO 1: De las 320 viviendas autorizadas en el presente acuerdo, el 40% será para licencias de construcción de viviendas individuales, es decir 128 viviendas. El 60% para las licencias de construcción de urbanizaciones.

PARAGRAFO 2: Dentro de la prohibición que establece el presente artículo, para las urbanizaciones, a cada una se le podrá asignar 30 viviendas por semestre y 60 viviendas por año



Artículo 366: El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga el Acuerdo 021 de agosto 21 de 1983 y todas las disposiciones que le sean contrarias.



El presente proyecto de Acuerdo es presentado a consideración de la Honorable Corporación para su debate y posterior aprobación por el suscrito Alcalde Municipal.

ALBERTO LOPEZ OSORIO

Alcalde Municipal.