

ACUERDO No 12

POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO BÁSICO DE PLANEACIÓN, USOS DEL SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN, SE DETERMINA EL PERÍMETRO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE SONSÓN, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SONSÓN – ANTIOQUIA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Nacional y las Leyes 9a de 1989 y 3a de 1991, y la Ley 136 de 1994.

ACUERDA

TITULO I CONCEPTOS GENERALES

CAPITULO I OBJETO DEL ESTATUTO:

Artículo N° 1. OBJETIVO:

Con el propósito de definir y establecer los instrumentos conceptuales, técnicos y legales requeridos para propiciar el armónico desarrollo urbanístico del Municipio, y de conciliar las disposiciones vigentes con las recientes normas sobre planificación, en especial las establecidas por la Ley 9a de 1989, adóptase el Estatuto de Ordenamiento Básico Municipal a que se refieren los artículos siguientes:

Artículo No 2. ALCANCE DEL ESTATUTO:

El estatuto involucra las regulaciones y disposiciones relacionadas con:

1. *Procesos constructivos.*
2. *Procesos de urbanización.*
3. *Plan vial*
4. *Usos del suelo urbano.*
5. *Trámites y licencias de construcción y planeación.*
6. *Estatuto del patrimonio inmobiliario.*
7. *Espacio público*

Artículo No 3. CONCEPTO DE PLANEACIÓN:

Entiéndase por planeación el conjunto de procesos coherentes y normados, que permiten obtener el inventario de los recursos y potencialidades de toda índole del Municipio. Así mismo, de las necesidades que es preciso satisfacer, a fin de definir programas consecuentes para la jerarquización y aplicación de los recursos, de forma tal que el Municipio atienda de manera oportuna a las necesidades de la población.

Artículo N° 4. CONCEPTO DE USOS DEL SUELO:

Entiéndase por Usos del Suelo, la destinación que se juzga conveniente asignarle a cada uno de los sectores del municipio, bajo precisos criterios de vocación y compatibilidad, a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

Artículo N° 5. CONCEPTO DE URBANISMO:

Entiéndase por urbanismo, el conjunto de disposiciones, normas y elementos físicos encaminados a lograr a partir de un contexto cultural, socio-económico e histórico-cultural, el desarrollo de modelo de ciudad requerido por el interés colectivo.

Artículo N° 6. CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN:

Entiéndase por construcción la transformación y conformación físico-espacial de diseños y elementos urbano-arquitectónico, destinados a un fin y a unas actividades específicas, en donde se concilian las especificaciones de las edificaciones que hayan de construirse, adicionarse, reformarse, transformarse o demolerse, con los intereses del particular, de la comunidad y las necesidades generales del municipio.

CAPITULO II

TERMINOLOGÍA EMPLEADA

Artículo N° 7. CONCEPTOS Y DEFINICIONES BÁSICAS:

Para fines de interpretación y aplicación de las distintas disposiciones que conforman el presente Estatuto, adóptese la siguiente terminología básica.

Accesibilidad de Servicios Públicos:

Es el conjunto de condiciones físicas, técnicas y administrativas que permiten ejecutar las obras mínimas necesarias para dotar de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y aseo, a cualquier tipo de proyecto.

Adecuación:

Disposición física necesaria para la adopción de un área, espacio o edificación destinada a un fin o uso.

Adición:

Acción por la cual se aumenta área cubierta a una edificación existente, produciendo como efecto un aumento del área construida de dicha edificación.

Afectación: *Reserva obligada de un predio o parte de él, para uso específico de obras públicas, de interés social o de protección ambiental.*

Altura Libre de un Piso:

Distancia vertical entre el nivel superior del piso acabado y el nivel inferior del techo o cielo raso acabado.

Amoblamiento Urbano:

Está constituido por los elementos fijos localizados en espacios públicos y dedicados al servicio de la comunidad, tales como: pasamanos, señalización, lámparas, teléfonos públicos, recipientes para la basura, canecas, jardineras, kioscos o casetas, fuentes de agua, árboles, monumentos, etc.

Ampliación:

Agregar área o volumen a una edificación o a un espacio urbano construido, aumentando de tamaño y capacidad, mediante la extensión o incremento de sus dimensiones.

Área Bruta:

Superficie total de un terreno, incluyendo sus afectaciones.

Área Cubierta:

Proyección del techo de una edificación sobre un plano horizontal e inferior.

Área de ocupación:

Es la superficie del terreno o lote sobre la cual está construido o se puede construir el primer piso de una edificación.

Altura de pisos:

Es la distancia vertical interior entre dos niveles consecutivos de una edificación.

Ático (Buhardilla ó Mansarda):

Último piso de una edificación, generalmente con el paramento retrasado y el piso oculto entre la cubierta. El acceso a dicho nivel es por el piso inmediatamente anterior.

Altura de edificación:

Sumatoria de pisos contados a partir del andén.

Antepecho o Sillar:

Parte inferior de la ventana.

Área:

Es toda la superficie comprendida dentro del perímetro de cualquier espacio.

Área Construida:

Es la suma de las áreas cubiertas de una edificación en sus diferentes pisos, con exclusión de las marquesinas y terrazas.

Área Libre:

Superficie resultante de descontar del área bruta de un lote o terreno, las áreas ocupadas por las edificaciones.

Área Libre Privada:

Es toda superficie de terreno libre de construcción, donde el propietario puede utilizarla con algunas restricciones.

Área Libre Pública:

Es toda superficie de terreno libre de construcción de propiedad del Municipio, la cual puede ser utilizada en beneficio de la comunidad.

Área de Cesión:

Son las áreas que todo urbanizador debe ceder al Municipio o a cualquier entidad sin ánimo de lucro, previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal, para utilizarla en servicios comunales.

Área Neta:

Es la superficie resultante de descontar del área de un terreno las áreas correspondientes a vías, retiros, áreas comunitarias y áreas a ceder como públicas.

Área Residual:

Es el área libre sobrante de procesos de urbanización y loteo, la cual no es utilizable para construcción alguna.

Área o zona rural:

Es la parte del territorio municipal integrada por las áreas situadas por fuera de los perímetros urbanos que se hubieren identificado, y los límites con los municipios vecinos, y donde sus usos relevantes son reglamentados en el componente rural del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.

Área o zona urbana:

Son aquellas áreas del territorio municipal contenidas al interior del perímetro urbano definido, las cuales presentan un desarrollo urbanístico densificado, y que están destinadas principalmente a los usos residencial, comercial e institucional y de servicios.

Área Útil:

Es la parte del área neta resultante, una vez excluidos los retiros generales y de construcción.

Aviso:

Elemento visual adherido a la edificación, que se utiliza como medio de propaganda o de identificación de un establecimiento o actividad cualquiera, tal como: oficina, almacén, fábrica, local comercial o de servicios, entre otros.

Azotea ó Terraza:

Es el área descubierta que le sirve al último piso como cubierta y con posibilidad de acceso por medio de escaleras y/o rampas.

Barrio:

Es la unidad básica de división administrativa en la cabecera municipal, integrada por una población de similar categoría socio-económica, en la que el uso residencial es predominante, aunque admite otros usos afines o complementarios.

Balcón:

Área cubierta de una edificación abierta al exterior y protegida por un pasamanos.

Buitrón:

Es el vacío en forma de ducto, utilizado para la extracción de gases, la ventilación o la conducción de instalaciones eléctricas, sanitarias y similares.

Cielo raso:

Cara inferior del techo de una edificación o de separación de pisos de la misma, por lo general es una superficie plana que oculta el verdadero techo, como acabado decorativo.

Cerradura:

Armazón metálico o de madera con que se cierra un vano; puede ser fijo o móvil (puertas y ventanas)

Construcción:

Es la edificación temporal o permanente destinada a uno o varios usos.

Contrahuella:

Distancia vertical existente entre dos peldaños.

Corredor de Actividad Múltiple:

Aquella vía a lo largo de la cual se registra un alto grado de intensidad vehicular, ya que conecta núcleos de atracción poblacional (vía integradora) y generando gran variedad de usos, especialmente comerciales y complementarios.

Cota de Nivel:

Indicador de la altura de un punto geográfico o cartográfico, ya sea sobre el nivel del mar o sobre otro plano de referencia.

Cuadra:

Distancia entre dos cruces consecutivos de una vía con otras vías que enmarcan una manzana.

Culata:

Es el elemento de cierre de una edificación que conforma una fachada cerrada.

Cuneta:

Elemento lateral de sección transversal de una vía y destinado al drenaje de la superficie de ésta.

Densidad:

Es la relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, construcciones, usos o actividades.

Densidad Bruta de Vivienda y de Población:

Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área bruta.

Densidad de Vivienda y de Población:

Es la relación que expresa el número de viviendas o el número de habitantes de una unidad de superficie.

Densidad neta de vivienda y de población:

Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área neta.

Derogar:

Anular una cosa ya establecida.

Desarrollo Urbanístico:

Es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno es dotado de servicios e infraestructura inherente a la actividad que se va a desarrollar, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

Destinación:

Asignación de una actividad o uso para una edificación o terreno.

Demolición:

Es la labor de derribar total o parcialmente una edificación, ya sea con el ánimo de reparar, construir o desocupar el lote.

Dintel:

Parte superior de una ventana ó puerta.

Eje Estructurante:

Elemento ordenador del área urbana, generalmente son vías que se constituyen en principales por razones geográficas, histórico – culturales o lúdicas.

Estructura Sismo Resistente:

Es aquella estructura construida con elementos que dan ayuda a soportar movimientos sísmicos de diversa intensidad y que cumplen las normas técnicas que obliga la Ley.

Equipamiento:

Conjunto de servicios e instalaciones físicas, necesarias para el buen funcionamiento de una actividad en beneficio de una población.

Espacio Público:

Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes (Ley 9a. 1989 Artículo N 5)

Estación de Servicio:

Establecimiento que reúne las condiciones necesarias para suministrar los elementos que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

Fachada Abierta:

Es la superficie delimitante exterior y en directa relación con el espacio público o de una edificación que posee aberturas para iluminación y ventilación naturales.

Fachada Cerrada:

Es la superficie delimitante exterior y en directa relación con el espacio público o de una edificación que carece de aberturas para iluminación y ventilación naturales.

Fachada Semicerrada:

Es la superficie delimitante exterior y en directa relación con el espacio público o de una edificación que con restricciones, presenta aberturas para iluminación y ventilación naturales.

Fondo del Lote:

En lotes regulares es la medida entre los linderos anteriores y posteriores del lote; y en los irregulares, la medida promedio entre dichos linderos.

Frente del Lote:

Es la longitud del predio en el lado adyacente a la vía de acceso al mismo, construida o proyectada.

Gálibo:

Distancia libre vertical a elementos superiores o laterales que permite el tránsito seguro de vehículos y personas.

Huella:

Plano horizontal para la escalera donde pisa.

Impacto ambiental:

Son los efectos causados por un uso o actividad en el medio ambiente de una zona determinada.

Índice de Construcción:

Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima permitida para construir, de conformidad con las normas del presente Estatuto.

Industria:

Actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas, o el ensamble de diversos elementos para la obtención de artículos específicos.

Jamba:

Cada una de las dos piezas verticales que sostienen el dintel de las puertas y ventanas.

Línea o Paramento de Construcción:

Esta línea se determina como la distancia comprometida entre el eje de la vía y el paramento de construcción permitido por norma; incluye la sección de la vía y el antejardín si obliga en el respectivo sector, por tanto, en algunas partes comprende a su vez el área pública y privada.

Lindero:

Es la línea limitante entre dos propiedades.

Loteo:

Es el fraccionamiento de un lote o terreno.

Lotes Urbanizados no Construidos:

Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes, se llamarán "lotes urbanizados no construidos", los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano, desprovistos de áreas edificadas, sobre los cuales no exista licencia de construcción vigente, que se encuentren incorporados plenamente a la malla urbana vial y de servicios públicos mediante el proceso de urbanización formal o informal y que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones o que dispongan de edificaciones transitorias o inestables como cubierta con ramadas, sin pisos definitivos, lotes cercados por muros similares. Se consideran también como lotes urbanizados no construidos.

Local:

Es el espacio destinado a un uso específico distinto al residencial.

Manzana:

Es la unidad de división convencional de superficie en un área urbana, que está delimitada por vías o por espacios de uso público.

Malla Urbana:

Es el área urbana provista de red articulada e interconectada de vías o redes de servicio público, desarrollada y construida con un tejido vial continuo.

Obras de Urbanización:

Obras físicas necesarias para adecuar un terreno hasta dejarlo totalmente dotado de la infraestructura requerida.

Ochave:

Esquina de una manzana o edificación recortada en ángulo o en forma circular.

Paramento:

Es la línea que determina el límite de construcción permitido en el frente de un lote.

Patio:

Espacio descubierto de una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a los espacios interiores de la misma.

Perímetro Urbano:

Es la línea que delimita y separa el área urbana del resto del territorio municipal y que garantiza para la primera la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios.

Permiso de Construcción:

Es el trámite final que concede la Oficina de Planeación Municipal, una vez se cumplan todos los requisitos legales vigentes, para todo tipo de proyectos.

Permiso de Funcionamiento:

Es la autorización que se otorga por parte de la autoridad competente para el funcionamiento de una actividad determinada.

Registro:

Es el elemento físico que permite percibir el interior de un lote ó edificación desde otro predio o desde el espacio público. La existencia del registro implica la pérdida de privacidad.

Retiro o Retroceso:

Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote en cualquiera de sus lados con relación a los linderos del mismo.

Servicios Comunes o Colectivos:

Instalación o conjunto de instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una o varias actividades comunales, para brindarle servicios a la comunidad del sector.

Urbanización:

Subdivisión de un globo de terreno en cinco o más lotes destinados a unidades de preferencia familiar y generando bajo un proceso conjunto acciones de construcción, reglamentación y adjudicación.

Urbanizar:

Hacer urbano un terreno dotándolo de infraestructura vial, de servicios públicos y zonas libres públicas y privadas.

Vivienda:

Es la edificación ó parte de ésta, destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento a familias o personas en particular.

Voladizo:

Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Zona Verde:

Espacio descubierto engramado de uso público, comunal o privado, destinado a la ornamentación , control ambiental o la recreación y el deporte.

Zona Verde Privada:

Es la zona verde de propiedad de una o varias personas, o entidades particulares, con acceso restringido o controlado.

Zona Verde Pública:

Es la zona verde libre de acceso para todas las personas por ser propiedad común.

Zonificación:

División de un área territorial en sub-áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que se destine el terreno, las construcciones y las densidades.

TITULO II

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN

CAPITULO I

DE LAS EDIFICACIONES EN GENERAL

Artículo N° 8. LOTES SIN EDIFICAR:

Los lotes sin edificar que hacen parte del núcleo I (núcleo tradicional)¹, es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de dos metros con cincuenta (2.50 mts), dicho muro se construirá en ladrillo o material similar con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos para el sector por el alineamiento.

Parágrafo 1: *La Secretaría de Planeación Municipal podrá determinar, a su juicio, la necesidad de dicho cerramiento en los núcleos de transición y núcleos de consolidación² incluidos en el perímetro urbano.*

Artículo N° 9. LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCION y DEMOLICION:

Esta clase de predios deberá tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos existentes, deberá además presentar las protecciones necesarias para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo peatonal y la debida protección a los peatones.

1 y 2 Retomando conceptos técnicos del componente urbano del P.B.O.T.

Artículo N° 10 . TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y LAS FACHADAS:

Los muros laterales o posteriores contruidos sobre el lindero, divisorios, o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrá, un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción y se exigirá para el recibo de la misma.

Parágrafo 1. *Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.*

Parágrafo 2. *Ninguna construcción con frente a vía(s) pública(s) puede tener fachada cerrada en dichos frentes, pues va en detrimento del espacio público. En casos excepcionales, la Secretaría de Planeación Municipal analizará la propuesta.*

Parágrafo 3. *Un muro no puede tener una altura mayor a diez y ocho (18) veces su espesor³, sin antes no estar confinado con una viga de amarre con las debidas especificaciones.*

Artículo N° 11. VENTANAS EN MUROS SOBRE LINDEROS:

Se harán de la siguiente manera:

- 1. En muros en altura: con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.*

3. Lo anterior contempla la normatividad de sismo resistencia vigente.

1. En muros medianeros. Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación a los espacios, siempre y cuando haya consentimiento del codueño y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 mts en relación con el nivel de piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia autenticada de la escritura pública debidamente registrada, en la cual conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el Artículo 932 del Código Civil.

Parágrafo 1. Es necesario que las ventanas en muros medianeros estén selladas impidiendo su apertura total o parcial.

Para garantizar la iluminación y ventilación, podrá usarse vidrio grabado, esmerilado o acrílico opaco que evite el registro, y podrá instalarse tipo celosía permitiendo el paso del área en casos en los que se presente registro.

Artículo N° 12. PATIOS Y VACIOS:

Toda construcción que se proyecte en la ciudad deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios, o exteriores. Se exceptúan de la anterior consideración las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. La alcoba de servicios podrá ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente, siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no medie una distancia mayor de tres metros (3m)..

Dimensiones mínimas de los patios o retiros:

1. En las edificaciones de viviendas con altura de tres pisos o más, en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o retiro será de tres metros (3 mts) para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 mt. por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience éste.
2. En vivienda de un piso, la dimensión mínima del lado será dos metros (2 mts) y el área mínima cuatro metros cuadrados (4 m²). En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 y el área mínima seis metros con veinticinco centímetros cuadrados (6.25 m²).

Si la vivienda se construye mediante el proceso de adición hasta cuatro (4) pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en casos en los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio será la mayor para todos los niveles.

Parágrafo 1. Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en los dos casos anteriores, se permitirá la reducción del lado mínimo a dos metros (2m) en edificaciones hasta tres pisos y a tres metros (3m) si es de cuatro pisos o más, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponde por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

Parágrafo 2. No se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación. Si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6m), sólo se permitirá distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellos en los cuales mediante el diseño de la ventanería se puede garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tales como ventanas no

enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes.

Parágrafo 3: *El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, podrá dividirse como área privada de viviendas contiguas con un muro cuya altura máxima será la de este piso; en los pisos superiores, el área de vacío obligatorio no podrá fraccionarse.*

Parágrafo 4: *En adecuaciones, reformas o legalización de edificaciones que estén construidas y que no sobrepasen los dos pisos de altura, la Secretaría de Planeación Municipal podrá aceptar como caso excepcional, previo estudio, patios que no cumplan las dimensiones mínimas requeridas.*

Parágrafo 5: *La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él, es de tres metros (3m). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro deberá cerrarse con muro hasta el nivel de enrase de la edificación.*

Si la distancia es mayor de tres metros (3m), pero igual o inferior a seis metros (6m), la fachada se tratará como fachada semicerrada y el muro de cerramiento en el lindero tendrá una altura mínima de tres metros (3m). Si la separan más de seis metros (6m), la fachada podrá ser abierta y el cerramiento subir a tres metros (3m) mínimo.

Artículo N° 13. FACHADAS SEMICERRADAS:

La fachada semicerrada, es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de un metro con sesenta centímetros (1.60m) y no permite la visual al exterior.

Parágrafo: *Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a un metro con sesenta centímetros (1.60m), siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea de vidrio fijo esmerilado o grabado, de forma que permita el paso de la luz pero no la visual al exterior; a partir de esa altura se permitirá la ventilación.*

Artículo N° 14. VOLADIZOS:

En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la losa de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados, de la forma siguiente:

- 1. Frente a vías o servidumbres con sección inferior a seis metros (6m) no se permitirán voladizos.*
- 2. Frente a vías o servidumbres entre seis metros (6m) y nueve metros (9m), las edificaciones podrán volar hasta 0.30 metros.*
- 3. Frente a vías con sección superior a nueve metros (9m), las edificaciones podrán volar hasta el 75 % del andén en paramentos cerrados o en balcón.*
- 4. La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será la medida del ancho del andén; teniendo en cuenta que en los casos en que existan obstáculos aéreos que mermen esta distancia, se instalará elementos que la conserven.*

En caso de no existir andén y en casos especiales, serán resueltos por la Secretaría de Planeación.

- 5. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendiente, la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.*

5. *La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará a la línea del paramento definitiva del primer piso fijada por alineamiento, el andén mínimo, o el retiro adicional si lo hubiere, adoptándose la mayor de estas tres dimensiones.*
5. *Con el fin de evitar registros sobre predios vecinos, los balcones deberán retirarse un metro (1m) del lindero, adecuarán una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.*
5. *Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo, podrán construir voladizo en la fachada cerrada hasta 0.30 metros. Sobre retiros a quebradas la dimensión máxima de proyección de voladizo será 0.80 metros.*
9. *Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros, siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de seis metros (6m) de ancho mínimo.*
10. *Los voladizos sobre ochaves podrán proyectarse hasta 0.80 metros, tomados a partir de la prolongación de las líneas de paramento de los dos costados de cuadra que la conforman, con un máximo del 75% del andén menor. No podrán tener una altura inferior, tomada con relación a cualquier punto del andén, a tres metros con cincuenta centímetros (3.50m).*
9. *En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0.50 metros.*
10. *El voladizo sobre ochave no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.*
11. *Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores de 0.80 metros, construidos y aprobados antes de la vigencia de este Estatuto que se vayan a adicionar, deberán ajustarse a la norma sólo en la parte a construir.*

Parágrafo 1: *El radio mínimo de ochave en sector residencial es de tres metros (3m), en sector comercial e industrial propuesto es de cinco metros (5m).*

Parágrafo 2: *Cuando la edificación está en cruce de vía con sendero peatonal, que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá de ochave.*

Artículo N° 15. DE MARQUESINAS, PARASOLES, ALEROS Y PERGOLAS:

Las marquesinas, parasoles, aleros, pérgolas, se regirán por las normas mínimas siguientes:

1. Marquesinas.

- *Se permiten cubriendo el antejardín, el andén o el acceso a las edificaciones.*
- *Altura mínima sobre el nivel del andén: en zonas comerciales será como mínimo tres metros con cincuenta centímetros (3.50m), en residencias serán la del primer piso.*
- *Cubrimiento: hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del ancho del andén, el antejardín o la zona verde.*
- *Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.*
- *Construcción en voladizo, de manera que forme, parte de la edificación sin soportes verticales. y máximo en un 75 % sobre el andén.*

2. Parasoles:

- *Cubriendo el andén: solo se permitirán en zonas residenciales, comerciales, por fuera del núcleo tradicional en locales aprobados. Podrán sobresalir al paramento hasta un máximo del 75% de la dimensión del andén, el antejardín y la zona verde.*

- La altura mínima a la cual deben colocarse es de dos metros con cincuenta (2.50m), con relación al nivel del piso.

Parágrafo 1: Las marquesinas no podrán tener soportes verticales, ni podrán ser utilizadas como balcón o terraza en su parte superior, no tendrán acceso de las edificaciones, no podrán utilizarse para almacenar mercancías, ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o la transparencia sobre la zona que llegue adecuarse con cubierta. Por consiguiente, no se admitirán desniveles, rampas o gradas ni cerramientos laterales o frontales, ya sea en construcciones estables o desmontables, además el nivel del piso deberá quedar al mismo nivel del andén.

Parágrafo 2: El antejardín podrá utilizarse para la colocación de mesas y sillas, como extensión del servicio prestado por los establecimientos abiertos al público.

Artículo N° 16. PARTICIÓN E INTEGRACIÓN DE LOTES:

Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la Secretaría de Planeación Municipal; para obtenerla, cada lote resultante deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector, y los demás mínimos establecidos según la destinación.
2. Que cada lote disponga de acceso directo por la vía pública, privada o servidumbre de tránsito, con sección transversal mínima de seis metros (6m).
3. Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y eventualmente de gas y teléfono.
4. No se admitirá que un lote resultante de una partición quede afectado a tal punto de no ser construible, o no tener acceso directo desde la vía pública o servidumbre.

Parágrafo 1: Toda partición o integración de lotes, legalizado con escritura pública registrada con anterioridad, si requerirá trámite ante la Secretaría de Planeación Municipal, y/o Catastro Municipal.

Parágrafo 2: Será discrecional de la Secretaría de Planeación Municipal la aprobación de particiones de los lotes ubicados en la zona central de la cabecera y los Centro Poblados de los Corregimientos, que estando ya enajenados, no cumplan con las normas mínimas establecidas para el sector y que se tramitan con el fin de construir o legalizar las construcciones, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir préstamo o anticipos de cesantías o efectuar reformas o adiciones.

Artículo N° 17. DEMOLICION DE EDIFICACIONES:

Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá de la autorización escrita de la Secretaría de Planeación Municipal, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en este Estatuto.

En edificaciones catalogadas como Patrimonio Arquitectónico ó Patrimonio Cultural⁴, no se podrá remodelar; sólo se restaurará, salvo caso fortuito.

Artículo N° 18. CAUSALES DE DEMOLICIÓN:

La Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar la demolición de edificaciones, solamente en los casos siguientes:

1. Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal sea indispensable realizar la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno. (Inspección ocular de la Secretaría de Planeación).

4. *Retomado de la planimetría de patrimonio del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial*

2. *Cuando se requiera el espacio por necesidad de ejecución de obras públicas en general.*

En este caso primará el patrimonio sobre obras públicas.

3. *En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y desarrollo urbanístico y de construcción de edificaciones.*

Parágrafo 1: *Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la Secretaría de Planeación Municipal no autorizará en general, la demolición de edificaciones para destinación de lote resultante a los usos de:*

- ☐ *Depósitos a la intemperie de materiales de construcción, de chatarras y talleres de reparaciones mecánicas o de cualquier otro tipo, o para dejar el lote sin ninguna utilización.*
- ☐ *Podrá autorizarse la demolición de edificaciones para destinar los lotes a parqueaderos a nivel, en cualquier parte de la ciudad, cuando éstos vayan a prestar servicio a entidades públicas o privadas de carácter religioso, educacional, de salud, asistencia social o recreacional, que lo requieran para su mejor funcionamiento, o cuando a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal el sector lo requiera.*
- ☐ *Se autorizarán también para destinar el lote a depósitos de materiales y talleres de reparación de vehículos y maquinaria en las zonas de actividad múltiple que permitan el uso. El interesado deberá presentar con la solicitud los planos del local que construirá cumpliendo con las normas generales y particulares del sector para los usos enumerados, una vez obtenida la licencia de construcción se autorizará la demolición.*

Parágrafo 2: *No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico o cultural de la ciudad, salvo caso fortuito.*

Caso Fortuito: *Incendio, terremoto, ruina total y que el edificio esté en un 90% deteriorado a causa de éstas. La solicitud de demolición contemplada en el numeral 1o. del presente artículo se le concederá al interesado, cuando haya obtenido la licencia de construcción simultáneamente con ella; deberá cumplir además con las normas de protección a peatones.*

Artículo N° 19. REFORMAS Y ADICIONES:

Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales, debidamente calculadas y certificadas por un ingeniero matriculado e inscrito ante la oficina de Planeación Municipal. La edificación resultante debe quedar plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones municipales del presente Estatuto.

Parágrafo 1: *A juicio de La Secretaría de Planeación Municipal podrán tener un tratamiento especial, en cuanto el cumplimiento de la reglamentación, las adiciones o reformas menores que no modifiquen la altura de la edificación u originen nuevos usos de destinaciones.*

Parágrafo 2: Los proyectos destinados a subdivisión o adecuación de viviendas para lograr mayores densidades, cumpliendo con normas, y que no pueden tener el número de celdas de parqueo que les corresponde de acuerdo con lo establecido en este Estatuto para la vivienda multifamiliar, tendrá un tratamiento especial en cuanto al número de parqueaderos exigidos por unidad de vivienda y serán aprobados a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo N° 20. CONSTRUCCION DE ANDENES:

Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de construcción, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente del lote de acuerdo con el Artículo No. 120 del presente Estatuto. Los casos especiales serán estudiados por la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo N° 21. ANTEJARDINES:

En el Centro Poblado del Corregimiento de San Miguel, los retiros de antejardines serán de carácter ornamental y de protección; por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento construido, tales como rampas o escaleras, excepto cuando en las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el andén y el primer nivel de la edificación y se requiera para acceder. En las zonas residenciales se permitirán las rampas para descender a sótanos y/o semisótanos, únicamente cuando su acceso se haga desde vías de servicio; no se permitirán rampas en zonas comerciales, sea cual fuere la característica de la vía.

Artículo N° 22. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES:

La altura máxima de las edificaciones está determinada por la ampliación de los índices de construcción, de ocupación y de las demás normas que le corresponden según la ubicación. Cabe anotar, que el clima y la morfología existentes marcan también un factor importante para determinar la altura máxima y mínima.

No se tendrá en cuenta la pendiente del terreno para definir la altura de las edificaciones.

Parágrafo: No se contabilizarán como:

- a. Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueadero privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.
- b. Un nivel de mezanine siempre, y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al local, que no tenga destinación independiente y no supere el 75% de su área.
- c. Un nivel de mezanine, mansarda, buhardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por abertura en la cubierta, patios interiores o retiros a lindero, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el 50% del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.

Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, buhardilla, ático) se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos, ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma específica.

Artículo N° 23. RETIRO FRONTAL MÍNIMO AL EJE DE VÍA:

En sectores residenciales toda edificación destinada al uso residencial o mixto, con altura de cuatro (4) niveles o más, deberá respetar un retiro frontal mínimo de doce metros (12) al eje de la vía, y la sección pública de la vía a la cual da frente al lote será también de doce metros (12m); si por normas o diseño vial el actual retiro de la vía fuere mayor al aquí reglamentado, se respetará este último.

Parágrafo 1: *Se permitirá la construcción de edificaciones hasta cuatro (4) niveles, en lotes aislados, en vías vehiculares de sección pública de doce metros (12m) o más, sin cumplir retiro adicional. Para urbanizaciones multifamiliares nuevas deberá respetarse el retiro mínimo de doce metros (12m) y sección pública mínima de vías de doce metros (12m).*

Parágrafo 2: *La Secretaría de Planeación Municipal podrá eximir hasta los cinco (5) primeros niveles el retiro de doce metros (12m), a las edificaciones en aquellas vías que por su conformación urbanística tradicional no lo requieran, buscando la homogeneidad en la conformación de los paramentos y el mejoramiento del espacio público.*

Artículo N° 24. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Exoneraciones. No se contabilizan como parte del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a:

- *Parqueadero privado o para visitantes.*
- *Balcones, marquesinas y tapasoles.*
- *Recreación y servicios colectivos.*
- *Instalaciones mecánicas y tanques de agua.*

Estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.

Artículo N° 25. AMOBLAMIENTO URBANO:

La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando haya sido autorizada por la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo N° 26. ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON LIMITACIONES FÍSICAS:

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación destinada a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social recreativo, y clasificados más adelante, para la expedición de la licencia de construcción deberá indicarse en los planos, la forma en que habrán de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas y circulaciones internas, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de personas con limitaciones físicas, según las especificaciones a que alude la

Resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud.

La Licencia de Construcción no se otorgará en ningún caso, de no haber sido satisfecha la exigencia prevista en este artículo.

Artículo N° 27. ESTRUCTURA SISMO-RESISTENTE:

Toda construcción que se adelante en el Municipio deberá sujetarse en su diseño estructural, a la Norma Colombiana de Construcciones Sismo-Resistentes –(NSR) Ley 400 de 1997 -, en especial teniendo en cuenta que el Municipio de Sonsón está ubicado en zona geológica de alto riesgo.

Artículo N° 28. ESCALERAS:

Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

- La pendiente máxima será determinada por la formula: dos (2) contrahuella + una (1) huella = sesenta y cuatro (64) centímetros. Contrahuella máxima = dieciocho (18) centímetros. Con una mínima de huella de veintiocho (28) centímetros y contra huella de diecisiete (17) centímetros.

- El ancho libre mínimo de la escalera será de un metro (1.00m), sea esta diseñada en uno o varios tramos.

- Los descansos y las circulaciones tendrán la misma sección de las escaleras.
- Cuando la ocupación de uno o más pisos sean superiores a las trescientas (300) personas, se dispondrá de dos escaleras, como mínimo, lo más alejadas entre sí como sea posible, según diseño.

Artículo N° 29. DENSIDADES:

El número de ocupantes por superficie de piso se calculará de acuerdo con las tablas siguientes:

- Sitios de reunión: (Auditorios, salas de reuniones, templos tabernas, bares, salas de cine, etc.)	1 m ²	1 persona
- Educativos	2 m ²	1 persona
- Laboratorios	4.5 m ²	1 persona
- Gimnasios deportivos en general y billares	3.m ²	1 persona
- Comercio	3.m ²	1 persona
- Pisos superiores	5.m ²	1 persona
- Restaurantes	2.m ²	1 persona
- Oficinas, bancos, bibliotecas	8.m ²	1 persona
- Asistencia en salud y bienestar social	8.m ²	1 persona
- Residencial, hoteles	10.m ²	1 persona
- Industria	16.m ²	1 persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores los determinará la Secretaría de Planeación Municipal.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita su adecuada ocupación.

Ancho de la escalera: El ancho mínimo libre será de un metro (1m), si la ocupación acumulada es de trescientas (300) personas o más; el ancho mínimo de cada una de las dos escaleras será de 1.50 metros y se incrementará en 10 centímetros por cada 50 personas adicionales a las trescientas.

Los materiales de piso serán antideslizantes.

Las edificaciones en las cuales se congregate público como teatros, auditorios, coliseos, templos, colegios, establecimientos públicos etc., no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares.

En edificaciones con baja ocupación, como viviendas, las escaleras en caracol solo se aprobarán si la distancia entre los puntos en los cuales la huella mida veinticuatro (24) y cuarenta y dos centímetros (42), están separados un metro (1m) como mínimo.

En las normas específicas para cada uso se pueden exigir condiciones más restrictivas para el diseño de las escaleras, salidas y circulaciones, con relación a dimensiones, recorridos máximos, cantidad, etc. y primarán sobre esta norma general.

Artículo N° 30. SALIDAS Y CIRCULACIONES INTERNAS:

***Dimensiones:** el ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o de salida exterior y de las circulaciones internas, pasajes o corredores que conducen a un medio de salida o al exterior, será de 90 centímetros para las primeras 50 personas y se aumentará en 15 centímetros por cada 50 personas adicionales. El mínimo para cada puerta o circulación será de 0.90 metros.*

Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- Pendiente no mayor al 11%.
- Ancho mínimo 0.90 metros.
- Longitud máxima por tramo 9.0 metros.
- Rellano de mínimo 1.50 metros.
- Material antideslizante
- Pasamanos a 0.90 metros.

Artículo N° 31. PARQUEADEROS:

Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

- Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflicto en la vía pública.
- La distancia mínima de los accesos y las salidas, medidos a partir de los bordes exteriores de andenes a la esquina próxima, será de 15.0 metros.
- Los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén. Se efectuarán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada, facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
- Los accesos a los parqueaderos desde vías troncales, arterias o de transporte público deberán efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio o bahía.
- ☐ Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización propia según las normas de tránsito.
- ☐ Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos en alturas o a nivel, serán las de un rectángulo de dos metros con treinta centímetros (2.30) por cinco metros (5m); la sección del carril de circulación será de seis metros (6m) para parqueo y 90° grados en doble crujía y cinco por cincuenta (5.50m) metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90° grados en un solo costado.
- La pendiente máxima de las rampas, rectas tanto de acceso como de circulación interna, serán veinte por ciento (20%).

Parágrafo 1: Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote.

Parágrafo 2: No podrán ocuparse con sótano o semisótano los retiros a quebradas.

Parágrafo 3: Los parqueaderos contruidos en superficie e independientes a la edificación, ya sea privada o para visitantes, podrán disponer de cubierta y hacerse sin muro de cierre; se tomará el 50% de esta área así tratada para contabilizarla en el índice de ocupación, pero se tendrá en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción, según las tarifas respectivas.

Artículo N° 32. SEMISOTANOS:

Pieza subterránea que no se encuentra totalmente por debajo del nivel de la vía y tiene o puede tener ventanas para iluminación y ventilación.

Artículo N° 33. PORTERIA Y ÁREAS DE MANTENIMIENTO:

En edificaciones de altura de más de cinco (5) pisos o en aquellas que tengan más de 10 unidades de vivienda, se deberá disponer en sus áreas comunes privadas de un espacio de portería, próximo al acceso y dotado de mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad. Igualmente, deberán disponerse de cuartos de aseo con su implementación, a razón de uno como mínimo cada tres (3) pisos del edificio, localizados perfectamente en el descanso de las escaleras.

Artículo N° 34. TANQUES DE AGUA:

Toda edificación de más de tres (3) pisos de altura, se dotará con tanques para almacenamiento de agua a razón de quinientos (500) litros (como mínimo) por cada unidad de vivienda; así mismo, para los usos de comercio y servicios debe dotarse de tanques de almacenamiento, a razón de quinientos (500) litros por cada doscientos metros cuadrados (200m²) de área construida neta útil en dichos usos. El interesado deberá prever desde el inicio de la construcción, el bombeo al tanque superior de almacenamiento de agua.

Artículo N° 35.SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS:

Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta aquellos elementos de seguridad contra incendios.

Parágrafo: Otras disposiciones:

Toda edificación con más de tres (3) pisos de altura, dispondrá de extinguidores contra incendios en los vestíbulos de cada piso.

Toda edificación mayor de cuatro (4) pisos y aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que pueden tener una ocupación superior de 300 personas en total, deberán disponer de una boca de hidrante exterior a la edificación y próxima al acceso, y una boca de hidrante interior con su respectiva manguera de dotación como mínimo por piso, ubicadas en los halles, corredores o salas de recibo; ningún punto de estas edificaciones estará a más de treinta (30m) de una estación de manguera.

La construcción de escuelas, templos, colegios, hospitales, clínicas, teatros y demás establecimientos de alta ocupación, se localizará a una distancia mínima de sesenta metros (60m) de las estaciones de servicio existentes y viceversa. (Decreto No 283 de 1990 expedido por el Ministerio de Minas y Energía).

Artículo N° 36. ÁREAS VERDES LIBRES RECREACIONALES:

Los proyectos urbanísticos residenciales tendrán, obligatoriamente, que ceder al Municipio un porcentaje de área bruta del lote. Los lotes con áreas superiores a seis mil metros cuadrados (6.000m²) de área neta, deberán disponer otro porcentaje del área bruta del terreno para zona recreativa, la cual se dejará como zona libre privada, pudiéndose contabilizar en este porcentaje las áreas verdes de retiros. Esta última es diferente a la exigida para servicios colectivos.

Los porcentajes, según la franja de densidad en la cual se ubique el lote y la tipología de vivienda, son:

VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR ZONA 1

Densidad alta Densidad media Densidad baja

Area Verde:

□ A ceder 12% (A.B.T.) 11% (A.B.T.) 10% (A.B.T.)

- Privada 6% (A.B.T.) 8% (A.B.T.) 10% (A.B.T.)
(A.B.T.) Área bruta del terreno a desarrollar.
- A ceder: Se aplica a lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000m²) de área bruta, que no hayan adelantado un proceso formal de ubicación, así, como aquellos lotes vinculados gradualmente a la estructura urbana consolidada.

Si el área a ceder es inferior a mil metros cuadrados (1.000m²), el interesado cancelará a favor del Municipio de Sonsón una suma de dinero equivalente al precio del porcentaje obligatorio de terreno, según avalúo catastral actualizado en el momento del pago.

Cuando el área a ceder es superior a mil metros cuadrados (1.000m²), el interesado deberá ceder en tierra al Municipio de Sonsón a título gratuito el porcentaje del área bruta del terreno con destino a zonas verdes, programas de reforestación o recreación, también podrá pagar en dinero su obligación equivalente a lo exigido, pero conservando el mismo porcentaje como área verde libre recreacional privada. En este último caso, el interesado fundamentará su proposición para estudio por parte de la Oficina de Planeación Municipal y para el pago deberá acogerse a la forma definida en el inciso anterior.

Parágrafo 1: En los casos en que se cancele en dinero la obligación correspondiente al porcentaje a ceder en área de lote o se compense o ceda en otro lote, su equivalente en terreno se conservará como área libre verde recreacional privada y no podrá utilizarse como áreas de parqueo con otro tipo de edificación.

Parágrafo 2: No se contabilizarán en los porcentajes para áreas libre recreacional y de servicios colectivos, el área destinada a parqueaderos descubiertos. Los parqueaderos así tratados no se podrán vender.

Parágrafo 3: Para el recibo de las obras de urbanización y/o de edificación, el interesado habrá cedido a favor del Municipio de Sonsón a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas requeridas para vías públicas, vehiculares y peatonales, el área requerida de los retiros obligatorios adicionales para área pública y lo concerniente a las áreas libres que no deban ceder.

Cuando se haya autorizado el canje del área a ceder por otros terrenos, estos últimos se entregarán vinculados a vía pública y debidamente adecuados y dotados.

Artículo N° 37. CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS LIBRES A CEDER Y PARA SERVICIOS COLECTIVOS:

Tanto las áreas verdes como las de servicios colectivos en los desarrollos urbanísticos residenciales deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado funcionamiento, en cuanto a que exista fácil acceso para los usuarios, sean aptas para la construcción de los servicios que allí se instalen, no tengan afectaciones que impidan su utilización, y en caso de formar parte de las áreas de cesión al Municipio o a una entidad sin ánimo de lucro, estar vinculadas a una vía pública. Dichas áreas deben figurar en los planos del desarrollo urbanístico debidamente delimitadas y con su destinación. Las áreas privadas y comunales deberán constar en los reglamentos de propiedad horizontal.

Las áreas que se cedan a título gratuito al Municipio, se delimitarán claramente en planos determinando su área y destinación, ya sea como área verde recreacional, para servicios colectivos o se trate de áreas residuales, con el fin de definirlos claramente como bien de uso de público o bien fiscal.

Artículo N° 38. UBICACION DE AREAS LIBRES:

Las áreas verdes recreativas estarán ubicadas en forma concentrada, conforme lo disponga la oficina de Planeación Municipal, en un sólo globo de terreno preferiblemente.

Artículo N° 39. SERVICIOS COLECTIVOS:

El área del lote de los servicios colectivos en los desarrollos urbanísticos residenciales, que de acuerdo con lo establecido en este Estatuto tenga dicha obligación, será un porcentaje variable del área bruta del terreno según la franja de densidad en que se ubique el lote. Sobre ella se construirán instalaciones con destino a dicho servicio, según la tipología de desarrollo y de acuerdo con los servicios que se requieran.

VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR

Densidad alta Densidad media Densidad baja

Servicios Colectivos:

- | | | | | |
|--------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ☐ | Lote | 7% (A.B.T.) | 6% (A.B.T.) | 5% (A.B.T.) |
| ☐ | Const. | 1m ² por vivienda | 1m ² por vivienda | 1m ² por vivienda |

A.B.T: Área bruta del terreno a desarrollar.

Artículo N° 40 CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS COLECTIVOS

Los desarrollos urbanísticos residenciales deberán cumplir con la construcción de servicios colectivos, a razón de un metro cuadrado (1m²) por cada unidad de vivienda.

Parágrafo 1: *Será requisito el cumplimiento de la obligación de construcción de los servicios colectivos.*

Parágrafo 2: *En los casos de adecuación de las edificaciones, se contabilizará el área reformada según los criterios de reforma menor, parcial o total. La equivalencia en m² de área reformada será de 25% por metro cuadrado, para la reforma menor; 50% para la reforma parcial y 80% para la reforma total.*

Para construcciones nuevas o adicionales será metro a metro.

Artículo N° 41. PROCEDIMIENTOS PARA DETERMINAR EL TIPO DE SERVICIOS COLECTIVOS:

El interesado presentará en la propuesta el tipo de instalaciones que se construirán, como cumplimiento a la exigencia de los servicios colectivos, así como su área y localización dentro del desarrollo urbanístico; estos servicios podrán ser guarderías, capilla, salones múltiples o comunales, puestos de policía, áreas deportivas o similares.

La Secretaría de Planeación Municipal evaluará la propuesta y comunicará al interesado su aceptación, o en caso contrario el tipo de servicio que se debe construir, de acuerdo con los estudios que posea esta dependencia sobre las necesidades del equipamiento.

Artículo N° 42. ÁREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA:

Las unidades de vivienda en las urbanizaciones y edificaciones aisladas, serán proyectadas con un área habitacional útil así:

- | | | |
|-------------------------------|-------------------|--|
| a. Vivienda de una alcoba | 30 m ² | |
| b. Vivienda de dos alcobas | 40 m ² | |
| c. Vivienda de tres alcobas | 60 m ² | |
| d. Vivienda de cuatro alcobas | 80 m ² | |

Parágrafo 1. *El área habitacional útil mínima, se entiende con exclusión de las áreas de acceso y circulación comunes a las viviendas requeridas en el proyecto.*

Parágrafo 2. *En un desarrollo residencial, o en cualquier tipo de edificación multifamiliar, el número de viviendas estará dado por los resultantes al aplicar el conjunto de normas establecidas por el presente Estatuto.*

Artículo N° 43. EXIGENCIAS ADICIONALES:

Para todo proyecto de urbanización residencial que prevea 200 o más unidades de vivienda, se harán exigencias adicionales a las establecidas en esta reglamentación, en lo relacionado con las necesidades de equipamientos colectivos, sistemas viales, cesión de áreas, etc., a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal.

CAPITULO II

DESARROLLOS URBANISTICOS PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

Artículo N° 44. CONCEPTO:

Para efectos de normas urbanísticas del presente Estatuto, denominase vivienda de interés social aquella cuyo precio de venta, que incluye el lote y una mínima solución habitacional, no exceda de 100 salarios mínimos mensuales vigentes al momento de la adjudicación o la venta. Las viviendas con precios superiores a 100 s.m.m.v., sin exceder de 135 salarios mínimos, continuarán gozando de los beneficios establecidos en la ley 09 de 1989, pero no de los establecidos en las presentes normas.

Parágrafo: *La Secretaría de Planeación Municipal controlará, que el precio de venta de las unidades de vivienda correspondan a los topes establecidos para este tipo de solución habitacional.*

Artículo N° 45. EJECUTORES:

Los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social, podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas. También podrán ser ejecutados por entidades del sector privado o en forma concertada por los sectores público y privado.

Artículo N° 46. LOCALIZACIÓN:

Podrán localizarse dentro del perímetro urbano en las ZONAS DE TRANSICIÓN Y ZONAS DE EXPANSIÓN que admiten el uso residencial, contempladas en el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial. El interesado deberá presentar estudio de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno, así como de los factores geológicos y de estabilidad del suelo con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos.

Artículo N° 47. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA:

Los desarrollos urbanísticos con obras mínimas o de vivienda de interés social, admitirán todas las tipologías de vivienda. Las normas serán aplicadas a los programas respectivos, con salvedades en cuanto a obras a ejecutar, secciones viales, parqueaderos, loteo y trámites. En las áreas con restricciones para determinada tipología de vivienda, la de interés social debe someterse a dichas restricciones.

Artículo N° 48. NORMAS GENERALES:

Para estos desarrollos rigen las normas generales contenidas en los artículos 183 a

186 del presente Acuerdo, según la tipología de vivienda.

Artículo N° 49. NORMAS ESPECÍFICAS:

Para viviendas unifamiliares hasta de una planta, se exigirá como área mínima 30m² y 3 mt de frente.

Para viviendas bifamiliares, el área mínima será de 60 m², y para ambas plantas, el frente mínimo será de 5 metros.

Las tipologías de vivienda multifamiliar, trifamiliar y bifamiliar, se registrarán por el área habitacional útil mínima de 30 m², en todas las franjas de densidad.

Parágrafo 1. *En los desarrollos urbanísticos para vivienda bifamiliar, no se aceptará la participación de los frentes del lote para soluciones apareadas a un solo nivel.*

Parágrafo 2: *A juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, y dependiendo de la buena calidad de la solución, en aquellos lotes que tengan doble frente, se admitirá que el frente mínimo establecido sólo se cumpla en uno de los mismos.*

Artículo N° 50. ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA PARA TIPOLOGÍAS UNIFAMILIARES, BIFAMILIARES Y TRIFAMILIARES:

Para estas tipologías de vivienda el área mínima, ya sea entregada por el urbanizador o construida directamente por el usuario, será de 18m² como vivienda embrionaria y debe conformar una solución que conste de un espacio múltiple y área de servicios (cocina y baño, patio o buitrón).

En el evento de que el interesado plantee vivienda bifamiliar o trifamiliar embrionaria, deberá entregar la losa de uso común con un área mínima de 40m² por piso y con base en lo anterior, la solución de espacio múltiple y área de servicios con un mínimo de 18m². Deberá presentar planos con el desarrollo completo en las áreas de las glosas, así como la determinación de las áreas comunes. Deberá cancelar los impuestos de construcción de cada una de las viviendas definitivas a desarrollarse por lote.

Artículo N° 51. OBRAS MÍNIMAS A EJECUTAR:

Según el programa de urbanización con obras mínimas, el interesado, público o privado, se comprometerá a efectuar las siguientes obras indispensables:

Apertura de todas las vías vehiculares y senderos peatonales aprobados, incluidos el descapote, llenos y cortes hasta la subrasante definida. Las vías vehiculares de acceso se entregarán en afirmado compactado. Los andenes, cordones, cunetas y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales, deben ser también ejecutados por el interesado.

Apertura y explanación de las áreas libres verdes y recreativas, y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente determinadas y cercadas.

1. *Cesión de áreas para vías, zonas verdes, servicios colectivos y adecuación de las áreas de parqueo.*

1. *Infraestructura de servicios públicos. Alcantarillado general separado, servicio de acueducto; servicio de energía y alumbrado público; servicio telefónico a base de teléfonos públicos localizados estratégicamente en el desarrollo. Todos estos servicios tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determinen las empresas prestadoras de servicios públicos (para la cabecera municipal).*

Parágrafo: *No se permitirá el fraccionamiento o desenglobe de lotes, sin que*

previamente se determine a cargo de quien queda la obligación de ejecutar las obras mínimas de urbanización y de efectuar cesiones obligatorias gratuitas.

Artículo N° 52. SECCIÓN MÍNIMA DE LAS VÍAS:

La sección pública mínima de vías vehiculares y peatonales en desarrollos de vivienda de interés social, será de nueve metros (9m) distribuidos así:

Calzada o área central de 7 metros, andenes laterales de 1 metro; en los demás sectores será de 12 metros, con zona verde de uno con cincuenta metros (1.50m). En estos desarrollos no se requiere de antejardín. En las demás vías peatonales el ancho de la calzada se entregará en zona verde.

Artículo N° 53. TRAMITACIÓN:

La aprobación para desarrollos para vivienda de interés social será dada en la Secretaría de Planeación Municipal, que diligenciará con carácter prioritario, bajo la modalidad de caso especial, el estudio de la misma. En lo pertinente a trámites y procedimientos de aprobación y recibo, se acogerán a las normas generales al respecto.

CAPITULO III

HABILITACIÓN DE BARRIOS

Artículo N° 54. ASENTAMIENTOS SUBNORMALES O ZONAS DE DESARROLLO EVOLUTIVO:

Son aquellos asentamientos con características urbanas, que no siguieron el proceso normal de toda urbanización, es decir, sin sujeción a las disposiciones legales, y que partiendo de un terreno ocupado o no, por viviendas de desarrollo progresivo, continúa con un proceso lento tendiente a la consolidación total de las obras de infraestructura y de las edificaciones. Por lo general, ese tipo de asentamientos carecen desde su comienzo de obras básicas de infraestructura vial, de redes de servicios públicos y servicios colectivos para la comunidad que los habita.

Artículo N° 55. SECTORES HABILITABLES:

Los asentamientos subnormales o zonas de desarrollo incompleto o evolutivo son susceptibles de un proceso de habilitación, el cual podrá acogerse a los desarrollos o asentamientos previstos dentro de programas de habilitación, con sujeción al orden de prioridades que para el efecto establezca la Administración Municipal.

Es requisito fundamental, que el asentamiento o desarrollo urbano no esté localizado en zonas inundables o geológicamente inestables, y que en términos generales, respete las vías que establezcan los planes viales.

Artículo N° 56. RECIBO DEFINITIVO DE EDIFICACIONES EN PROGRAMA DE HABILITACIÓN:

Podrá procederse a la expedición de recibo de construcción para las edificaciones sin la terminación de las obras de urbanización, previa presentación y aprobación por parte de Planeación Municipal de la programación de dichas obras, las cuales pueden ser acometidas por Acción Comunal o con ayuda de entidades oficiales; el recibo, de las obras de urbanismo en estos programas se hará una vez estén terminadas las obras.

Podrán acogerse a dicho proceso las zonas que estén dentro de algunas de las siguientes tipologías:

Barrios subnormales o de invasión que estén en proceso de conformación.

Barrios ya conformados que cuenten con algunos o todos los servicios, pero no siguieron trámite de urbanización y por lo tanto no han sido legalizados.

Desarrollo de vivienda de emergencia o vivienda de interés social promovida por la Administración Municipal como programa especial.

Parágrafo: Para los dos primeros grupos de esta clasificación, la Secretaría de Planeación Municipal entrará a determinar las dimensiones mínimas aceptables de vías, servidumbres, senderos peatonales y áreas mínimas de los lotes. En el caso de los desarrollos nuevos con obras mínimas o de interés social, se acogerán a las presentes normas en los trámites, pero deben ajustarse a las dimensiones mínimas de loteo, vías vehiculares y peatonales, etc.

CAPITULO IV

DESARROLLOS URBANÍSTICOS RESIDENCIALES EN EL ÁREA PERIURBANA

Artículo N° 57. DEFINICIÓN:

Comprende el anillo territorial conformado por el perímetro urbano y su paralelo a 500 mt., por fuera de la zona urbana.

Artículo N° 58 DE LAS NORMAS ESPECÍFICAS:

Los desarrollos urbanísticos residenciales que se proyecten en esta área se regirán por las siguientes normas:

Densidad: *Máxima de 6 viviendas por hectárea bruta, para vivienda unifamiliar únicamente. Se admitirá la construcción de dos edificaciones en el mismo lote, cuando una de estas sea para utilización como vivienda de mayordomos; en ningún caso se podrá aceptar la partición del lote.*

Vías y retiros: *El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado como requerimiento mínimo.*

- 1. La sección de la vía será de 10m así: La calzada será de 6m y 2m a cada lado para adecuar berma o andén según el caso.*

El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de 5 metros a partir del eje de la vía. La franja ubicada entre el borde de la calzada y el cerco, se destinará a cuneta y/o andén, de acuerdo a la conformación de la zona, topografía o proximidad a la malla urbana.

El radio mínimo para la curva será de 15.50m con pendiente máxima del 16%.

La construcción deberá respetar un retiro frontal al eje de vía de 10m.

El resto del entramado vial podrá ser en senderos peatonales, con sección de 6m con un mínimo de 2m en afirmado o andén. La construcción respetará un retiro de 8m al eje de los senderos.

Los lotes individuales tendrán retiros laterales y de fondo de 5m como mínimo; podrán cercarse con malla, setos o elementos transparentes por sus linderos, no con mampostería.

Loteo: *En las zonas donde se cuente con alcantarillado, el lote mínimo será de 1.500 m² y 25m de frente. En aquellas áreas donde las aguas residuales deban tratarse por el sistema de tanque séptico individual complementado con pozo de absorción, el lote mínimo será de una hectárea.*

Alturas: *La altura máxima permitida para las viviendas será de dos pisos y mansarda.*

Cesiones: *Este tipo de desarrollos urbanísticos está exento de la cesión de áreas verdes y de la cesión de las fajas correspondientes a las vías, salvo en aquellos casos en que se requieran para lograr la continuidad del Plan Vial Rural.*

Tampoco se exigirá área libre para servicios comunales, pero si deberán cumplir con la exigencia de la construcción en servicios colectivos del uno por ciento del área construida total, tratándose de desarrollos por construcción simultánea, o de 3m² por lote para vivienda unifamiliar, en desarrollos por lotes, con el fin de adecuar, construir o adicionar áreas para mejorar el equipamiento de la vereda o sector. Esta obligación podrá cumplirse también mediante el pago en dinero, equivalente al avalúo catastral actualizado del terreno y al valor de la construcción de los servicios colectivos, al momento del pago, en procedimiento similar al que rige para el pago de las áreas verdes a ceder.

6. *Servicios públicos: En las áreas donde no existe sistemas de alcantarillado se admite sistemas individuales de tratamiento, como tanques sépticos complementados con campos de infiltración, de acuerdo con las especificaciones para el área semi-rural y las características del servicio de acueducto en cuanto a las mercedes de aguas. Las especificaciones para el servicio de energía y teléfono.*

La aprobación de un lote en zona periurbana, quedará supeditada a la presentación ante la Secretaría de Planeación Municipal de los documentos que garanticen la prestación de los servicios básicos, expedidos por las entidades antes anotadas.

Los desarrollos por construcción simultánea sólo se autorizarán con la presentación de los documentos antes anotados.

Artículo N° 59. LOTES INDEPENDIENTES EN ZONA PERIURBANA:

Los lotes independiente en áreas periurbanas o aquellos resultantes de un proceso de partición, deberán acogerse a las presentes normas, serán estudiados como casos especiales por la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo: *Se exceptúan aquellas viviendas o lotes que hagan parte de un núcleo con característica de vivienda popular, en estos casos, previa verificación de lo anterior, la oficina podrá autorizar construcción, reforma o adición en lotes con áreas inferiores a las aquí estipuladas, pero no serán autorizadas nuevas particiones de lotes sin cumplir con estas exigencias mínimas.*

CAPITULO V

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Artículo N° 60. APLICABILIDAD Y CONCEPTO:

Las normas contenidas en este aparte se aplican en áreas destinadas al uso residencial e interiores al perímetro urbano.

Son edificaciones multifamiliares las que tienen 4 viviendas o más, construidas en lotes cuya dimensión sea superior a 100m², se presentan en forma agrupada aislada y tienen áreas y servicios comunes.

Parágrafo: *Cuando una edificación sobrepase la altura de tres pisos o tres viviendas, se le aplicarán las normas de vivienda multifamiliar.*

Artículo N° 61. ÁREA MÍNIMA DEL LOTE Y FRENTE MÍNIMO:

Las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar se ubicarán en lotes con área neta superior a 100m².

De acuerdo a la altura de las edificaciones, el frente mínimo será de 6m si no sobrepasan la altura de tres pisos; de 7m si tienen 4 pisos; de 8m si tienen 5 pisos o más.

De acuerdo al área neta del lote, el frente mínimo será de 20m si el lote tiene 2.000 m² o más. Tendrá 26m de frente si pasa de 6.000m².

Artículo N° 62. UBICACIÓN:

La vivienda multifamiliar podrá localizarse en áreas destinadas al uso residencial que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- 1. Que los lotes estén en zonas urbanizadas con frente a vías que formen parte de la malla vial urbana y estén dotados de todos los servicios públicos básicos: acueducto, alcantarillado, energía y lo relacionado con teléfonos.*
- 1. Que la infraestructura vial y de servicios estén en capacidad o posibilidad de soportar el aumento en la demanda de éstos y el volumen vehicular que se incrementará con el mayor número de viviendas.*
- 2. Que el sector, o en sus proximidades, existan servicios comunales de tipo recreacional, educativo y de salud que permitan atender la demanda de la población que se incrementará por los efectos de la construcción de nuevas viviendas.*
- 3. Que exista servicio establecido de transporte público colectivo o en su defecto, que las especificaciones de la estructura vial existente permitan implementar dicho servicio con facilidad de accesibilidad.*
- 4. Que la infraestructura vial existente esté conformada por vías construidas (no en proyecto) con sección pública no inferior a 12m entre bordes interiores de andenes.*

Parágrafo 1: *Los lotes ubicados en zonas a desarrollar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana en zonas desarrolladas, deberán consultar ante la Oficina de Planeación Municipal.*

Parágrafo 2: *Los terrenos de que trata el presente artículo podrán requerir el trámite de obras de urbanismo, cuando no formen parte de urbanizaciones existentes o cuando haciendo parte de ellas, requieran de obras adicionales de infraestructura vial, de servicios públicos básicos o estén afectados por proyectos viales.*

La Secretaría de Planeación Municipal determinará en cada caso la necesidad del trámite o fase, a partir del cual éste pueda iniciarse.

Deberán además cumplir con los artículos sobre vinculación a la malla urbana y demás disposiciones sobre vías, áreas geológicamente inestables, retiros y tratamientos especiales de las corrientes de agua, afectación por servidumbres, protección forestal, protección y utilización de edificaciones tradicionales y normas básicas de todo proceso de desarrollo contenidas en el presente Estatuto.

Artículo N° 63. SECCIÓN PÚBLICA MÍNIMA DE LAS VÍAS:

Las edificaciones multifamiliares, sólo podrán construirse en lotes que tengan frente a vías construidas por sección pública, mínima de 12m entre los bordes interiores de los andenes o limite con la propiedad privada.

El antejardín y la zona verde deberán adecuarse; el andén y la calzada de la vía estarán totalmente contruidos para obtener el recibo de construcción.

Parágrafo: *Las edificaciones aisladas en lotes con área neta inferior a 2.000m² y en cuadras ya conformadas que no estén asfaltadas, podrán obtener el recibo de construcción con la calzada en ese estado para los demás elementos que conforman la sección de la vía al frente del lote donde estarán contruidos.*

Artículo N° 64. ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y DE OCUPACIÓN:

Sectores de obligaciones. Los índices de construcción y los "sectores de obligaciones" para las edificaciones multifamiliares, dependen básicamente del área del lote, de la zona ó subzona donde se ubica, de la franja de densidad a la que pertenece y de las obligaciones que se imponen al proyecto según el sector en el cual se ubica, relacionadas con el número de parqueaderos privados y de visitantes por vivienda, con los servicios colectivos en lote y construcción, y con áreas verdes privadas.

Artículo N° 65. RETIROS MÍNIMOS ENTRE FACHADAS:

En toda nueva agrupación de edificios multifamiliares, la separación o retiro mínimo entre fachadas abiertas será de 12m; entre fachadas abiertas y semicerradas, entre fachadas semicerradas y entre fachada semicerrada y cerrada, será de 6m. Las fachadas cerradas no requieren separación pero en caso de tenerla habrá una distancia mínima de 6m entre ellas.

Artículo N° 66. RETIROS A MEDIANERÍA:

Las edificaciones multifamiliares, o con 4 niveles o más en sectores residenciales, se retirarán a medianería dependiendo de la zona en que se ubiquen y del área del lote, de la siguiente manera:

1. *Lotes con área neta superior a 2.000m².*

Se retirarán 6m a medianería sea, la fachada abierta o semicerrada. En los lotes con área neta superior a 6.000m², las edificaciones se retirarán 6m, sea la fachada abierta, semicerrada o cerrada.

Será un mínimo de 6m para fachadas abiertas, semicerradas o cerradas.

2. *Lotes con área menor de 2.000m².*

Las fachadas abiertas se retirarán mínimo 6m, las semicerradas mínimo 3m, la fachada cerrada no requiere retiro. Si el lote forma parte de una urbanización que tenga aprobado un retiro mayor al aquí establecido para fachada cerrada o semicerrada lo deberá cumplir.

Lotes con áreas entre 500m² y 2.000m² deberán respetar un retiro mínimo de 6m para fachada abierta, cerrada o semicerrada.

Únicamente se exceptúan las que hacen parte de urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo, las cuales respetarán los retiros

establecidos en las mismas para fachadas cerradas y semicerradas; las abiertas se retirarán 6m.

Parágrafo: *En cualquier lote podrá ocuparse un retiro lateral con parqueadero de visitantes a nivel y descubierto o con rampa o vía de acceso.*

Artículo N° 67. LOCALES COMERCIALES EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR:

1. *En zona residencial: En las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona residencial.*

a. *En todos los lotes con áreas neta hasta de dos mil metros cuadrados (2.000m²).*

b. *En lotes con áreas superiores a dos mil metros cuadrados (2.000m²) se podrá destinar hasta un 25% del área de ocupación resultante.*

- ☐ *Área mínima de local nueve metros cuadrados (9m²).*
- ☐ *Frente mínimo tres metros (3m).*
- ☐ *Relación proporcional frente-fondo; máximo 1 a 3.*
- ☐ *Altura máxima 1 piso.*

2. *En zonas comercial: Las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona comercial que vayan a destinar áreas a comercio o servicios cumplirán para estos usos las normas específicas de la zona de comercio en la cual se ubiquen.*

Parágrafo 1: *El acceso a la vivienda se hará independiente del acceso de los locales o destinaciones de comercio y servicios.*

Parágrafo 2: *Cuando el área de locales sea igual o superior a quinientos metros cuadrados (500m²), se aplicará a esta parte la norma de conglomerados comerciales y a la vivienda la correspondiente a su uso y sector.*

Artículo N° 68. EDIFICIOS MULTIFAMILIARES EN ZONAS CENTRALES:

Comprenden edificios de uso mixto (vivienda, comercio y servicios), sujetos a las siguientes condiciones:

1. *Usos: Serán los determinados por las normas correspondientes a cada sector.*

1. *Especificaciones para los locales:*

- Área mínima de local diez y ocho metros cuadrados (18m²)*
- Frente mínimo del local tres metros (3m).*

TITULO III

ESTATUTO DE USOS DEL SUELO URBANOS

CAPITULO I

PLAN DE USOS DEL SUELO URBANO

Artículo N° 69. JUSTIFICACIÓN:

Esta determinación de los diferentes usos del suelo constituye la ordenada y técnica distribución de la tierra para lograr un mejor equilibrio de la estructura espacial urbana, de acuerdo con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sonsón.

Artículo N° 70. CONCEPTOS DE USO:

USO DEL SUELO: *Es la destinación ordenada que se da a una zona, terreno ó edificación en función a actividades de producción, consumo, gestión e intercambio bajo parámetros de compatibilidad y bienes colectivos.*

1. **USO PRINCIPAL:** *es la actividad señalada como predominante en la zona que establece el carácter de dicha área.*
1. **USO COMERCIAL:** *Es la destinación que se da en una área para desarrollar actividades dedicadas al intercambio de mercancías o de servicios con fines de lucro económico.*
2. **USO RESIDENCIAL:** *Es la destinación que se da a un área para desarrollar las viviendas y sus usos complementarios y compatibles.*
3. **USO COMPATIBLE:** *Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona peligro para la salud, la seguridad y tranquilidad pública.*
4. **USO COMPLEMENTARIO:** *Para toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es compatible, y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio de la zona sin afectar el uso principal.*
5. **USO ESPECIAL:** *Es la destinación que se da a bienes inmuebles o áreas definidas para un adecuado desarrollo de programas de la Administración Municipal o de entes especiales que exige reglamentación especial.*
6. **USO INDUSTRIAL:** *Es la destinación que se da a un área para desarrollar actividades que tienen por objeto el proceso de transformación de materias primas, o el ensamble de diversos elementos para la obtención de artículos de todo orden.*
7. **USO INSTITUCIONAL:** *Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educación, de salud, de seguridad, de protección social, etc.*
8. **USO OBLIGADO:** *Es la destinación que se establece para áreas, sectores, zonas o edificaciones, que debe mantenerse en el tiempo por la importancia y necesidad de los equipamientos aquí existentes, que se consideran de beneficio comunitario y se requieren en forma esencial para el mantenimiento del equilibrio de la estructura especial urbana.*
9. **USO PROHIBIDO:** *Es la actividad que no puede funcionar en una zona determinada por su incompatibilidad con el uso principal.*
10. **USO RESTRINGIDO:** *Es la actividad que en razón a la magnitud de las instalaciones requeridas para el funcionamiento o por su impacto ambiental o urbanístico puede afectar el uso principal y que requiere medidas restrictivas o*

de control.

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo N° 71. CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO:

De acuerdo con la destinación de actividades que se asignen a los terrenos, lotes, locales y edificaciones en general, los usos se clasifican en:

1. Residencial (R)
2. Comercial (C)
3. Industrial (I)
4. Servicio (S)
5. Institucional (IN)
6. Recreativo (RE)
7. Agropecuario (A)
8. Social obligado (O)

Artículo N° 72. CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO DE ACUERDO CON LA INTENSIDAD Y LA FORMA:

1. Principal
2. Complementario
3. Restringido
4. Prohibido

Parágrafo 1: *El uso predominante de una zona ya desarrollada, o aquel que por determinación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que desee que predomine en una zona por desarrollar, será clasificado como uso principal. Los demás usos que por disposición pueden funcionar o no con el uso principal, se clasificarán por su grado de compatibilidad con el uso principal como usos complementarios, restringidos o prohibidos.*

Artículo N° 73 . TIPOLOGIA DE USOS:

Asignación de los usos del suelo en las diversas zonas, adóptese la clasificación general por tipologías y los listados correspondientes a cada una de ellas, así.

1. USO RESIDENCIAL(R)

R.U Residencial Unifamiliar.
R.B Residencial Bifamiliar.
R.T Residencial Trifamiliar.
R.M Residencial Multifamiliar.

2. USO COMERCIAL (C)

C1: Comercio minorista básico cotidiano.
C2: Comercio minorista medio frecuente.
C3: Comercio minorista suntuario.
C4: Comercio Industrial liviano.
C5: Comercio Industrial pesado
C6: Comercio de recuperación de materiales

3. USO INDUSTRIAL (I)

I1: Industria mayor.
I2: Industria pesada.
I3: Industria mediana.
I4: Industria artesanal.
I5: Industria de producción agrícola y de silvicultura.
I6: Industria de producción pecuaria menor.
I7: Industria de producción pecuaria mayor.

4. USO DE SERVICIOS (S)

- S1: Talleres de servicio liviano.
- S2: Servicios personales especiales.
- S3: Servicios personales generales.
- S4: Oficinas.
- S5: Servicios básicos.
- S6: Servicios generales de depósito.
- S7: Servicios de vehículos livianos.
- S8: Servicios mortuorios.
- S9: Servicios salubridad.

5. USO INSTITUCIONAL (IN)

- IN.1: INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO
- IN.2: INSTITUCIONAL EDUCATIVO
- IN.3: INSTITUCIONAL RELIGIOSO

6. USO SOCIAL OBLIGADO (O)

- 0.1: Áreas viales.
- 0.2: Áreas verdes.
- 0.3 Áreas recreativas.
- 0.4: Áreas educativas.
- 0.5: Áreas de salud.
- 0.6: Áreas de asistencia y protección social.
- 0.7: Areas especiales.

CAPITULO III

ESPECIFICACIONES DE ALGUNAS TIPOLOGIAS DE USO

Artículo N° 74. USO COMERCIAL (C):

C1: COMERCIO MINORISTA BASICO COTIDIANO

Comprende:

- A Graneros
- A Expendio de víveres, carnes, pescados
- A Expendio de huevos, verduras y frutas
- A Salsamentarias
- A Tiendas barriales
- A Expendio de cigarrillos, dulces y productos de panadería
- A Almacenes de misceláneas, confecciones, artículos para limpieza y aseo del hogar
- A Droguerías

Parágrafo 1: Se **PROHIBE** el consumo de bebidas alcohólicas en todas las destinaciones a las que se refiere la tipología C1, tal como lo señala el Código de Convivencia Ciudadana.

Parágrafo 2: Se permiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

Parágrafo 3: Se **PROHIBE** la combinación de graneros, y expendios de víveres, carnes y pescados, con almacenes

Parágrafo 4: Se **PROHIBE** la combinación de droguerías con cualquier otra tipología de usos por las incompatibilidades de tipo higiénico y sanitario.

C2: COMERCIO MINORISTA MEDIO FRECUENTE.

Comprende:

- A Almacenes de telas, vestidos, hilos y lencerías

- A Almacenes de calzados, bolsos, sombreros y cosméticos
- A Almacenes de artículos para niños
- A Almacenes de accesorios y adornos para modistería
- A Almacenes de muebles, artículos livianos de uso doméstico y accesorios eléctricos para el hogar
- A Almacenes de discos y cintas grabadas y sin grabar
- A Floristerías y viveros
- A Estancos y agencias de licores sin consumo directo en el establecimiento.
- A Papelerías, librerías y distribución de revistas y periódicos

Parágrafo 1: Se permiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

Parágrafo 2: Acorde al Artículo 207 del Código de Convivencia Ciudadana, los establecimientos con venta y sin consumo directo de bebidas alcohólicas, como los estancos y distribuidoras de licores, podrán funcionar sólo en el siguiente horario: de 5:00 a.m. a 12:p.m.

C3: COMERCIO MINORISTA Suntuario.

Comprende:

- A Almacenes de regalos, novedades, adornos, juguetes, artículos de fotografía y similares
- A Almacenes de cuadros, porcelanas, equipos de oficina, telas y tejidos
- A Almacenes de vidrios, loza, pedernales, artículos deportivos
- A Almacenes de artículos para el culto religioso.
- A Almacenes de artículos de plástico y cacharrería
- A Almacenes de instrumentos musicales
- A Joyerías y relojerías.

Parágrafo: Se permiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

C4: COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO.

Comprende:

- A Almacenes y agencias de ferretería menor, aparatos sanitarios, cerámicas y revestimientos, pinturas, barnices, lacas y resinas
- A Almacenes de repuestos y accesorios para maquinaria agrícola, vehículos y motos
- A Almacenes de cueros y pieles curtidas, monturas, enjalmas y accesorios
- A Almacenes de bicicletas con sus repuestos y accesorios
- A Almacenes de cuidados o elementos empacados para animales.

Parágrafo 1: Se permiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

Parágrafo 2: Se prohíbe la combinación del depósito o expendio simultáneo de materiales potencialmente tóxicos, como los insecticidas, con víveres de cualquier índole.

C5: COMERCIO INDUSTRIAL PESADO

Comprende:

- A Bodegas de almacenamiento y venta de repuestos y accesorios para vehículos, maquinaria agrícola y de construcción
- A Depósitos y ventas de materiales de construcción
- A Depósitos y venta de chatarra de metales, alambres y cables, maderas aserradas y laminadas
- A Bodegas de almacenamiento de productos alimenticios
- A Depósitos y venta de cerraduras, ventanas, rejas de malla metálicas e, implementos agropecuarios
- A Depósito de grasas, disolventes, combustibles y gas propano.
- A Depósito y venta de productos veterinarios, abonos e insecticidas
- A frigoríficos.

A Depósito y venta de abonos orgánicos (gallinaza, porquinaza, huesos, etc.)

C6: COMERCIO DE RECUPERACION DE MATERIALES.

Tales como: Chatarras menores, papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera y textiles.

Artículo N° 75. USO INDUSTRIAL (In):

I1: INDUSTRIA MAYOR.

Comprende:

- A Extracción de piedra, arcilla, arena, mármol y calizas.
- A Curtidurías y talleres de acabado.
- A Industria de preparación de teñido de pieles.
- A Fabricación y almacenamiento de explosivos y pólvora.
- A Servicios de saneamiento: Incineradores de basura, plantas de compostación de basura y plantas de tratamiento de aguas residuales.

I2: INDUSTRIA PESADA.

Comprende: Aserrios, talleres de cepilladura y otros talleres para trabajar la madera.

I3: INDUSTRIA MEDIANA.

Comprende:

- A Fabricación y transformación del cacao, chocolate y artículos de confitería
- A Fabricación de prendas de vestir, calzado, productos de cuero y sucedáneos de cuero
- A Fabricación de muebles y accesorios, ebanistería
- A Fabricación de herraduras y figuras en hierro (fraguas)

I4: INDUSTRIA ARTESANAL.

Comprende:

- A Envasado y conservación de frutas y legumbres
- A Fabricación de productos de panadería y productos alimenticios diversos
- A Fabricación de prendas de vestir, calzado y productos de cuero
- A Fabricación artesanal de productos de madera y guadua

I5: INDUSTRIA DE PRODUCCIÓN AGRICOLA Y SILVICULTURA.

Comprende: Cultivo de árboles frutales, cultivo de café, caña panelera, flores y aromáticas. Silvicultura.

I6: INDUSTRIA DE PRODUCCIÓN PECUARIA MENOR.

Comprende: Avicultura, porcicultura, apicultura, establos (bovinos) y pesebreras (equinos), de conformidad con el parágrafo único del Artículo 145 del Código de Convivencia Ciudadana.

I7: INDUSTRIA DE PRODUCCIÓN PECUARIA MAYOR.

Comprende: Avicultura, porcicultura, apicultura, establos y pesebreras.

Parágrafo 1: Los límites de cabezas y unidades para estos dos últimos usos, los establece la Secretaría de Asistencia Rural y Medio Ambiente – SARYMA, acorde con el Código de Convivencia Ciudadana y la Ley 9 de 1979. Si se excede cualquiera de estos límites, las actividades clasificadas dentro de estas tipologías, no se permitirán dentro de los perímetros urbanos.

Parágrafo 2: Las tipologías i-6, i 7 deberán acogerse a las disposiciones higiénico-sanitarias establecidas para estos usos; el promotor de saneamiento será la persona encargada de vigilar y hacerlas cumplir.

Artículo N° 76. USO DE SERVICIO (S):

S1: TALLERES DE SERVICIO LIVIANO.

Comprende aquellas actividades de servicios mixtos comerciales y para el consumidor como:

- A Reparación de electrodomésticos y maquinarias menores
- A Cerrajerías, chapas y cerraduras
- A Servicios de plomería y de instalaciones eléctricas
- A Elementos para publicidad y actividades similares.

S2: SERVICIOS PERSONALES ESPECIALES.

Comprende:

- A Hoteles, moteles, pensiones y residencias
- A Establecimientos de esparcimiento público que habitualmente expenden bebidas alcohólicas (bares ó cantinas, cafés, estaderos, heladerías, tabernas y discotecas)

Parágrafo: De acuerdo con el Artículo 207 del Código de Convivencia Ciudadana, los establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas funcionarán en el siguiente horario:

- / Tabernas y Discotecas: De 10:00 a.m. a 12:00 p.m. Excepto los viernes, sábados y vísperas de festivos, que podrán funcionar de 10:00 a.m. a 2:00 a.m. del día siguiente
- / Bares, Cantinas y Heladerías: De 10:00 a.m. a 12:00 p.m.

En cualquiera de los casos la atención al público y la música serán hasta media hora antes del cierre del establecimiento.

S3: SERVICIOS PERSONALES GENERALES.

Comprende:

- A Servicios ópticos y fotográficos
- A Salones de belleza, estética capilar, gimnasios, baños sauna y turcos
- A Modisterías, sastrerías, zapaterías
- A Consultorios médicos, odontológicos y de laboratorio.
- A Establecimientos de esparcimiento público como: Cafeterías, reposterías, heladerías, salsamentarías y charcuterías.

S4: OFICINAS

Todas aquellas de carácter oficial o civil que presten atención y servicios al público.

S5: SERVICIOS BÁSICOS:

Tales como:

- A Servicios de administración pública
- A Servicios de carácter religioso y educativo
- A Entidades bancarias y crediticias.

S6: USOS GENERALES DE DEPÓSITO.

Servicios de almacenamiento de materiales y de toda clase de productos.

S7: SERVICIOS AL VEHICULO LIVIANO.

Estaciones de servicio, servitecas, cambiaderos de aceite, lavado de vehículos, montallantas, afinación de motores, talleres de mecánica y parqueaderos públicos.

S8: SERVICIOS MORTUORIOS.

Comprende:

- A Funerarias
- A Salas de velación
- A Oficinas que ofrecen y tramitan servicios exequiales

Parágrafo: Las salas de velación y funerarias podrán funcionar integradas siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos para cada establecimiento Artículo 250 del Código de Convivencia Ciudadana.

S9: SERVICIOS DE SALUBRIDAD.

Clínicas, hospitales, consultorios médicos-odontológicos y laboratorios clínicos.

Artículo No 77 USO INSTITUCIONAL

IN.1 INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO

DESTINADO AL ESTABLECIMIENTO DE ENTIDADES ESTATALES, GUBERNAMENTALES, LEGALES DE SERVICIO PÚBLICO.

IN.2 INSTITUCIONAL EDUCATIVO

Comprende todas aquellas instituciones, privadas o públicas, que ofrecen formación, preparación y/o capacitación a todo nivel.

IN.3 INSTITUCIONAL RELIGIOSO

Edificaciones, salones, o lugares donde se oficien rituales o se presten servicios religiosos de cualquier tipo.

CAPITULO IV

COMPATIBILIDADES Y RESTRICCIONES DE USOS.

Artículo N° 78. USOS DEL SUELO EN LA ZONA CENTRAL O DE INFLUENCIA DIRECTA DE LA PLAZA O PARQUE PRINCIPAL:

*CALLES 6 Y 7 ENTRE CARRERAS 6 Y 7.
CARRERAS 6 Y 7 ENTRE CALLES 6 Y 7*

USOS PRINCIPALES.

- C1 Comercio minorista básico cotidiano*
- C2 Comercio minorista medio frecuente*
- C3 Comercio minorista suntuario*
- C4 Comercio industrial liviano*
- S1 Talleres de servicio liviano*
- S2 Servicios personales especiales*
- S3 Servicios personales generales*
- S4 Oficinas*
- S5 Servicios Básicos.*

USOS COMPLEMENTARIOS

- RU Residencial Unifamiliar*
- RB Residencial Bifamiliar*
- RT Residencial Trifamiliar*
- S9 Servicios salubridad*
- In1 Institucional administrativo*

USOS RESTRINGIDOS

- S6 Servicios generales de depósitos*

S9 Servicios de salubridad
RM Residencial multifamiliar
I3 Industrial mediana
I4 Industrial artesanal
In2 Institucional educativo no formal

USOS PROHIBIDOS

I1 Industria mayor
I2 Industria pesada
I5 Industria de producción agrícola
I6 Industria de producción pecuaria menor
I7 Industria de producción pecuaria mayor
C5 Comercio industrial pesado
C6 Comercio recuperación materiales
S7 Servicios a vehículos livianos
In2 Institucional educativo formal

Artículo N° 79. USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS:

USOS PRINCIPALES

R.U Residencial Unifamiliar
R.B Residencial Bifamiliar
R.M Residencial Multifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS

S1 Talleres de servicios liviano
S3 Servicios personales generales
S4 Oficinas
S5 Servicios básicos
S9 Servicios salubridad
C1 Comercio minorista básico cotidiano
C2 Comercio minorista medio frecuente
C3 Comercio minorista suntuario
In1 Institucional administrativo

USOS RESTRINGIDOS

I3 Industria mayor
I5 Industria prod. Agríc. y silvicultura
C4 Comercio industrial pesado
S2 Servicios personales especiales
S3 Servicios personales generales
S8 Servicios mortuorios

USOS PROHIBIDOS

I1 Industria mayor
I2 Industria pesada
I6 Industria producción pecuaria menor
I7 Industria producción pecuaria mayor
C5 Comercio industrial pesado
C6 Comercio de recuperación de materiales
S2 Servicios personales especiales
S6 Servicios generales de depósito
S7 Servicios a vehículos livianos
S8 Servicios mortuorios
In2 Institucional educativo

Artículo N° 80. CASOS CONCRETOS DEL ARTÍCULO N° 79:

S3 SERVICIOS PERSONALES GENERALES

USO COMPLEMENTARIO:

/ En la carrera 6 entre calles 4 y 13
/ En la carrera 7 entre calles 5 y 15
/ En la calle 6 entre carreras 5 y 8
/ En la calle 7 entre carreras 6 y 12
/ En la calle 8 entre carreras 6 y 8
/ En las calles 9, 10 y 11 entre carreras 6 y 7
/ En la calle 12 entre carrera 4 y 7

USO RESTRINGIDO

En las demás vías y sectores que comprenden la zona residencial consolidada

S2 SERVICIOS PERSONALES ESPECIALES

USO RESTRINGIDO

- / En la carrera 6 entre calle 5 y calle 12
- / En la carrera 7 entre calles 6 y calle 12
- / En la calle 6 entre carrera 5 y carrera 8
- / En la calle 7 entre carrera 5 y carrera 8
- / En la calle 8 entre carrera 6 y carrera 8

USO PROHIBIDO

En las demás vías y sectores que comprenden la zona residencial consolidada

C4 COMERCIO INDUSTRIAL PESADO

USO RESTRINGIDO

- / En las carreras 6 y 7 entre calles 11 y 13

USO PROHIBIDO

En las demás vías y sectores que comprenden la zona residencial consolidada

S8 SERVICIOS MORTUORIOS

USO RESTRINGIDO

- / En las carreras 6 y 7 entre calles 7 y 9
- / En las carreras 8 y 9 entre calles 6 y 8
- / En la calle 7 entre carreras 7 y 10
- / En la calle 8 entre carreras 6 y 9

USO COMPLEMENTARIO

Las salas de velación podrán funcionar como servicio anexo a un templo o cementerio, cuando hagan parte integral del complejo de servicios religiosos de estos.

USO PROHIBIDO

- / En las carreras 10 y 11 entre calles 5 y 8
- / En las calles 6 y 7 entre carreras 10 y 11
- / En el paramento del parque de Nuestra Señora de Valvanera

ARTICULO Nº 81. USO DEL SUELO EN LAS ZONAS INSTITUCIONALES:

USOS PRINCIPALES

- I1 Institucional mayor
- S9 Servicios salubridad

USOS COMPLEMENTARIOS

- RU Residencial unifamiliar
- RB Residencial bifamiliar
- RT Residencial trifamiliar
- RM Residencial multifamiliar
- C1 Comercio minorista básico cotidiano
- C2 Comercio minorista medio frecuente
- C3 Comercio minorista suntuario
- S3 Servicios personales generales
- S4 Oficinas
- S5 Servicios básicos
- S8 Servicios mortuorios

USOS RESTRINGIDOS

- S1 Talleres de servicio liviano
- I4 Industria artesanal

USOS PROHIBIDOS

- C4 Comercio industrial
- C5 Comercio industrial
- C6 Comercio de recuperación
- S2 Servicios personales especiales
- I1 Industria mayor
- I2 Industria pesada
- I3 Industria mediana
- I5 Industria producción agrícola y silvicult.

S6 Servicios generales de depósitos I6 Industria pecuaria menor
S7 Servicios a vehículos livianos I7 industria pecuaria mayor

Artículo No 82. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA:

USOS PRINCIPALES

RU Residencial unifamiliar
RB Residencial bifamiliar
RM Residencial trifamiliar
RT Residencial multifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS

S1 Talleres de servicio liviano
S3 Servicios personales generales
S4 Servicios básicos
S9 Servicios salubridad
C1 Comercio minorista básico cotidiano
C2 Comercio minor. Me dio frecuente
C3 Comercio minorista suntuario

USOS RESTRINGIDOS

I3 Industria mediana
I4 Industria artesanal
I5 Industria de producción agrícola y silvic.
I6 industria de protección pecuaria menor
S5 Servicios básicos
S8 Servicios mortuorios
C4 Comercio industrial liviano

USOS PROHIBIDOS

I1 Industria mayor
I2 Industria pesada
I7 Industria de producción pecuaria mayor
C5 Comercio industrial pesado
S2 Servicios personales especiales
S6 Servicios generales de depósito
S7 Servicios a vehículos livianos

Artículo No 83. CASOS CONCRETOS DEL ARTÍCULO No 82 :

S2 SERVICIOS PERSONALES GENERALES

USO RESTRINGIDO

/ En la carrera 7 entre calles 13 y 15
/ En la transversal 7 hasta la calle 20
/ En la calle 17 entre carreras 6 y 9

USO PROHIBIDO

En las demás vías y sectores que comprenden la zona de futura expansión urbana

Artículo No 84. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS CON RESTRICCIONES URBANÍSTICAS:

USOS PRINCIPALES

. Revegetalización de taludes con pastos o especies vegetales que permitan un rápido cubrimiento del área afectada.

. Obras de recuperación de cárcavas y conservación de laderas, tales como: muros de contención, trinchos, terracetas, peinar los taludes.

- . Obras de drenaje de aguas lluvias y/o servidas, filtros, zanjas, canaletas, perimetrales, etc.
- . Reforestación y empradizados con especies protectoras de suelo de bajo peso.

Parágrafo 1: Las zonas comprendidas en esta clasificación son áreas inestables que han sido afectadas por deslizamientos o cárcavas de volúmenes moderados (algunos de ellos aún se encuentran activos), y requieren de obras para su recuperación. La descripción y reglamentación de estas zonas está en concordancia con las "Áreas de conservación del suelo", descritas en el Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2: Las Secretarías de Planeación, Obras Públicas y Asistencia Rural y Medio Ambiente, deberán asumir el control y la ejecución de las obras necesarias para la recuperación y protección de estas áreas, bien sea porque están afectando la estabilidad del lugar o constituyen una amenaza sobre habitantes, viviendas, vías y recursos naturales-paisajísticos. El objetivo es reparar, minimizar y prevenir futuros daños.

USOS PROHIBIDOS (Al interior de las áreas degradadas y en las zonas cercanas al fenómeno).

- . Cultivos de plátano y aquellos temporales o limpios.
- . El pastoreo de equinos y bovinos.
- . La adecuación de estanques piscícolas
- . Cualquier tipo de construcción al pie o cerca a las áreas afectadas.
- . La adecuación de pesebreras, cochera y corrales.
- . La evaluación de aguas servidas y de correntía hacia estas zonas.
- . Todos aquellos usos que no estén especificados en los anteriores.

Parágrafo 1: Se analizará independientemente cada caso para evaluar la factibilidad de localización de los siguientes usos, cuando las condiciones geológicas y geotécnicas lo permitan y siempre que no exista una clara incompatibilidad.

RU Residencial unifamiliar	In2 institucional educativo
C1 Comercio minorista básico cotidiano	I4 Industria artesanal
C2 Comercio minorista medio frecuente	I6 Industria producción pecuaria menor
C3 Comercio minorista suntuario	Usos recreativos
S1 Talleres de servicio liviano	

Parágrafo 2: No se autorizará la construcción de ningún tipo de edificación, cuando se requiera la adecuación de terreno a partir de excavaciones o llenos, y esto pudiera ocasionar daños o amenazas de riesgo sobre otra (s) edificación (es) o sobre la (s) propiedad (es) vecina (s).

Artículo N° 85. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR PROXIMIDAD A RIOS, QUEBRADAS O CAÑOS:

USOS PRINCIPALES

- . Conservación del cauce de la vegetación circundante como áreas de protección.
- . Reforestación y protección de los nacimientos de agua.
- . Revegetalización y protección de las riberas con especies como: Guadua, sauce, cedro, guayacán, balso, chingalé, guamo, espadero, guacamayo, ceiba, laurel, carbonero, nogal y aguacatillo, entre otros.

Parágrafo 1: El retiro mínimo a los bordes del cauce o curvas de nivel de aguas máximas de cualquier corriente de agua, será de 10 metros; sin embargo, esta distancia es mayor en aquellas zonas que presentan una susceptibilidad alta o media a las inundaciones y/o avenidas torrenciales, según se detalla en los estudios técnicos que señalan las zonificaciones de amenazas para la cabecera municipal

Parágrafo 2: De acuerdo a las políticas de protección y conservación de las corrientes naturales de agua, se deberán mantener, sin causar deterioro, los factores interdependientes del medio ambiente; agua, suelo, flora y fauna, para garantizar el equilibrio hidrológico de las cuencas y microcuencas. No se podrá afectar negativamente las condiciones de infiltración y de régimen de flujo en las corrientes superficiales, las modificaciones justificadas de las condiciones anteriormente expuestas, deberán estar respaldadas por estudios técnicos donde se especifique las obras hidráulicas necesarias.

El Código de Recursos Naturales – Decreto 2811 de 1974 - establece las políticas de conservación de las corrientes naturales de agua, en los artículos 8, 179, 181, 182, 204, 205, 312, 316, 318, 319 y 323.

USOS COMPLEMENTARIOS

- . Obras de recuperación y conservación de suelos por excavación de las orillas.
- . Adecuación de vías paralelas
- . Usos recreativos.

USOS RESTRINGIDOS

. Se estudiará independientemente cada caso para evaluar la factibilidad del emplazamiento de las siguientes edificaciones, según la proximidad del predio al nivel de aguas máximas de la corriente de agua correspondiente:

C5 Comercio industrial pesado	In1 Institucional administrativo
I1 Industria mayor	In2 Institucional educativo
RU Residencial unifamiliar	In3 Institucional religioso

Parágrafo 1: No se permitirá la construcción de ningún tipo de edificaciones en las zonas de susceptibilidad alta y media a las inundaciones o avenidas torrenciales.

. Se restringe la siembra de cultivos semipermanentes como el café y la caña panelera.

Parágrafo 2: El grado de amenaza de estas zonas depende en gran medida del manejo dado a la parte alta de la microcuenca o del nacimiento de la corriente de agua.

Movimientos de remoción en masa (cárcavas y derrumbes) originadas por: Cultivos que se prolongan hasta el borde del cauce, agua lluvias y/o servidas dispuestas a media ladera y los desechos arrojados por la mano del hombre, esto unido a las altas precipitaciones de aguas lluvias y a la escasa cobertura forestal, son los elementos detonantes de una avalancha. La reglamentación de estas franjas alledañas está ligada al plan de usos del suelo para la zona rural.

USOS PROHIBIDOS

. Cualquier tipo de desarrollo que requiera de altos índices de ocupación, en las zonas alledañas a las franjas de retiro de ríos y quebradas.

. Se prohíbe el asentamiento de cualquier construcción en las franjas de retiro obligatorio a las corrientes de agua.

. La adecuación de cocheras y pesebreras en las franjas de retiro, cuando éstas dispongan las aguas servidas directamente a la corriente de agua.

. Las quemas y la deforestación de las franjas de retiro obligatorias.

- . Se prohíbe arrojar basuras, escombros o sustancias tóxicas a las corrientes de agua.
- . Las actividades agrícolas hasta el borde del cauce.
- . Aquellos usos que no estén especificados en los anteriores.

Artículo No. 86. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS ALEDAÑAS A LOS CORREDORES DE VÍAS PRINCIPALES:

USOS PRINCIPALES.

- ☐ Viviendas aisladas de tipo R.U Residencial unifamiliar
 - In2 Institucional educativo
 - C4 Comercio industrial liviano
 - I1 Industria mayor
 - I2 Industria pesada
 - I7 Industria de protección pecuaria mayor
 - S2 Servicios personales especiales
 - S6 Servicios generales de depósito
 - S7 Servicios a vehículos livianos
 - S8 Servicios mortuorios
- ☐ Reforestación de taludes adyacentes a las vías.
- ☐ Obras civiles propias de la construcción o adecuación de la vía.

USOS COMPLEMENTARIOS

- ☐ Viviendas continuas de tipo R.U Residencial unifamiliar
 - C1 Comercio minorista básico cotidiano
 - S1 Talleres de servicio liviano
 - I3 industria mediana
 - I4 Industria artesanal
 - I6 Industria producción pecuaria menor
- ☐ Señalización informativa, preventiva y cultural

USOS RESTRINGIDOS

Institucional tipo 1

- In1 Institucional administrativo
- RM Residencial multifamiliar
- RT Residencial trifamiliar
- I5 Industria de producción agrícola y silvicultura
- C2 Comercio minorista medio frecuente
- C3 Comercio minorista suntuario
- C6 Comercio recuperación de materiales

Parágrafo: En la reforestación de los corredores de vías se debe tener en cuenta:

- . Conservar una distancia prudente, de tal forma que sus ramas no obstaculicen el tránsito normal de los vehículos, ni la visibilidad.
- . No se debe sembrar árboles en las curvas cerradas, excepto aquellos arbustos de crecimiento bajo, tales como: Crotos, clavellán, bijao o platanillo, paco o tabaquillo, entre otros.

CAPITULO V

ZONIFICACIÓN FISICA

Artículo N° 87. CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN:

Para todo lo relacionado con el presente Acuerdo se definen las siguientes zonas, según las condiciones socio-económicas de los habitantes, las características físicas y los usos predominantes de cada sector.

La zonificación es un medio que sirve para controlar y evitar el crecimiento urbanístico, basado en el conocimiento de las restricciones y posibilidades que le impone el medio natural.

Todo uso que genera conflicto por el carácter, la localización o las actividades que desarrolla, deberá ajustarse a un reglamento que reduce el impacto sobre otros usos.

La zonificación del casco urbano para la cabecera municipal de las siguientes zonas:

NUCLEO TRADICIONAL

- ∇ Zona central o de influencia directa del Parque Principal
- ∇ Residencial aledaña a la zona central
- ∇ Zona residencial consolidada
- ∇ Zonas institucionales
- ∇ Áreas de retiro a ríos, quebradas y caños

AREA URBANA DE TRANSICIÓN

- ∇ Zonas periféricas en proceso de consolidación
- ∇ Áreas con Restricción Urbanística
- ∇ Áreas de Retiros a quebradas, ríos y caños
- ∇ Zonas Institucionales
- ∇ Áreas aledañas a corredores de vías principales

ZONAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA

ZONA CENTRAL O DE INFLUENCIA DIRECTA DE LA PLAZA O PARQUE PRINCIPAL:

Características:

Es el área que presenta mayor variedad e intensidad de usos (Institucionales, comerciales, residenciales y de servicios) con predominio del uso comercial.

De allí parten las vías principales, las cuales articulan otros elementos que se destacan en la estructura urbana.

Normalmente es la zona donde se encuentran los edificios más representativos para la comunidad, aunque muchas veces se localizan en forma dispersa según el desarrollo que presente el poblado y es frecuente la reubicación de los edificios institucionales de un lugar a otro.

Es la zona que reúne la mayor diversidad de usos y de actividades, generando una dinámica poblacional muy alta, es por esta razón que puede presentarse saturación, desorden e incompatibilidad de uso.

Políticas de Manejo

Conservar la multiplicidad de usos.

Definir usos prohibidos, restringidos, principales y complementarios.

Reglamentación de frentes y lotes mínimos, alturas máximas permitidas, índices de construcción y de ocupación, densidades y normas constructivas.

Proporcionar el espacio público óptimo para el intercambio socio-cultural de la población

ZONA INSTITUCIONAL.

Características:

Es el área donde se concentran varios edificios institucionales y hay un eje que los

comunica. En la cabecera municipal se destacan como zonas institucionales varios lugares que conforman subcentros: los parques de la Valvanera, El Carmen, La Plazuela, a esquina donde se ubica la casa Episcopal y las zonas educativas.

Es el área donde se reglamenta el mayor número de prohibiciones y restricciones de algunos usos de impacto social alto.

Políticas de Manejo

Debe conservarse la mezcla de usos complementarios a la vivienda.

Definir usos prohibidos, restringidos y complementarios.

Reglamentación de frentes y lotes mínimos, alturas máximas permitidas, índices de ocupación y construcción, densidades y normas constructivas, áreas de cesión para vías públicas y zonas verdes.

ÁREAS DE RESTRICCIÓN URBANÍSTICAS

Características:

Son las áreas que por sus condiciones geológicas o morfológicas no permiten procesos de urbanización densificada.

Incluye aquellas áreas afectadas por problemas erosivos, evidencias de movimientos de remoción de masas y drenajes naturales de aguas lluvias, o aquellas áreas donde existe la probabilidad de ocurrencias de estos fenómenos, si se altera el ángulo de reposo o la cobertura vegetal de estas laderas.

Son casi siempre áreas de pendientes muy pronunciadas destinadas a la protección del suelo.

Constituyen áreas destinadas a la recuperación del suelo y/o de reserva natural ambiental.

La protección de laderas incluye todos aquellos solares de fuertes pendientes localizados en la parte posterior de las viviendas o en taludes de vías y los cerros o colinas muy pronunciados.

Políticas de Manejo

Restringir o prohibir asentamientos urbanísticos densificados.

Velar por el equilibrio ambiental y paisajístico de la zona.

Reglamentar y controlar la ocupación de las tierras.

Promover la reforestación de las laderas con especies protectoras de suelos.

Iniciar proyectos de adecuación de filtros para el drenaje de aguas lluvias.

Restringir usos agropecuarios, solo se permite la utilización de cultivos permanentes y semipermanentes en estas zonas y se restringe el pastoreo y las huertas caseras.

Reglamentación y control de sistemas constructivos y estructurales sismo-resistentes en las viviendas que limitan con esta zona.

Promover las redes de alcantarillado en la parte posterior de estos solares de fuerte pendiente y prohibir la evacuación de aguas negras a media ladera.

ÁREAS DE RETIRO A CORRIENTES DE AGUA

Características:

Comprende las franjas aledañas a las corrientes de agua que atraviesen o delimiten el área urbana desarrollada.

Incluye las áreas vulnerables a la inundación y/o torrencialidad de ríos o quebradas, señaladas en los estudios de amenazas como retiro a corrientes de agua y realizados por Ingeominas en la cabecera Municipal.

Generalmente son elementos ordenadores del desarrollo urbano. En la cabecera municipal desconocen por completo los retiros preventivos de las quebradas.

Deben considerarse áreas paisajistas de uso forestal y recreativo.

Políticas de Manejo

Reglamentar y controlar la ocupación de la tierra.

Prohibir asentamientos urbanísticos y reubicar viviendas existentes en estas zonas.

Prohibir usos agrícolas.

Promover acciones de control hidráulico y reforestación de riberas.

Velar por el equilibrio ambiental y paisajístico de estas áreas.

Reglamentar y controlar la posibilidad de contaminación de las fuentes de agua (colectores paralelos de alcantarillado).

Permitir la localización de servicios o equipamientos de carácter municipal, en las zonas aledañas a los retiros.

ÁREAS ALEDAÑAS A LOS CORREDORES DE VÍAS PRINCIPALES

Son las áreas franjas paralelas a las vías de mayor importancia en la zona urbana y sub-urbana.

Presentan actividades urbanas mezcladas con usos agropecuarios, cuando salen del casco urbano.

Son áreas susceptibles a problemas erosivos ocasionados por la construcción de las vías.

Políticas de Manejo

Reglamentar y controlar el eje de la vía, según las especificaciones de la jerarquización vial.

Restringir movimientos de tierra y llenos.

Reglamentar y controlar la ocupación de la tierra de acuerdo con las estructuras geológicas que presente cada tramo de estas vías.

Promover acciones de control y mejoramiento de las condiciones de estabilidad de los taludes.

Proporcionar el amoblamiento urbano necesario de las vías, para brindar seguridad de pasajeros, peatones y de la población que habita en los corredores de las mismas.

Recomendar la localización de servicios o equipamientos de carácter municipal, usos industriales, agroindustriales, bodegas o estaciones de gasolina.

ÁREAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA.

Características:

Son las áreas mas recomendadas que no presentan restricciones a la urbanización futura.

Son zonas con buenas condiciones geológicas y topográficas.

La principal destinación de estas zonas es el uso residencial.

Políticas de Manejo

Promover la prolongación de la infraestructura vial hacia estas zonas.

Reglamentación de: frentes y lotes mínimos, alturas permitidas, índices de ocupación y de construcción, densidades y normas constructivas.

Reglamentación urbanística que defina normas específicas para asentamientos residenciales (unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares).
Debe conservarse la mezcla de usos complementarios a la vivienda.

Definir usos prohibidos, restringidos y complementarios.

Reglamentar y controlar la ocupación de la tierra.

Ampliar la cobertura de los servicios públicos hacia estas zonas.

Artículo N° 88. ACTUALIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN:

La Secretaría de Planeación Municipal, previo concepto del Consejo Municipal de Planeación, podrá mediante Resolución motivada, y con base en el estudio de estratificación, actualizar periódicamente la zonificación establecida en el Artículo anterior, teniendo en cuenta la tipología de las nuevas construcciones y los cambios que se operen en ella a través del tiempo y zonificar los nuevos desarrollos urbanísticos de acuerdo con las edificaciones proyectadas.

Parágrafo: Lo anterior será ejecutado, previo acuerdo del Concejo Municipal.

Artículo N° 89. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO DE LOS USOS DEL SUELO:

El siguiente cuadro define el impacto urbanístico, ambiental y social.

IMPACTO

A. URBANÍSTICO: La magnitud del proyecto, la aparición de nuevos usos y el tráfico generado.

B. AMBIENTAL: El consumo de servicios públicos, la producción de agentes o fenómenos contaminantes (ruido, olores, desechos líquidos o sólidos) y los efectos nocivos sobre el medio ambiente.

C. SOCIAL: Las incomodidades socio-psicológicas.

Artículo N° 90 CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

USOS
CLASIFICACIÓN
TIPO DE ESTABLECIMIENTO
IMPACTO
A
B
C
COMERCIO

GRUPO 1

GRUPO 2

GRUPO 3

Comercio de bienes y servicios en general, de menor magnitud (droguerías, graneros, almacenes, misceláneas, etc.)

Bodegas de comercio.

Mayoristas y mercado público.

Cantinas, tabernas, bares, funerarias, etc.

BAJO

ALTO

MEDIO

BAJO

ALTO

MEDIO

BAJO

ALTO

MEDIO

INDUSTRIAL

GRUPO 1

GRUPO 2

Industria artesanal, confecciones, panaderías, talabarterías etc.

Industria mediana y menor; fraguas, cerrajerías, conservas, carpinterías, bloqueras, adoquineras etc.

BAJO

MEDIO

MEDIO

ALTO
MEDIO

ALTO
INSTITUCIO-NAL
GRUPO 1

GRUPO 2

Educación, cultos religiosos, recreación turismo, administración, salud, bienestar social, cultura, deporte.
Abastecimiento y seguridad social (matadero, plaza de ferias, cárcel, comando)
ALTO

ALTO
MEDIO

MEDIO
BAJO

ALTO
VIVIENDA
GRUPO 1
GRUPO 2
Unifamiliar y bienestar
Multifamiliar
BAJO
ALTO
BAJO
BAJO
MEDIO
ALTO

Artículo N° 91. APLICABLES A LOS USOS RESTRINGIDOS:

Se aplicarán los siguientes criterios que son de dos clases a saber:

- 1. Los aplicables a actividades que para su funcionamiento han de ceñirse a las reglamentaciones específicas que se les establezcan, tales como las especiales para el funcionamiento de los establecimientos abiertos al público, estaciones de servicio, entre otros.*
- 1. Los usos que han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación e impacto en la zona de la localización. En cuanto a este grupo, el análisis referido implica por parte de Planeación Municipal el estudio de los siguientes aspectos:*

a. *Dimensión del inmueble, teniendo en cuenta características tales como área construida, número de empleados, capacidad instalada, edificios adyacentes permanentes, edificios de valor patrimonial, etc.*

b. *Impacto ambiental y sanitario, en consideración al consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo), a la producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos, etc.).*

c. *Impacto urbanístico y social, teniendo presente la generación de tráfico, tanto vehicular como peatonal, la generación de usos anexos, las necesidades de parqueaderos, zonas de cargue y descargue, la incidencia del uso en la comunidad, etc.*

d. *Especial atención requerirán las áreas circundantes a los centros administrativos del Estado sean estos Municipales, Departamentales o Nacionales, Hospitalarios, en estas áreas se restringirán al máximo aquellas actividades que por su carácter operativo acarreen un mayor impacto negativo o de contaminación a los usos especiales institucionales y hospitalarios.*

Parágrafo: *Del análisis de un uso restringido, podrá llegarse a la decisión de no permitirlo por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impacto negativos, cualesquiera que éstos sean.*

Artículo N° 92. DE LOS USOS YA ESTABLECIDOS:

Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia del presente Estatuto y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de usos o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, si es el caso se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por el fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate. En estos casos la Secretaría de Planeación Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la 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 estatuto, fijando el plazo respectivo para el traslado si fuere necesario.

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, etc., que tiendan a perpetuar la actividad en la zona. Sólo se permitirán reformas, adecuaciones, aumentos en capacidad de energía u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.*

Parágrafo 2: *Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringida o prohibida esté, causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona, al vecindario donde se encuentre ubicada, la Secretaría de Planeación Municipal procederá en la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa declaración de decaimiento del permiso.*

Parágrafo 3: *Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Estatuto para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos o actividades o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente Estatuto.*

Parágrafo 4: *En caso de que las industrias no estén ubicadas en zona industrial, se tolerarán como asentamientos, no catalogando el área como zona industrial, se fijarán las restricciones correspondientes con relación al uso asignado sobre la cual se ubican.*

Parágrafo 5: *A las industrias de que trata el presente artículo no se les concederá certificado de ubicación industrial, sino un permiso de ubicación provisional, el cual será restringido para un fin específico con limitantes en cuanto a aumento de*

construcción, capacidad productiva, etc. Su vigencia será máxima de un año prorrogable a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, mientras las condiciones subsistan, previa constitución de póliza de garantía.

Artículo N° 93.

De acuerdo al Artículo 197 del Código de Convivencia Ciudadana y al inventario de usos del Suelo, desarrollado en el Componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sonsón, las normas y disposiciones vigentes, en cuanto a orden público y seguridad ciudadana y el estudio administrativo de oferta y demanda de las destinaciones con más alto índice de conflicto e incomodidad psico-social en la cabecera municipal, adóptese a partir de la aprobación del presente Acuerdo, la congelación de los permisos de funcionamiento a las siguientes destinaciones:

- ☐ S2 Servicios Personales Especiales:
 - Bares, heladerías, cantinas, tabernas, galleras y discotecas
 - Lugares destinados a juegos de azar (Casinos, máquinas tragamonedas, ruletas)
- ☐ S7 Servicios al Vehículo Liviano
- ☐ S8 Servicios Mortuorios

Parágrafo 1: *El presente Artículo se refiere exclusivamente a la congelación de los permisos de destinación, y no al cambio ni clausura de la misma.*

Parágrafo 2: *La medida será temporal hasta tanto varíen las situaciones actuales de contexto municipal.*

CAPITULO VI

CERTIFICADOS

Artículo N° 94 . CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE USOS DEL SUELO:

Para todo uso industrial, comercial, residencial, especial o de servicios, el interesado podrá solicitar el respectivo concepto y la Secretaría de Planeación Municipal emitirá el correspondiente certificado de factibilidad de uso del suelo, indicando las condiciones mínimas para la ubicación del uso en cuestión en determinada zona de la ciudad.

El certificado de factibilidad de uso del suelo se considera meramente informativo. Puede solicitarse antes o después del permiso de construcción respectivo y tendrá vigencia hasta tanto no se modifique el uso del suelo de la zona.

Artículo No 95. CERTIFICADO DE UBICACIÓN:

Para todo uso establecido o que se pretenda establecer en la cabecera municipal, deberá solicitarse la respectiva licencia de uso o certificado de ubicación a la Secretaría de Planeación Municipal.

En el certificado que se expida debe constar la actividad específica o uso, la razón social, la dirección y la vigencia que será igual a la del permiso de funcionamiento. La vigencia de los certificados de ubicación será:

- De dos años (prorrogables) para aquellos usos restringidos en cada zona.*
- De máximo 3 años (prorrogables) para los usos clasificados como: principales y compatibles o complementarios.*

Parágrafo: *Los certificados que se hayan expedido antes de entrar en vigencia el presente Acuerdo, tendrán la duración de dos (2) años contados a partir de la publicación del presente Estatuto en la Gaceta del Concejo.*

Artículo 96. NEGACIÓN DEL CERTIFICADO DE UBICACIÓN:

En caso de no ser factible conceder certificado de permiso o ubicación, o la prórroga del mismo, se procederá a fijarle un plazo de un año para traslado y se comunicará dicha decisión a las autoridades a quienes compete el control.

TITULO IV

PLAN VIAL

CAPITULO I

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

Artículo No 97. DEFINICIÓN:

El plan vial comprende todas las vías que es necesario construir o mejorar para adecuar el sistema de circulación vehicular y peatonal, urbana y rural, de tal manera que se preserven sus condiciones de continuidad, agilidad, seguridad y comodidad.

Artículo No 98. CONCEPTOS:

1) Carreteras Primarias:

Aquellas cuya función básica es la de comunicar la Capital del Departamento con los demás centros de consumo el país o con el exterior, o que amerite clasificarse así por el papel que desempeñe en la economía departamental.

2) Andén:

Es la franja que forma parte de la vía, componente fundamental del espacio público, destinado al uso peatonal. La franja de circulación peatonal debe ser tal, que después de disponer de la franja de servicio en la que se localice el mobiliario urbano que apoya el uso del andén, se permita la circulación libre y continua.

3) *Anillo Vial:*

Está conformado por uno o varios tipos de vía. Su recorrido inicia en cualquier sitio específico, desarrolla un recorrido continuo por diferentes zonas o áreas del territorio municipal y regresa al punto de partida. Generalmente, su función está en relación con el tipo de vía constitutivo o predominante.

4) *Antejardín:*

Se define como el área libre situada entre el paramento de construcción de una edificación y la línea de demarcación del predio, o línea de demarcación de la sección vial.

Esta área constituye un elemento arquitectónico natural de los inmuebles de dominio público o privado, sobre lo que prima el interés público. Por definición, el área de antejardín no es en ningún caso edificable, tanto sobre el nivel natural del terreno, ni el área del subsuelo, y no puede ser cubierta o anexada para el ejercicio de actividades desarrolladas al interior del área edificada de cada predio. Por lo general, el antejardín, en todas las áreas de tratamiento, debe ser empradizado y arborizado.

5) *Área de afectación vial:*

Denomínase como "Área de Afectación Vial" el área de terreno ubicada a lo largo y ancho de cualquier vía o zona de conflicto vial definida en el Plan Vial Municipal, o las que la Secretaría Municipal de Planeación y el Consejo Municipal de Planeación conjuntamente llegaren a definir.

6) *Berma:*

Franja adyacente a la calzada de una vía, ubicada a uno o ambos lados de ésta, que sirve de protección o para el parqueo territorial de los vehículos fuera de la calzada.

7) *Cable Aéreo:*

Constituye el sistema de transporte por cable, cuya función principal es el transporte de productos agrícolas y acceder a sitios de topografía abrupta o de difícil acceso vehicular.

8) *Calzada:*

Es la parte de la vía destinada a la circulación vehicular. De acuerdo con la función, localización, longitud e intensidad de uso, se han determinado las dimensiones reglamentarias para soportar los diferentes tipos de transporte.

9) *Caminos de herradura:*

Se caracterizan por atender solo el desplazamiento y circulación peatonal, y animal.

10) *Carretera de Penetración.*

Es el conjunto de vías que distribuye y canaliza el tránsito vehicular y/o peatonal, hacia o desde las vías terciarias hasta diferentes lugares de la vereda. Se denomina carretera de penetración cuando permite el paso de vehículos automotores y camino veredal, cuando solo permite el paso de personas y animales.

11) *Carreteras secundarias:*

Aquellas cuya función es la de comunicar las cabeceras municipales con la Capital del Departamento o con otros municipios vecinos, o las regiones entre sí o cuando sea acceso de una cabecera municipal a otra vía primaria.

12) *Carreteras Terciarias:*

Aquellas cuya función es la de vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos. Normalmente confluyen a la red secundaria o a la red primaria.

13) *Carril:*

Es la mínima división superficial y longitudinal de la calzada por la cual puede circular un vehículo.

14) *Cordón, Bordillo o Sardinell:*

Es el elemento que contiene la calzada, separándola de los otros elementos constitutivos de la vía.

15) *Cruce de Peatones:*

Es la zona de la calzada señalada con rayas continuas de pintura, paralelas al eje de la vía o "paso de cebra", está reservada al cruce preferencial de los transeúntes sobre el tránsito vehicular, este cruce se realiza generalmente tres (3) metros antes de la esquina.

16) *Derecho de Vía y/o Zona de Reserva Vial:*

El derecho de vía es la faja que se requiere para la construcción, reconstrucción, protección y en general para la buena operación del tránsito vehicular, peatonal y zona verde pública.

17) *Eje de la Vía:*

Es la línea que marca simétricamente la división en partes iguales de la calzada de la vía.

18) *Faja real:*

Entiéndase por "faja real" de un proyecto vial, la sección total de la faja de terreno que garantice el alineamiento horizontal y vertical del proyecto, bajo las condiciones técnicas y de seguridad necesarias.

19) *Nomenclatura:*

Es el sistema a través del cual se identifican, en una área urbana o rural, las vías vehiculares, peatonales y los predios y construcciones.

20) *Marcas Longitudinales:*

Líneas centrales, líneas de canal para vehículos y bicicletas, líneas de borde de pavimento para vehículos y bicicletas, demarcaciones de zonas de adelantamiento prohibido, demarcaciones de bermas pavimentadas, demarcaciones de transiciones en el ancho del pavimento, demarcaciones de aproximación a obstáculos, demarcaciones de límites de estacionamiento.

21) *Marcas transversales:*

Demarcación de "pare", demarcación de pasos peatonales.

22) *Marcas Viales:*

Entiéndase por marcas viales, aquellas cuya función es complementar las reglamentaciones o informaciones de otros dispositivos de tránsito, o transmitir mensajes sin distraer la atención del conductor.

23) *Parqueadero:*

Es el área cubierta o descubierta que se destina al estacionamiento de vehículos.

24) *Pavimento:*

Es la cara de rodadura de la calzada de una vía o del espacio destinado al parqueo de vehículos.

25) *Puntos y zonas de conflicto vial.*

Entiéndase como tales, los cruces, las intersecciones o accesos viales de gran complejidad por el alto volumen de tráfico o circulación peatonal que se concentra en ellos, generando traumas en la circulación.

26) *Radio del giro:*

Es el radio geométrico en la intersección de dos vías, que permite la maniobra fácil de los vehículos, conservando el carril.

27) *Sección Vía:*

Es el área conformada y contenida por los paramentos de construcción y/o por los elementos naturales que conforman el espacio público, en el cual se identifican diversos elementos fijos constitutivos de las vías. Los elementos fijos de la sección vial son: calzadas, los separadores, las zonas verdes, los andenes, las bahías de parqueo y las franjas de control ambiental.

28) *Señalización vial:*

Entiéndase por señalización vial, todos los elementos para organización que forman parte del espacio público, y que consiste en un dispositivo o aviso instalado en las zonas viales para el control y regulación del tránsito, y para información pertinente a los conductores y peatones.

. Las señales preventivas tienen por objeto advertir al usuario de la vía, la existencia de una condición peligrosa y la naturaleza de ésta.

. Las señales reglamentarias tienen por objeto indicar a los usuarios de la vía las limitaciones, prohibiciones y restricciones.

. Las señales informativas tienen por objeto guiar al usuario de la vía en lo que se refiere a la delimitación, localidades, destino, direcciones, sitios de interés y cruzamientos, distancias entre otros.

29) *Serviteca:*

Es el establecimiento destinado al mantenimiento y suministro de insumos para los vehículos.

30) *Vía:*

Es la superficie destinada a la circulación de vehículos y/o peatones.

31) *Vía Secundaria Urbana:*

Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el flujo vehicular y peatonal desde las vías principales hasta los sectores de actividad urbana. Generalmente unen vías principales entre sí o conectan vías principales con las vías de servicio. A ella convergen las vías domésticas o de servicio urbano.

32) *Vías Férreas:*

Constituyen el sistema de vías de carrilera, para la operación de trenes. En el municipio existe únicamente un tramo muy corto que cruza tangencialmente el Corregimiento de San Miguel.

33) *Vías Fluviales:*

Constituyen el sistema de ríos que permiten el desplazamiento de embarcaciones para transporte de carga y pasajeros. (existe una en el Corregimiento de San Miguel en los cauces de los ríos La Miel y Magdalena).

34) *Vía obligada:*

Es aquella que se considera necesaria para el desarrollo urbano del Municipio y rige por consiguiente con carácter obligatorio.

35) *Vía Principal:*

Son las que conforman el plan vial urbano y suburbano básico, que normalmente tiene continuidad dentro del área y cuya función principal es traer y canalizar el flujo vehicular de larga distancia dentro del área. De modo general están destinadas a unir el sistema de tránsito entre zonas de uso residencial, industrial y de comercio. A ella convergen las vías colectoras.

36) *Vía Pública:*

Es la separación total en metros comprendida entre los bordes internos de andenes o entre los linderos con la propiedad privada.

37) *Vía Residencial o de Servicio:*

Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el flujo vehicular y peatonal, desde las vías colectoras hasta los sectores residenciales. Generalmente son las vías internas de los barrios, cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía. Para este sistema de vías debe restringirse el transporte público y de carga en cuanto sea posible, y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

38) *Zonas Control Ambiental:*

Son las franjas de terreno no identificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial Municipal o de zonas destinadas a tratamiento especial, prevista con el objeto principal de aislar el impacto generado por la misma vía y dotar al municipio de áreas públicas con fines paisajistas y ambientales. Pueden eventualmente tener carácter de alameda, bulevar, jardín, bosque o parque.

39) *Zonas Viales:*

Son las áreas destinadas a lograr mediante su utilización, el correcto funcionamiento de sistemas vehiculares y peatonales que concurren en el municipio, así como la utilización de los espacios creados por las mismas.

40) *Zonas viales de uso restringido:*

Son las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, las plazoletas, los accesos, las bahías, las áreas de circulación peatonal y de establecimiento privado, exceptuando garajes.

41) *Separador:*

Es el elemento organizador verde o en ocasiones especiales duro de la vía pública, situado en la calzada y en dirección paralelo a su eje. Su función es canalizar los flujos de tráfico, controlar maniobras inadecuadas, y proporcionar protección a los peatones. El separador contiene un mobiliario que forma parte de los servicios de calzada (señalización, arborización e iluminación)

42) *Vía de Carga o Descarga:*

Son aquellas vías públicas urbanas situadas de forma paralela o perpendicular a las vías principales.

Su función es complementar las actividades y usos que requieren tráfico pesado sobre las vías principales, descongestionándolas de maniobras de parqueo indebido, acarreos y descargas de suministros, mercancías y enseres que entorpecen la adecuada circulación peatonal y vehicular.

43) *Circuito Vial:*

Entiéndase por el recorrido reglamentado sobre anillos viales propuestos, inmersos en la estructura vial existente. Dichos circuitos están definidos expresamente por el sentido o dirección de las vías.

44) *Resalto:*

Elemento constituido de una vía adyacente a otra de tráfico y sentido prioritario. Su función es la de garantizar la reducción de la velocidad vehicular, en esquinas y cruces peatonales de alto impacto urbano o de gran riesgo o propensión a accidente.

CAPITULO II

NOMENCLATURA

Artículo N° 99. DEFINICIONES:

1) *La Nomenclatura: Será básicamente numérica, pero podrá ser alfanumérica en aquellos casos donde las condiciones físicas de la malla urbana lo requieran.*

2) *Calles: Se denominan calles aquellas vías que tienen una orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará hacia el norte a partir del punto de referencia definido y descenderá en sentido opuesto con respecto al mismo sitio de referencia.*

3) *Carreras: Se denominan carreras aquellas vías que tienen una orientación sur-norte aproximadamente, y su numeración aumentará hacia el occidente a partir del punto de referencia que se tome, y descenderá en sentido opuesto con respecto al mismo sitio de referencia.*

4) *Transversales: Se denominan transversales aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras, pero se asemeja a la de éstas; recibirán la numeración de carrera de acuerdo a su ubicación.*

5) *Diagonales: Se denominan diagonales aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles, pero se asemeja a la de éstas; recibirán la numeración de calles de acuerdo a su ubicación.*

6) *Avenida: Se emplea el término avenida acompañado de su respectivo epónimo de una vía para resaltar su importancia; su numeración se basará en la calle o carrera a la que se asemeje más.*

7) *Senderos: Se denominan senderos los espacios públicos o privados destinados a la circulación peatonal.*

8) *Pasaje: Espacio público o privado destinado a la circulación peatonal y a través del cual se permite acceder a lotes y/o propiedades al interior de un predio, o cruzarlo de una vía a otra.*

9) *Índice Alfabético: Las calles o carreras comprendidas parcialmente entre otras vías, llevarán la numeración de la calle o carrera de denominación más baja, seguida de un índice alfabético que se inicia en A y que admite máximo dos letras.*

10) *Numeración de Manzanas: Las manzanas se numerarán con el número de la calle menor, separado por un guión del número de la carrera menor, entre las calles está comprendida la manzana.*

11) *Numeración de Lotes: Los lotes se enumerarán en el sentido de las manecillas del reloj, partiendo del cruce de la calle menor con la carrera menor.*

12) *Numeración de las Edificaciones: La nomenclatura de una edificación está compuesta por:*

- ☐ *El nombre y número de la vía a la cual da el frente.*
- ☐ *El número de la vía de menor numeración de su mismo costado.*

- Separado por un guión, la distancia aproximada en metros tomada desde el borde interior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja de su mismo costado.

NOTA: *La distancia se toma como el número par más próximo en el costado norte de las calles y en el costado oriental de las carreras; la distancia se tomará como el número impar más próximo en el costado sur de las calles y al occidente de las carreras.*

13) *Numeración interna de edificios: La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de:*

- ☐ *La nomenclatura general de la edificación, definida de acuerdo a lo establecido por el numeral anterior.*

- Un apéndice compuesto por un número que corresponde al piso o nivel separado por un guión de un número consecutivo correspondiente al orden de la destinación.

NOTA: *El orden de las destinaciones internas se establece, tomando el acceso de la edificación y su proyección vertical en los pisos superiores, y a partir de éste en orden ascendente, así:*

. En el sentido de las manecillas del reloj, si la placa general de la edificación es impar.

. En el sentido contrario a las manecillas del reloj, si la placa general es par.

14) *Numeración de pasajes: La numeración de destinaciones ubicadas en pasajes o senderos públicos o privados, que carezcan de numeración dentro del sistema general de la malla urbana, se efectúa denominando la puerta de acceso de la forma establecida en el literal l, y numerando luego las destinaciones internas según el literal m.*

Parágrafo: *A toda construcción aislada o aquella que hace parte de alguna edificación, pero que por razón de su uso constituya una destinación independiente de las demás, deberá asignársele la nomenclatura correspondiente, por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.*

Artículo N° 100. COBRO:

Se cobrará la tasa de nomenclatura en los siguientes casos:

- ☐ *A las construcciones nuevas que generen destinación*
- ☐ *A las reformas que generen destinaciones nuevas*
- ☐ *Cuando se presentan variaciones de planos que generan mayor área construida, antes de obtener la licencia definitiva.*

Artículo No 101. BASES PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA:

La Secretaría de Planeación Municipal tendrá como base para asignar, tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimétrica que presentan los interesados.

Cualquier variación o imprecisión en esta información, que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta Dependencia y su corrección originará la cancelación de la respectiva tasa.

Parágrafo: *El interesado será el encargado de tramitar ante la Secretaría de Planeación Municipal, cualquier cambio de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados.*

Artículo N° 102. DE LA NOMENCLATURA ACTUAL:

La Secretaría de Planeación Municipal ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura de la ciudad, para lo cual, y en homologación con el Componente Urbano del P. B. O. T. del Municipio de Sonsón, se establecerá la numeración de la estructura vial de acuerdo al plano (Gráfico 1) anexo.

Parágrafo 1: *El plano "NOMENCLATURA VIAL" (Gráfico 1) hace parte integral del presente Estatuto, por lo que en él se informa deberá entenderse como parte sustancial del Artículo 102*

Parágrafo 2: *Cualquier entidad que pretenda colaborar al Municipio en la señalización de la nomenclatura, deberá ajustarse a las especificaciones contempladas en este Estatuto y bajo la supervisión de la Secretaría de Planeación Municipal.*

Artículo No 103. CAMBIOS DE NOMENCLATURA:

Los cambios de nomenclatura se informarán a los afectados mediante un boletín expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, el cual constituye notificación oficial y personal.

Parágrafo 1: *El cambio de la nomenclatura de cada destinación independiente, se informará mediante un boletín en el cual figurarán la dirección anterior, la nueva y la fecha de vigencia del cambio que se entregará en cada una de ellas, al menos dos meses antes de que los cambios se hagan efectivos. Esta información se considera una notificación oficial y personal.*

Una vez que se firme la resolución, ésta y su exposición de motivos se fijarán en lugar visible de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo 2: *Cumplido el término fijado para la ejecución del cambio, de acuerdo a la notificación de los boletines, la Secretaría de Planeación Municipal procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura de las vías.*

Artículo N° 104. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS:

Es responsabilidad de cada propietario la modificación de la placa de identificación de cada predio.

Parágrafo 1: *Para la obtención del recibo definitivo de cualquier edificación, tendrá que estar colocada la señalización, tanto interior como exterior de la misma.*

Parágrafo 2: *La fijación de las placas de identificación para cada edificación o destinación, son prerequisite para la obtención de las matriculas correspondientes de servicios públicos.*

Artículo N° 105. SEÑALIZACIÓN URBANA:

Las Secretarías de Planeación y de Obras Públicas Municipales, serán las entidades encargadas de colocar o supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y será de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la edificación en la que se coloquen las placas.

Artículo N° 106. COLOCACIÓN DE PLACAS PARA EDIFICACIONES:

Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán colocadas por cada propietario, y de conformidad con los siguientes requisitos:

- ☐ *Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal, o en lugar visible con autorización de la Secretaría de Planeación Municipal.*

- Deberá elaborarse en caracteres con una altura mínima de nueve centímetros (9 cms)

CAPITULO III

JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL

Artículo N° 107. GENERALIDAD:

Para los efectos del presente Estatuto Vial y para el manejo adecuado del Plan Vial, se establece la siguiente jerarquización y secciones propuestas con base en: La función de la vía, las características del entorno, los usos del suelo y el flujo vehicular.

Teniendo en cuenta la función de la vía, los sistemas de transporte existentes, sus características y capacidad, la demanda vehicular y la relación con las actividades de la población, el sistema vial y de transporte urbano del municipio, se clasifica de la siguiente manera:

Artículo N° 108. JERARQUIZACIÓN VIAL EN LA ZONA RURAL:

*Vías Primarias
Vías Secundarias
Vías Terciarias
Vías de penetración a propiedades particulares.
Caminos de herradura
Vías férreas
Vías fluviales
Cable aéreo
Anillo vial*

Artículo N° 109. JERARQUIZACIÓN VIAL EN LA ZONA URBANA:

*Vías principales
Vías colectivas o secundarias
Vías de carga y descarga
Vías domésticas o de servicios urbanos
Vías peatonales*

Artículo N° 110. ASIGNACIÓN DE VÍA PRINCIPAL:

1. AVENIDA SÉPTIMA:

Se define como Avenida Séptima la vía de salida o entrada a la estructura urbana del municipio y que es eje estructurante del corredor de servicios públicos en la zona de expansión urbana.

La Mencionada avenida, por sus características y especificaciones, debe tener una sección de vía compuesta por dos (2) calzadas con dos (2) carriles cada una, y un separador con jardinera a eje de vía, proporcionando el adecuado y seguro tráfico en ambos sentidos.

La avenida Séptima es el tramo comprendido entre el kilometro 1 (a la altura de la Escuela Normal Superior Pbro. José Gómez Isaza) hasta el cruce con la calle 20.

2. TRASVERSAL SÉPTIMA:

Se define como Traversal Séptima la continuación de la avenida séptima desde el cruce con la calle 20 hasta el cruce con la calle 15.

En dicho tramo, la vía será reglamentada de doble sentido.

2. CARRERA 7:

Está definida como vía principal desde el cruce de la calle 15 hasta el cruce con la calle 6, será una VÍA CON UN ÚNICO SENTIDO (norte – sur) y de acuerdo a diseños deberá ser en su mayor parte de un sólo carril.

2. CARRERA 6:

Será vía principal desde el cruce con la calle 15 hasta el cruce con la calle 1, esta será reglamentada como VÍA CON UN ÚNICO SENTIDO (sur – norte) y de acuerdo a diseños deberá ser en su mayor parte de un solo carril.

2. CALLE 7:

Está definida como vía principal desde el cruce con la carrera 7 hasta su remate en adyacencia con la avenida circunvalar.

3. CALLE 12 (AVENIDA 12):

Será vía principal desde el cruce con la carrera 6 hasta la proyección de la carrera 1.

4. CALLE 15:

Será vía principal en el tramo comprendido entre las carreras sexta y séptima, y deberá tener UN ÚNICO SENTIDO (oriente – occidente).

Artículo N° 111. ASIGNACIÓN DE VÍAS COLECTIVAS O SECUNDARIAS:

1. CARRERA 5:

Será vía secundaria entre el cruce con la calle 5 hasta el cruce con la calle 13. Esta vía tendrá UN ÚNICO SENTIDO (norte - sur).

1. CARRERA 8:

Esta definida como vía colectiva en el tramo comprendido entre el cruce con la calle 5 y el cruce con la calle 13. Será una vía con UNICO SENTIDO (sur – norte).

2. CALLE 5:

Será una vía secundaria entre el cruce con la carrera quinta y el cruce con la carrera octava. Esta vía tendrá UN ÚNICO SENTIDO. (oriente – occidente)

3. CALLE 13:

Será una vía colectiva de DOBLE SENTIDO (occidente – oriente). Comprendida entre la carrera séptima y octava, y será vía secundaria de DOBLE SENTIDO en la cuadra comprendida entre la carrera sexta y séptima.

Artículo N° 112. ASIGNACIÓN DE VIAS DE CARGUE Y DESCARGUE:

Serán vías autorizadas para actividades de cargue, descargue y parqueo temporal en los siguientes tramos:

1. ENTRE CARRERA QUINTA Y SEXTA:

Calle 9, calle 10, calle 11 y 12.

2. *ENTRE CARRERA SEXTA Y SÉPTIMA*

Calle 9, calle 10, calle 11 y 12.

3. *ENTRE CARRERA SÉPTIMA Y OCTAVA*

Calle 6, calle 8, calle 9, calle 10, calle 11, calle 12.

4. *ENTRE LAS CALLES ONCE Y DOCE*

Carrera 6ª, 6 A y 7ª.

Parágrafo 1º: *El horario será de 7:00 a.m. a 10:00 a.m., y de 6:00 p.m. en adelante, a excepción de la Plaza de Mercado, donde solamente el cargue y descargue serán inmediatos; después de esta labor el vehículo deberá abandonar el lugar.*

Parágrafo 2º: *La Administración Municipal iniciará una campaña educativa para dar a conocer estas disposiciones.*

Artículo N° 113. ASIGNACIÓN DE VÍAS DOMÉSTICAS URBANAS:

De acuerdo a la definición de los artículos No. 111 y No. 112 del presente Estatuto se reglamentarán como vías, tramos de vía y transversales incluidas en el perímetro urbano que no son clasificadas como principales, secundarias o de cargue y descargue.

El inventario de las vías domésticas urbanas del municipio se encuentra catalogado en la planimetría SISTEMA VIAL del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sonsón.

CAPITULO IV

DISEÑO Y ESPECIFICACIONES VIALES

Artículo N° 114. DISEÑO DE LAS VIAS:

Se asigna a la Secretaría de Planeación Municipal la función de aprobar el diseño urbanístico de las vías, de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan Vial. Las especificaciones de construcción serán las que determine la Secretaría de Obras Públicas.

Parágrafo 1: *Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar a consideración de la Secretaría de Planeación el diseño de una vía de carácter municipal, si es de su propio interés para algún desarrollo, cuando esta no se encontrare diseñada.*

Parágrafo 2: *Todo diseño vial, vehicular o de sendero peatonal, para su aprobación, presentará ante la Secretaría de Planeación los planes detallados que contengan, además del dimensionamiento definitivo, la definición de las fajas destinadas a redes de servicio público y arborización el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parques y bahías. Se regirán por los requerimientos mínimos de diseño geométrico y especificaciones del instituto nacional de vías.*

Artículo No 115. DISEÑO DE VIAS COLECTORAS Y DE SERVICIO:

Las vías colectoras y las de servicio, para efectos de un desarrollo urbanístico, serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de mantener, en lo posible, la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos, y transición que debe existir entre las vías de servicio y las vías principales.

Parágrafo 1: La Secretaría de Planeación Municipal podrá disponer modificaciones al sistema vial de servicio propuesto por el interesado, en aras de la convivencia, la seguridad colectiva para la comunidad y el buen funcionamiento vial principal.

Parágrafo 2: Las vías locales o de servicio, deberán estar adecuadamente conectadas al sistema existente o proyectado en los sectores adyacentes.

Artículo No 116. DISEÑO DE TRANSPORTE:

El empalme de la rasante de dos vías se hará con las curvas verticales adecuadas, de acuerdo con el diseño geométrico.

Artículo No 117. SECCIÓN PÚBLICA:

Adóptense las especificaciones contenidas en el artículo siguiente, como las mínimas para las secciones públicas de las vías vehiculares y peatonales con la respectiva distribución de las secciones, las cuales deben acogerse en los nuevos proyectos viales públicos que se pretendan desarrollar dentro del Municipio de Sonsón.

Artículo No 118. ESPECIFICACIONES MINIMAS DE LAS VIAS:

Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías, y las cuales deben respetarse en todo diseño vial en el Municipio de Sonsón.

1. Carril de circulación vehicular: Tendrá una dimensión mínima de 3.50 metros. Para vías principales deberá ser de 3.65 metros. La calzada mínima será de dos carriles, a excepción de lo establecido bajo parámetros de diseño en las Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U) del componente urbano del P.B.O.T. En las que prima la sección urbana peatonal.
1. Calzada vehicular: Para cada una de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiplo de los valores 3.50 metros y 3.65 metros, dependiendo de la jerarquía establecida.

Parágrafo 1: Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviese o sea construida en sectores de tipo comercial e industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse al andén público, tratadas como piso duro arborizado y al mismo nivel del andén si las condiciones topográficas del terreno lo permiten. Frente a vías principales que se programen como privadas en un desarrollo urbanístico, sólo es exigible el antejardín para completar un retiro mínimo de doce metros (12m) entre fachadas.

Parágrafo 2: Los retiros de antejardín o de protección en las intersecciones viales del sistema vial, así como el tratamiento que debe darse a ellos, será definido en forma específica por la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo 3: En todo nuevo proyecto vial en vías ya existentes, será discrecional de la Secretaría de Planeación Municipal establecer retiros diferentes a los determinados en este artículo, teniendo en cuenta las características de conformación del sector.

Parágrafo 4: De acuerdo con las condiciones topográficas del terreno, estas secciones podrán variar en cuanto a su distribución, con previo visto bueno de la Dirección de Planeación.

Artículo No 119. AMPLIACIÓN DE VIAS:

La determinación o ampliación o conservación de las secciones públicas de las vías urbanas existentes en la cabecera municipal, quedará a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, y estará supeditada a la evaluación detallada de cada tramo de vía con base en:

La jerarquización vial, el tráfico vehicular y peatonal de la vía, las propuestas de reorganización de los sentidos de circulación vehicular, y los resultados arrojados por el componente urbano del P.B.O.T del Municipio.

Artículo N° 120. SECCIÓN MÍNIMA DE LAS VÍAS:

Adóptense las especificaciones siguientes como las mínimas para las secciones de las vías vehiculares y peatonales, las cuales entrarán a regir a partir de la vigencia del presente estatuto para los nuevos proyectos viales públicos que se pretendan desarrollar. A estos deberán acogerse los interesados, para los diseños de las vías correspondientes a las distintas jerarquías viales que convergen en su respectivo proyecto, así:

- ☐ *Vías primarias. Retiro mínimo al eje de la vía: 15 metros (incluye retiro privado); calzada mínima: 7.30 metros.*
- ☐ *Vías secundarias. Retiro mínimo al eje de la vía: 12 metros; Calzada mínima 7 metros.*
- ☐ *Vías terciarias. Retiro mínimo al eje de la vía: 10 metros; calzada mínima 6 metros.*
- ☐ *Vías veredales privadas (particulares). Retiro mínimo al eje de la vía: 10 metros; calzada mínima 3.50 metros.*
- ☐ *Vías peatonales veredales. Retiro mínimo al eje de la vía: 10 metros; calzada 1.50 metros.*
- ☐ *Vías principales urbanas. Sección pública 12 metros; calzada 7 metros, zona verde 1 metro; andén 1.50 metros.*
- ☐ *Vías secundarias y colectoras urbanas. Sección pública 11 metros, calzada 7 metros, zona verde 1 metro, andén 1 metro.*
- ☐ *Vías domésticas o de servicio urbanos. Sección pública mínima 9 metros; calzada 6 metros, zona verde 1 metro, andén 1 metro.*
- ☐ *Vías peatonales urbanas. Sección pública mínima 9 metros, andenes laterales 1 metro cada uno, separador o zona verde central 7 metros; sección pública ideal 12 metros.*

Parágrafo: *Otras especificaciones para antejardines, cunetas, bermas y separadores quedarán a juicio de la Secretaría de Planeación.*

Artículo N° 121. VIAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO:

Las vías que han de diseñarse, adecuarse o destinarse para la movilización del transporte público colectivo, deben tener las siguientes especificaciones mínimas así:

- 1. La calzada vehicular tendrá como mínimo siete (7) metros (dos carriles).*
- 2. Radio mínimo: El radio mínimo será un valor límite que depende del tipo vial (troncal, regional, arterial, etc.), de la velocidad de diseño y de peralte, y será definido en cada caso por la Secretaría de Planeación Municipal.*
- 3. Pendiente longitudinal máxima: doce por ciento (12%)*
- 4. Bahías: Cuando las vías que han de soportar transporte público tengan menos de tres carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia máxima de trescientos metros (300m) entre ejes centrales.*

Vías de carga y descarga, sección pública mínima de 7 metros; calzada de 7 metros, andén de 15 metros.

Parágrafo: Las bahías tipo refugio y de acceso deberán tener un ancho mínimo de tres con cincuenta metros (3,50m) y una longitud mínima, que dependa de la jerarquía de la vía adyacente y una distancia mínima a la esquina de 300 metros.

Artículo N° 122. VIAS SIN SALIDA:

Cuando en un desarrollo urbanístico, por circunstancias especiales, se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

a. Cuando no se cumple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un giro circular cuyo diámetro será de dieciséis metros (16m), con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.

b. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se diseñará un giro rectangular de nueve metros (9m) por dieciocho (18m) metros, siendo los dieciocho metros (18m) paralelos al eje de la vía.

Parágrafo: La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de ochenta metros (80m)

Artículo N° 123. PENDIENTES VIALES:

La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares de los sistemas principales y colectores en la zona urbana, será la establecida en la Secretaría de Obras Públicas Municipales. La pendiente longitudinal mínima será del 0.5% para cualquier tipo de vía y la pendiente longitudinal máxima será del 12% en los sistemas primarios y secundarios.

En vías terciarias podrá admitirse, para uso de transporte público, una pendiente máxima del doce por ciento (12%)

Para otro tipo de vías de transporte particular podrá admitirse hasta dieciséis por ciento (16%), en terrenos montañosos, las cuales serán estudiadas por la Secretaría de Planeación Municipal. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán mínimo de 1% en superficies asfaltadas y del 3% en superficies afirmadas.

Parágrafo: Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella=0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a siete (7), y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de tres metros (3m).

Si se proyectan tramos en rampa para salvar desniveles, la pendiente no podrá superar el diez por ciento (10%) y el acabado del piso deberá ser antideslizante.

Artículo N° 124. SECCIONES TRANSVERSALES DE LAS VIAS:

El terreno ondulado o montañoso, donde la pendiente transversal sea apreciable, deberá considerar un aumento de la sección pública, para prever la conformación de taludes, llenos, sobreancho de las curvas y futuras ampliaciones que se tengan proyectadas sobre las zonas verdes en talud. En este caso podrá exigirse un retiro adicional o antejardín de dimensiones superiores a las especificadas.

Artículo N° 125. INTERSECCIÓN VIAL:

Los ángulos para las intersecciones entre vías secundarias y terciarias y empalmes de transición en paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los sesenta (60) y los noventa (90) grados. En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse a la Secretaría de Planeación Municipal. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancia inferiores a treinta y tres metros (33)

entre ejes contiguos.

Artículo N° 126. ANDENES:

Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Ancho libre mínimo 1.00 metro. En las zonas comerciales regirá un andén mínimo, según la jerarquía de la vía. El andén será igual al aprobado en el proyecto vial, en cuyo caso regirá este último. Toda reconstrucción de los andenes deberá cumplir esta norma.
2. La diferencia máxima del nivel del andén en relación a la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros, dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida en que el tráfico sea mayor; en vías arterias será de 0.20 metros.
3. Los andenes serán continuos entre calzadas, no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos.

Sin embargo podrán permitirse interrupciones sólo para facilitar la circulación de limitados físicos, previa autorización de Planeación Municipal.

4. Cuando la pendiente del terreno sea superior al dieciséis por ciento (16%), la continuidad del andén se hará por escalas cuya pendiente máxima estará determinada por la formula: 2 contrahuellas más una huella=0.64 metros.
5. Para la construcción de andenes y senderos peatonales se exige el empleo de elementos modulares, articulados o no, en material antideslizante.

Parágrafo 1: Las áreas públicas de la vía, correspondientes a las zonas verdes y a los andenes, no se pueden construir, así como tampoco cercar para privatizar o restringir en su uso.

Parágrafo 2: Cuando, por efectos de la topografía, el andén resultare más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre estos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándola de gradas o escalas para la comunicación peatonal entre el andén y la calzada, en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

Parágrafo 3: Las especificaciones sobre fabricación e instalación de los elementos a que alude este artículo, serán los que determine la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

Artículo N° 127. LONGITUD MÁXIMA DE SENDEROS PEATONALES:

La longitud de los senderos peatonales en zonas residenciales será de ochenta metros (80m) entre vías vehiculares, por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro, y deberán estar interceptados, como mínimo, por un peatonal aproximadamente en el punto medio.

Artículo N° 128. SECCIÓN MÍNIMA DE SENDEROS PEATONALES:

La sección mínimas será en espacios abiertos de tres metros (3) en piso duro, de tal forma que posibilite la normal circulación peatonal, cuando se trate de senderos, incluyendo zonas verdes será de 15 metros.

Para urbanización solo podrá implementarse senderos peatonales, desde los cuales se acceda directamente a las edificaciones, siempre y cuando se disponga de parqueaderos comunes que satisfagan las necesidades del conjunto proyectado

Artículo No 129. RADIO DE OCHAVE:

Toda edificación ubicada en esquina, que no contemple antejardín, al menos en uno de sus costados, deberá cumplir con la construcción en ochave. El radio mínimo de ochave será de tres (3) metros.

Artículo No 130. RADIO MÍNIMO DE GIRO:

Adóptese la siguiente dimensión como radio mínimo de giro, el cual se determina con base en carriles de circulación de tres cincuenta metros (3.50m) y ángulo de empalme a noventa grados (90°), y el radio de ochave se ajusta para mantener el andén constante y se dispondrá así:

- 1. En zonas residenciales: El radio mínimo de giro será de cinco (5) metros a borde de calzada para vehículo liviano. Para vías que han de servir como rutas para transporte público de buses, el radio mínimo de giro será de 10 mts.*
- 2. En zonas comerciales, industriales y de actividad múltiple, el radio mínimo de giro será de ocho (8) mts.*

Parágrafo : *Estas especificaciones mínimas deberán ser respetadas en el diseño de todo proyecto vial, en los nuevos desarrollos urbanísticos que se pretendan adelantar en el Municipio de Sonsón, tanto por entidades públicas como privadas.*

CAPITULO V

CONSTRUCCION DE VIAS

Artículo N° 131. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS:

La construcción de las vías del Sistema Vial, contenidas en el Plan Vial, estará a cargo del presupuesto oficial.

El interesado en desarrollar un lote que este afectado por un proyecto vial del Sistema Vial Municipal, construirá el tramo correspondiente a su terreno acogiendo a las especificaciones estipuladas para el proceso de su desarrollo urbanístico.

De no necesitar el interesado la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico, respetará el alineamiento del proyecto determinado por la Oficina de Planeación.

Las vías de menos jerarquía que afecten un lote, deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos, de acuerdo con las exigencias de la Secretaría de Obras Públicas.

En todos estos eventos, el interesado cederá la faja de la vía o del terreno, a título gratuito y por escritura debidamente registrada a favor del Municipio de Sonsón.

Artículo No 132. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA VIAS:

Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos, serán las que determine la Secretaría de Obras Públicas Municipales. Será requisito para la aprobación del desarrollo urbanístico, el levantamiento del acta de inventario del espacio público, mediante el cual, el interesado y la Secretaría de Obras Públicas verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas al proyecto a la iniciación de las obras, siendo requisito para el recibo del desarrollo urbanístico que la Secretaría de Obras Públicas certifique el estado de las vías y quebradas.

Parágrafo 1. Construcción de un tramo de vía obligada. Cuando se haya de conceder autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial, la Secretaría de Planeación Municipal debe verificar en el diseño la posibilidad de ejecutar la continuación vial. El interesado debe presentar el proyecto con alineamientos horizontal y vertical, para hacer apropiados los empalmes con el resto de vías.

Parágrafo 2: Construcción de la sección transversal de una vía obligada. Se podrá autorizar la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es propietario de área total afectada, o cuando, siendo dueño de ésta, la vía sea limítrofe y con su construcción beneficie al propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad e aquella área de su propiedad al Municipio de Sonsón. La construcción parcial será posible, siempre y cuando la parte no constituya el acceso principal al proyecto, ni las redes de servicio público sean requeridas para atender las edificaciones a construir. Aunque en algunos casos especiales se permitirá la construcción de un carril de calzada que tendrá, al menos, tres metros con cincuenta centímetros (3.5m)

Artículo N° 133. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:

Las especificaciones de construcción para las vías en el Municipio de Sonsón, son las que para el efecto disponga la Secretaría de Obras Públicas Municipales, bajo cuya responsabilidad está la supervisión y mantenimiento de las mismas.

Artículo No 134. VIAS DE SERVICIO TERCARIAS:

Cuando una vía contenida en el plan atraviere o limite un desarrollo urbanístico, se debe diseñar y construir vías de servicio con sus respectivas zonas de transición para el empalme con otras vías.

Parágrafo: Cuando por condiciones topográficas no sea factible la construcción de vías de servicio, o cuando por la conformación del sector no se justifique, el interesado estudiará y propondrá la alternativa mas viable para garantizar el acceso y salida de los lotes a la vía principal que afecta su terreno. La secretaria de Planeación Municipal será la entidad encargada de autorizar la solución mas adecuada para definir el acceso del desarrollo urbanístico, esto no implicará la disminución del retiro exigido.

CAPITULO VI

REGLAMENTACIÓN GENERAL

Artículo No 135. SISTEMA VIAL:

El Sistema Vial para el Municipio de Sonsón, es el presentado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sonsón, los proyectos viales aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal y el Gerente de Proyectos, las propuestas viales contenidas en el Plan de Desarrollo del Departamento de Antioquia y el Plan Vial Nacional, que involucran la jurisdicción del Municipio.

Parágrafo 1. Vías Obligadas: Toda vía incluida en el plan vial tendrá carácter de vía obligada, y la Secretaría de Planeación está en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su terreno ante esta dependencia.

Parágrafo 2: Las vías obligadas comprendidas dentro de un lote no urbanizados, que no hayan sido cedidas y que sean objeto de ejecución prioritaria de conformidad con el Plan, serán construidas por el Municipio y forman parte de las cesiones que a título gratuito deben entregarse a éste.

Artículo No 136. MODIFICACIONES DEL PLAN VIAL:

Las propuestas de modificación del Plan Vial Municipal serán analizadas de acuerdo

a la jerarquía de la vía, las modificaciones podrán ser propuestas por personas naturales o jurídicas o por entidades públicas o privadas interesadas en proyectos de desarrollo. Dichas propuestas deberán presentarse con su debida sustentación técnica ante la Secretaría Municipal de Planeación. Ninguna propuesta de modificación a las secciones viales definidas en el Plan Vial Municipal, podrán variar o influir en las condiciones de libre circulación y tránsito y de usos del suelo inmediatos o alejados que motivaron la definición de estas secciones. La propuesta de diseño de vías que no se encuentren determinadas por el Plan Vial Municipal deberán ser aprobadas por la Secretaría Municipal de Planeación. Para su aprobación deben presentarse los diseños completos de las secciones públicas y las secciones viales.

Artículo No 137. PUNTOS Y ZONAS DE CONFLICTO VIAL:

Los puntos y zonas de conflicto vial identificados en los sistemas viales, deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción de las vías que generan. Se deben entender más como búsqueda de reservas de tierras que como diseño definitivo.

Artículo No 138. PARQUEADEROS PARA BUSES, TAXIS, MOTOS Y BICICLETAS:

En el área urbana deben existir una serie de espacios cerrados, dedicados al estacionamiento, reparación y mantenimiento del parque automotor que sirva al transporte público.

Deberá, además, disponerse de áreas públicas a manera de plazoletas, bahías o centros de acopio, que permitan la operación o despacho del parque automotor que presta el servicio de transporte. La localización de dichos espacios, su diseño y especificaciones, hacen parte de las Zonas de Actualización y Planes Parciales contenidos en el Componente Urbano de P. B. O. T. del Municipio de Sonsón. La Secretaría de Planeación determinará el plazo prudencial en el cual las empresas existentes en el Municipio de Sonsón deben acogerse a esta disposición.

Artículo No 139 DISPOSICIÓN Y ACCESO A PARQUEADEROS

No se admitirán parqueaderos aledaños a la calzada de vías principales y fajas viales, dispuestas en forma de bahía para parqueadero a nivel en cualquier ángulo. Solo se admite el acceso y salida directa de parqueaderos a nivel o en altura sobre las vías específicas, a través zonas de transición o vías de servicio que regulen el flujo vehicular y que estén dispuestas de forma tal que se tenga buena visibilidad y mezcla de flujo. El diseño específico deberá ser sometido a aprobación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo: *En corredores de actividad múltiple que sea necesaria la disposición de parqueaderos aledaños a la calzada, en vías de sistema vial, la Oficina de Planeación analizará cada caso. La solución no podrá ir en detrimento de la normal circulación vehicular y peatonal. Si se incluyen áreas privadas, deberán cederse al municipio.*

Artículo No 140. DEL ESPACIO PÚBLICO:

Constituyen el espacio público del municipio de Sonsón, las áreas requeridas por la circulación, tanto peatonal como vehicular; las áreas para la recreación pública, activa o pasiva; para la seguridad o tranquilidad pública, activa o pasiva; para la seguridad y tranquilidad ciudadana; las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares; las necesarias para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, y en general, las zonas existentes debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o disfrute colectivo.

Dentro de la política de dar un manejo integral al territorio, se entiende extensivo este concepto de espacio público para la zona rural.

Artículo No 141. ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL:

El área de afectación estará conformada, como mínimo, por la faja real de tierra necesaria para la disposición de la sección pública mínima de vía. Esta área deberá mantenerse libre de construcción o de adiciones y mejoras si hay construcciones existentes.

Parágrafo 1: *Todos los predios o zonas afectados al uso público para espacios públicos por los que pasen las vías, quedan congelados. Puede autorizarse un uso transitorio con el compromiso escrito del dueño registrado mediante escritura pública de que toda construcción, adecuación, ampliación, reparación o mejora que se autorice para ese uso será reconocida para su pago al Municipio.*

Parágrafo 2: *En un plazo máximo de un año deberán señalarse específicamente las zonas afectadas e inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón. Similar procedimiento deberá aplicarse para nuevas afectaciones.*

Artículo No 142. OBSTÁCULOS EN LA VÍA PÚBLICA:

En ningún caso se permitirá a particulares o a entidades públicas, colocar obstáculos permanente sobre alguna de las partes componentes de la sección pública de las vías, con excepción de las barreras de orientación peatonal en las cruces viales mas conflictivos.

Artículo No 143. SEÑALIZACIÓN:

Las señales viales deben tener en cuenta disposiciones nacionales e internacionales para el diseño de las mismas.

Parágrafo 1: *Las marcas viales deben hacerse mediante el uso de pinturas reflectivas y que necesariamente no presenten condiciones deslizantes, especialmente en los pasos peatonales y en las proximidades a éstos.*

Parágrafo 2: *Las marcas deben ser blancas o amarillas. El color blanco se empleará para hacer separación de tránsito en el mismo sentido, y el amarillo entre tránsito en sentido contrario.*

Artículo No 144. VISIBILIDAD:

Las señales preventivas y reglamentarias serán reflectivas y estarán convenientemente dispuestas. Cuando su importancia o ubicación obligue a ello deben estar convenientemente iluminadas. Las señales de información general para la localización de sitios de interés o lugares destinados a la prestación de servicios a los usuarios, tanto personales como automotrices, no serán necesariamente reflectivas, pero podrán iluminarse o elaborarse con materiales reflectivos.

Artículo No 145. SEÑALES ELEVADAS:

Las señales elevadas como señales de información previas, son aplicables en las vías de más de dos carriles de circulación, donde es necesario informar al usuario acerca de las direcciones selectivas carril por carril.

TITULO V
PATRIMONIO CULTURAL

CAPITULO I

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

Artículo No 146. CONCEPTO:

El Patrimonio Cultural de que trata el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, comprende aquellos elementos construidos, en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial para la colectividad.

Según la Ley 397 de 1997, el Patrimonio Cultural está conformado por bienes de interés cultural del orden municipal, sean sectores o edificaciones puntuales, protegidos por las normas municipales vigentes y las determinadas en el P. B. O. T.

Artículo N° 147. DEFINICIONES:

ACCIÓN DE INTERVENCIÓN

Comprende las obras que se realizan, sujetas a estudios y diseños del orden arquitectónico, urbano, estructural y cultural, destinadas a la valoración racional de las edificaciones o sector urbano a tratar.

ADECUACIÓN

Son aquellas acciones necesarias para el acondicionamiento del edificio o una parte del mismo o los usos a que se destine. Estos usos deben ser compatibles con el valor patrimonial del edificio.

AMPLIACIÓN

Son aquellas obras que se realizan para aumentar el volumen construido de las edificaciones existentes, ya sea mediante aumento de ocupación en planta o el incremento en el número de pisos.

CENTRO HISTÓRICO

Aquella zona de la estructura urbana, a partir de la cual se dio origen a un proceso mediante el cual, el desarrollo urbano, económico, político y social, tuvo transcendencia en el tiempo y en el espacio, para construir a momento las bases de una nueva sociedad y de nuevas características urbanas, que determinan su continuidad en el futuro, a través de la conservación, la valorización y la memoria cultural de quienes forman parte integral de ella.

CONSOLIDACIÓN

Tiene por objeto la restitución de las condiciones de resistencia y durabilidad que la edificación haya perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de la misma, actuando sobre las partes estructurales, sin alterar sus características formales ni funcionales.

CONSERVACIÓN

Acción que tiene como finalidad detener y neutralizar las causas de deterioro del inmueble y el mantenimiento del mismo en las debidas condiciones de funcionamiento e higiene. Estas obras deberán realizarse bajo el criterio de preservación de sus rasgos propios, sin afectar su distribución interior y estructura, ni alterar el resto de sus características tipológicas internas o externas, tales como vanos, materiales, colores, etc.

CONSERVACIÓN DE PRIMER GRADO O TOTAL

Referencia aquellas edificaciones que establecen una notoria representatividad, que están dotados de una gran riqueza arquitectónica y en su mayoría han marcado el desarrollo y la estructura del Municipio.

Su intervención debe obedecer a acciones encaminadas a garantizar el respeto, conservación y restablecimiento de sus elementos originales y componentes estructurales, rasgos arquitectónicos y decorativos y aquellos de interés histórico o artístico, aunque pertenezca a períodos posteriores a la construcción del edificio.

CONSERVACIÓN DE SEGUNDO GRADO O PARCIAL

Referida a aquellas edificaciones, con características formales y valores arquitectónicos visiblemente importantes en su interior, exterior o ambos espacios. Además a edificaciones que han adquirido representatividad dentro del proceso evolutivo del Municipio, o se configuran como elementos característicos, culturales, históricos y artísticos de las diferentes épocas.

EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL

Aquellos bienes que, individual o colectivamente, forman un legado importante de un pasado remoto o próximo y que poseen valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos o técnicos.

LA TRAMA URBANA

La textura urbana a partir de sus componentes: calle, plaza, parque, plazoleta, esquina, toma valor y se convierte en el contenedor de los bienes inmuebles patrimoniales, conformando el escenario espacial para la exaltación y referencia.

LOS ELEMENTOS NATURALES

Constituyen en conjunto el "Patrimonio Natural" del Municipio, el cual ha sido de especial importancia para el proceso de conformación histórica, enmarcado en los niveles de referencia, paisajismo, tradición y de escenario especial para el quehacer cotidiano de la comunidad en general.

Los ríos, bosques, cerros, entre otros, componen el inventario "Patrimonio Natural Municipal".

NIVEL DE INTERVENCIÓN

Representa la decisión más racional y ajustada, con base en criterios de valoración, protección y conservación de los bienes inmuebles patrimoniales, para hacer efectiva una acción en virtud de su permanencia total o sectorial, de conformidad con su estado y grado de significación histórico-cultural.

NODOS, CONCENTRACIONES URBANAS

Comprenden aquellos espacios públicos que a nivel espacial, formal y funcional, amarran la estructura urbana del Municipio y sus recorridos históricos, representando elementos especiales de uso colectivo, expresiones culturales, referencia y marcas importantes de orientación.

RESTAURACIÓN

Tiene como finalidad conservar y regular los valores estéticos e históricos de edificaciones, generalmente con características monumentales (en relación con su contexto: textura urbana, escala, entre otros) y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.

RECUPERACIÓN

Es la encaminada a restituir las condiciones originales de la edificación

CAPITULO II

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Artículo N° 148. DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL:

El Municipio de Sonsón contará con un plan especial de protección patrimonial orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes culturales inmuebles en el territorio municipal. El Plan Especial de Protección Patrimonial revisará el listado de bienes de interés cultural tanto del orden nacional como municipal, podrá incorporar nuevas edificaciones y sectores de interés patrimonial al listado existente para catalogarlos, declararlos como patrimonio y normatizarlos; además delimitará áreas de influencia, su implicación urbanística, obras permitidas y las condiciones específicas de tramitación e incentivos. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios y la Ley 397 de 1997.

Parágrafo. *El Plan Especial de Protección Patrimonial se define como un estudio posterior y complementario al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que será realizado por la Secretaría de Planeación Municipal y podrá ajustar las determinaciones que el Plan desarrolla en lo que respecta al patrimonio cultural; dicho Plan Especial se realizará en un plazo no mayor de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.*

Artículo N° 149. DEL ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN:

La norma establecida en el presente Acuerdo, en relación con el Patrimonio Cultural, es transitoria hasta tanto se expida la reglamentación correspondiente en el Plan Especial de Protección Patrimonial. Todo proyecto de intervención en los bienes inmuebles de interés cultural, será sometido a consideración de la Secretaría de Planeación Municipal y requiere, adicionalmente, el concepto del Centro Filial o Monumentos Nacionales, o la aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales para las intervenciones que se realicen en los bienes de interés cultural del orden nacional y sus áreas de influencia.

Artículo N° 150. DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDOS EN BIENES INMUEBLES:

De acuerdo con los valores que posean las edificaciones patrimoniales inventariadas, ligados a los niveles de conservación en los cuales se agrupan los bienes inmuebles, se permitirán los siguientes tipos de intervención:

- 1. Intervención de Restauración:** *Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. Debe estar orientada hacia la conservación de la distribución espacial general, la fachada, la estructura física, los elementos arquitectónicos y decorativos originales y aquellos de Interés histórico- artístico que pertenezcan a periodos posteriores a la construcción del edificio, que no lo alteren física y estéticamente. Las adiciones que no respeten la edificación, y que no revistan interés para la historia del edificio y que lo afecten, deberán ser eliminadas. Los elementos que se destinan a remplazar las partes faltantes deben integrarse armónicamente en el conjunto, y debe estar soportado por la investigación histórica, documentos o evidencias físicas en el inmueble.*
- 1. Intervención de Consolidación Arquitectónica:** *Tiene como finalidad detener y neutralizar las causas de deterioro del inmueble, en las debidas condiciones de funcionamiento e higiene. Estas obras deberán realizarse bajo el criterio de preservar todos sus rasgos propios, sin afectar su distribución interior o su estructura, ni alterar el resto de sus características tipológicas internas y externas como vanos, materiales, colores, ornamentación, etc. La acción preventiva y el mantenimiento periódico son las medidas mas importantes para controlar el deterioro y asegurar la conservación del inmueble.*
- 1. Intervención de Consolidación Estructural:** *Son aquellas que tienen por objeto la restitución de las condiciones de resistencia y durabilidad que la edificación haya perdido en el tiempo, y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de la misma, actuando sobre ellas sin alterar sus características formales o funcionales. Si para la ejecución de estas obras las técnicas tradicionales se revelan inadecuadas, la consolidación puede practicarse apelando a otras técnicas modernas que no afecten el valor patrimonial y cuya eficacia haya sido demostrada. Hacen parte de esta*

denominación:

Refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados como vigas, columnas, soportes, muros portantes, estructuras de cubiertas, cimientos y similares.

1. **Adecuación:** *Son aquellas acciones necesarias para el acondicionamiento del edificio, o una parte del mismo, a los usos a que se destinen; dichos usos deberán ser compatibles con el valor patrimonial del edificio, manteniendo las condiciones originales en cuanto a volumétrica, fachada y materiales.*

Hacen parte de esta denominación obras como: Construcción menor, cambios de distribución interior, apertura o cierre de vanos internos, cambios en los acabados en partes no significativas de la edificación, incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

1. **Intervención de Ampliación:** *Se realizan para aumentar o reformar el área construida de las edificaciones existentes, ya sea mediante aumento de ocupación en planta o en el incremento en el número de pisos, siempre que no atente contra la calidad general del inmueble.*
1. **Intervención de Mantenimiento:** *Son las encaminadas a garantizar el adecuado funcionamiento de las edificaciones y está relacionada con la reparación de los elementos existentes.*

Artículo N° 151. DE LA RESPONSABILIDAD DE LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL:

En los inmuebles inventariados en el área urbana municipal como de valor patrimonial, es necesario garantizar su conservación y protección. Los deberes que se derivan de la atención a estos fines corresponden a la Administración Municipal y a los respectivos propietarios. El primero será el encargado de identificarlos, catalogarlos y normatizarlos; los segundos serán responsables de garantizar las buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y realizar las obras de mantenimiento y estructurales que se requieran en ellos. Sin perjuicio de las sanciones normativas existentes, quienes demuelan inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los mismos con la respectiva licencia, destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán restituir los elementos alterados de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

CAPITULO III

REGLAMENTO GENERAL

Artículo Nro. 152. ÁREAS DE INFLUENCIA PATRIMONIAL:

Aquellas zonas de la estructura urbana que tienen por finalidad mantener las condiciones urbanísticas, volumétricas, formales, funcionales del inmueble componente del Inventario Patrimonial, garantizando y asegurando su exaltación, valoración y continuidad urbanística como elemento referencial - representativo.

- Se determina área de "Influencia Patrimonial", aquella que tiene por finalidad el mantenimiento y la representatividad espacial y volumétrica de la "Edificación Patrimonial", en términos de su exaltación arquitectónica, simbólica y referencial en el entorno y textura urbanos.

- El área de "Influencia Patrimonial", estará determinada por los predios y edificaciones colindantes a cada "Inmueble Patrimonial" y a sí mismo por aquellos que se encuentran en frente o que hagan parte de su contexto inmediato.

- Quedará a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal y del inventario a desarrollar en el Plan de Protección y Manejo del Patrimonio Inmobiliario Histórico-Cultural, determinar una mayor o menor área de influencia patrimonial, dependiendo de la representatividad e importancia histórico-cultural de la edificación o el espacio patrimonial.

Artículo N° 153. DE LOS BIENES URBANOS DE INTERÉS CULTURAL:

Se define como tales el conjunto de inmuebles individuales, grupos de edificaciones con valores patrimoniales, sectores y espacios públicos inventariados, que en razón de su calidad arquitectónica, histórica y testimonial han sido incorporados al patrimonio cultural de la Ciudad y están reglamentados por las normas municipales vigentes y las disposiciones del presente Acuerdo:

/	Casa denominada "El Balcón mas Lindo
/ de Antioquia"	
/	Cárcel Municipal
/	Cementerio
/	Casa Gregorio Gutiérrez González
/	Iglesia Nuestra Señora de la Valvanera
/	Parque Gregorio Gutiérrez González
/	Museo Costumbrista "Casa de los
/ Abuelos"	
/	Casa de la Cultura Roberto Jaramillo
/ Arango	
/	Iglesia Nuestra Señora del Carmen
/	Hogar Juvenil Teresa Toda
/	Asilo de Ancianos
/	Residencia contigua a la Casa Gregorio
/ Gutiérrez González	
/	Museo de Arte Religioso Tiberio J.
/ Salazar	
/	Parque Principal Ruiz y Zapata
/	Palacio Episcopal
/	.
/	Casa de San Rafael
/	Edificaciones de Balcones en los costados
/	occidental y sur del parque principal.

Artículo N° 154. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL, ARQUITECTÓNICO Y AMBIENTAL:

- Marco de la Plaza Principal (Ruiz y Zapata)
- Plazuela de Henao
- Jardín Etnobotánico el Lago
- Tramo calle 12 entre carrera 5 a la 12
- Carrera 5 tramo comprendido entre calles 6 y 8
- Carrera 6 tramo entre calles 4 y 9
- Carrera 6 tramo comprendido entre la calle 1 y 3 entre carrera 8 y 10
- Carrera 7 tramo comprendido de las calles 3 y 12
- Carrera 8 tramo comprendido entre las calles 5 y 9
- Carrera 9 tramo comprendido entre calles 5 y 9
- Carrera 9 tramo comprendido entre calle 3 y 5 - 9 y 10-11 y 13
- Carrera 10 tramo comprendido entre calles 6 y 9
- Carrera 10 tramo comprendido entre calles 3 y 5 - 9 y 10 - 12 y 13
- Carrera 11 tramo comprendido entre las calles 6 y 8
- Carrera 11 tramo comprendido entre calles 4 y 5 - 9 y 10
- Carrera 13 tramo comprendido entre calles 6 y 10
- Calle 3 tramo comprendido entre carreras 4 y 10
- Calle 4 tramo comprendido entre carreras 1 y 6 - 7 y 11
- Calle 5 tramo comprendido entre carreras 4 y 5 - 5 y 8 8 y 11 - 9 y 11
- Calle 6 tramo comprendido entre carreras 3 y 5 -5 y 11 - 11 y 12
- Calle 7 (Calle Real) tramo comprendido entre carreras 4 y 5 - 5 y 12
- Calle 8 tramo comprendido entre carreras 5 y 8 - 9 y 11
- Calle 9 tramo comprendido entre carreras 6 y 8
- Calle 12 tramo comprendido entre carreras 7 y 11

Artículo N° 155. DE LOS BIENES INMUEBLES:

Son reconocidas y relevantes para la colectividad que representan valores arquitectónicos, históricos, referenciales y técnicos, que aún permanecen como evidencia de épocas pasadas y estilos particulares, bien sean edificaciones individuales o arquitectura de conjunto.

Artículo N° 156. DE LOS NIVELES DE CONSERVACIÓN EN BIENES INMUEBLES:

LOS NIVELES DETERMINAN EL RANGO DE Intervención QUE EN LOS BIENES INMUEBLES Podrá HACERSE, EN RELACIÓN CON LAS características Históricas, Urbanísticas, Arquitectónicas Y CULTURALES MAS RELEVANTES QUE ACREDITEN SU VALORACIÓN. Los NIVELES SON LOS SIGUIENTES:

- NIVEL 1. Conservación Integral*
- NIVEL 2. Conservación Externa*

Artículo N° 157. TRAMA URBANA O ESTRUCTURA URBANA:

La trama urbana comprende toda la zona que abarca el desarrollo urbanístico actual, contenido dentro del perímetro propuesto.

Artículo No 158. DE LA ESTRUCTURA URBANA CONSOLIDADA:

Adóptese como Patrimonio Histórico del municipio, la estructura urbana consolidada generada en al año 1810.

La trama urbana en cuestión está delimitada por la calles 1 y 13 y las carreras 1 y 12, como lo reglamenta el Componente Urbano del P. B.- O. T., del Municipio en su Capítulo del Patrimonio Histórico-Cultural

Artículo N° 159 - *Se constituyen como principales nodos dentro de la estructura urbana los siguientes espacios, que cumplen con la función de articuladores y sitios de referencia:*

- ☐ *La plaza principal "RUIZ Y ZAPATA"*
- ☐ *La Plazuela de Henao*
- ☐ *El atrio de la Catedral*
- ☐ *El atrio de la Iglesia del Carmen*
- ☐ *El parque la Valvanera*
- ☐ *La plazoleta de Buenos Aires*
- ☐ *El Lago (el Bosque)*

Artículo N° 160. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO:

Por su valor estético, proxémico, representativo y arquitectónico, en donde se denotan claramente los elementos físico – espaciales de un estilo arquitectónico de carácter relevante, en el contexto histórico-cultural del municipio, adóptense como Patrimonio Arquitectónico:

- / El Museo Costumbrista "Casa de los Abuelos"*
- / Cárcel Municipal*
- / La Casa denominada "El Balcón mas Lindo de Antioquia"*

Artículo N° 161. EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL:

Considéranse como edificaciones de valor patrimonial, todas aquellas catalogadas como "Arquitectura mas Representativa" ó como "Arquitectura Tradicional Popular", en el inventario del Patrimonio Cultural Urbanístico realizado por la Dirección de Extensión Cultural en Julio de 1995.

Artículo N° 162. - *El grado de conservación de cada edificación ó espacio patrimonial, como también el nivel de intervención en los inmuebles de interés cultural, podrán determinarse en el Plan Especial de Protección Patrimonial.*

Artículo N° 163. - *En todas las edificaciones patrimoniales se permitirán únicamente avisos de identificación de locales, a razón de uno por cada local; cuando el local esté ubicado en una esquina, se permite un aviso de identificación por cada costado en el que tenga acceso. Los avisos deben guardar coherencia estética con las características de la edificación.*

Artículo N° 164. - *Se prohíbe pintar avisos directamente sobre la fachada de la edificación patrimonial o sobre alguno de sus componentes, incluyendo los elementos de cierre. Se restringe el uso de color y los avisos de neón.*

Artículo No 165. - *Queda a juicio y criterio de la Secretaría de Planeación Municipal, aprobar o no los avisos que le sean presentados para ser colocados en todas las edificaciones incluidas en aquellas áreas de influencia patrimonial, de acuerdo con las proporciones, colores y características.*

Artículo N° 166. - *En toda edificación patrimonial, el cambio de los elementos de cierre de sus vanos en sus dimensiones, el material o la tipología, se consideran de carácter restringido.*

Artículo N° 167. - *Todo nuevo proyecto de construcción o de intervención en áreas de influencia patrimonial, debe tener como premisas de diseños la armonía en la composición y la correspondencia con los elementos volumétricos de la fachada del inmueble patrimonial; tales como altura, ritmos, tipología, proporciones de los vanos, remates, materiales, voladizos, etc.*

Artículo N° 168. - *Los espacios públicos incluidos en las áreas de influencia patrimonial, deben ser tratados como proyectos de intervención especial, con el fin de garantizar una coherencia urbanística entre el bien patrimonial y el contexto en el cual se ubica.*

Artículo N° 169. - *El cierre de lotes o terrenos libres que se encuentren ubicados en las áreas de influencia patrimonial, deberá ser compatible con las edificaciones vecinas (altura y materiales), y conservarse en buen estado.*

Artículo N° 170. - *En todas las edificaciones patrimoniales se permitirán los usos asignados a la zona donde se localice el inmueble, hasta que se definan los usos recomendables de acuerdo con el nivel de intervención de cada uno, y se sometan a una reglamentación específica expedida por la Secretaría de Planeación*

CAPITULO IV

TRAMITES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo N° 171 . ARQUITECTURA REPRESENTATIVA:

Para aquellas edificaciones consideradas como "Arquitectura Representativa", en el inventario del Patrimonio Cultural Urbanístico, realizado por la Dirección de Extensión Cultural, se aplicarán los siguientes trámites y procedimientos:

- ☐ Además de las exigencias de trámite para la obtención de licencia de construcción, para adiciones o reformas entre otros, el interesado deberá presentar el proyecto y la aprobación del "Comité Municipal para la Protección e Intervención del Patrimonio Inmobiliario Histórico-Cultural del Municipio de Sonsón".
- ☐ El Comité se pronunciará ante la factibilidad de realización o no del proyecto, de acuerdo con sus características y con el cumplimiento de la reglamentación y las políticas definidas para la protección y conservación patrimonial.
- ☐ Una vez obtenido el visto bueno del Comité Municipal para la Protección e Intervención del Patrimonio Inmobiliario Histórico-Cultural del Municipio de Sonsón, la Secretaría de Planeación Municipal expedirá la respectiva licencia de construcción y podrá ejercer una interventoría a la obra, vigilando el cumplimiento de lo establecido en el proyecto de intervención del inmueble.

Artículo N° 172. ARQUITECTURA TRADICIONAL POPULAR:

Para aquellas edificaciones consideradas como "Arquitectura Tradicional Popular", en el inventario del Patrimonio Urbanístico realizado por la Dirección de Extensión Cultural, se aplicarán los siguientes trámites y procedimientos:

- ☐ Además de las exigencias de trámite para la obtención de licencia de construcción, adiciones, reformas y otros, el interesado deberá presentar una sustentación gráfica que muestre el respeto a las edificaciones vecinas, el amarre de la intervención con el (los) edificio (s) patrimonial (les) existentes (si los hay), y la armonía y estética del proyecto en relación con el entorno inmediato.
- ☐ Quedará a juicio de la Oficina de Planeación Municipal, previo estudio de la sustentación, determinar si se cumple con el objetivo previsto; de no serlo solicitará sean presentadas nuevas alternativas, hasta encontrar la más adecuada y racional.
- ☐ Una vez se tenga el visto bueno del proyecto y su sustentación, se procederá a la expedición de la licencia de construcción.

CAPITULO V

INCENTIVOS FISCALES

Artículo N° 173. REBAJAS:

- ☐ De acuerdo con el tipo de obras que se ejecuten y en el nivel de intervención que requieran, podrán tener rebajas en el pago de impuesto predial, aquellas edificaciones de "Arquitectura mas representativa" señaladas en el Inventario General de la Dirección de Extensión Cultural, y que sean ratificadas en el Plan de Protección y Manejo del Patrimonio Inmobiliario Histórico-cultural.
- ☐ La rebaja del pago de Impuesto Predial oscilará entre el cinco (5%) y el treinta (30%) por ciento máximo, lo que hará por parte del Ejecutivo Municipal mediante resolución motivada.

TITULO VI

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPITULO I

CONCEPTOS

Artículo N° 174. DEL TRÁMITE:

Es indispensable cumplir los requisitos que se señalan en este manual para la obtención de licencia de construcción, urbanización, parcelación, así como para la obtención de los permisos para ventas de desarrollo urbanístico y adecuación, modificación, ampliación, demolición o legalización. Igualmente para la aprobación de construcciones, urbanizaciones, verificación y sello de planos para propiedad horizontal y otros.

Artículo N° 175 . COMPETENCIA:

La Secretaría de Planeación para cada solicitud de trámite abrirá una carpeta que contenga el expediente respectivo, el cual llevará una numeración en orden sucesivo y ascendente con el que se identificará para todos los efectos. Además, reglamentará lo concerniente a la presentación de planos.

CAPITULO II

LICENCIAS

Artículo N° 176. DE LOS TRÁMITES PARA URBANIZAR, PARCELAR O CONSTRUIR:

Para urbanizar, parcelar o construir en el Municipio de Sonsón, deberán cumplirse los siguientes pasos:

- 1 -Certificado de ubicación y uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal (este certificado no se constituye en permiso para iniciar o construir ningún tipo de obra).*
- 2 - Obtener y cancelar la tarjeta de alineamiento.*
- 3 -Presentar el proyecto ante la Secretaría de Planeación*
- 4 - Obtener licencia de urbanización, parcelación o construcción.*

Artículo N° 177. DEL CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USO DEL SUELO:

Para obtener este certificado es necesario presentar los siguientes documentos:

- a. Recibo de pago de los derechos de certificación.*
- b. Certificado de Libertad y Tradición a 20 años (máximo con 30 días de expedición)*
- c. Paz y salvo de Impuesto Predial vigente (máximo con 30 días de expedición)*

d. Localización en escala 1:2000, si es zona urbana y 1:10000 si es rural.

e. Todo certificado de ubicación tendrá una vigencia de 2 o más años prorrogables y deberá ser renovada para todo desarrollo que tenga destinación diferente a vivienda.

Artículo N° 178. DE LA TARJETA DE ALINEAMIENTO:

Para todas las construcciones a realizar deberá obtenerse previamente la tarjeta de alineamiento, presentando los siguientes documentos:

1. Paz y salvo de Impuesto Predial máximo de un (1) mes de expedido.
2. Disponibilidad de instalación de servicios públicos, si no hubiere sido aportado al momento de solicitar la Licencia de Construcción.
3. Formato debidamente diligenciado.

Artículo N° 179. DE LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN:

Para radicar el proyecto se deberá presentar:

Dos (2) copias heliográficas del proyecto, el cual tendrá:

1. Proyecto urbanístico en escala 1:2.000 en el cual se indiquen las afectaciones, vías obligadas y propuestas, aislamientos, número de bloques o viviendas, alturas, número de parqueaderos privados y de visitantes, cesiones, etapas de desarrollo y su correspondiente cuadro general de áreas (lotes, vías, zonas comunales, etc.) considerando sus porcentajes y anotaciones sobre fondo y frente de cada lote, con índices de ocupación y construcción.

NOTA 1: Para lotes con servicios se requiere especificar lo concerniente a vivienda y su planteamiento arquitectónico deberá aprobarse simultáneamente.

NOTA 2: Con respecto a las áreas para zonas verdes y servicios comunales la Secretaría de Planeación podrá variar la localización propuesta si ella no corresponde a los mejores intereses de la comunidad, o recibir el pago de las áreas respectivas en dinero, en concordancia con el Artículo 36 del presente Acuerdo, al precio del metro cuadrado según el valor comercial; lo anterior en el caso de que el uso previsto no sea indispensable o las fajas propuestas resulten inadecuadas. (El avalúo del predio será hecho por el IGAC o por un particular que este inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz por escogencia de ésta o de Catastro y a costa del urbanizador o parcelador).

Los dineros que se recauden por este concepto, serán invertidos por el Municipio en la compra de predios afectados al uso público, a través del Fondo del Espacio Público.

2. Proyecto de redes y memoria de cálculos de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, firmados por ingeniero civil, hidráulico o sanitario, aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.
3. Proyecto de redes y memoria de cálculo de servicio de energía y teléfonos firmados por ingeniero eléctrico, aprobados por la entidad prestadora del servicio.
4. Memorias de los estudios de suelos.
5. Diseño de vías y rasantes, firmado por ingeniero civil y aprobado por la Secretaría de Obras Públicas.
6. Nombre y número de la tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura, o en su defecto por la institución en la que haya registrado el título profesional.

7. Todos los profesionales firmantes deberán estar inscritos en el Registro de Profesionales de la Secretaría de Planeación.

8. Todas aquellas personas naturales o jurídicas que proyecten urbanizar o parcelar y ejercer actividades de ventas de cinco o más inmuebles destinados a vivienda, deberán estar inscritos ante Planeación Municipal y la Superintendencia de Sociedades como urbanizadores, para ejercer sobre ellos el control que demanda la Ley 66 de 1968 y el Decreto 78 de 1987 (Ley de vivienda).

9. El cumplimiento de todos los requisitos que la resolución de licencia señale.

Parágrafo 1: La ejecución de las obras solo podrá iniciarse una vez se obtenga la licencia de construcción, urbanización o parcelación. Así mismo, deberá notificarse oportunamente a la Secretaría de Planeación Municipal, la fecha de inicio de las obras de construcción.

Parágrafo 2: Las vías (sub-base, base, carpeta de rodadura, cunetas, andenes etc.) y los servicios públicos estarán a cargo del propietario del proyecto y deberán presentarse para la aprobación de las entidades correspondientes.

Parágrafo 3: Toda construcción genera el pago de Impuestos de Delineación y la Tasa de Hilos.

Artículo N° 180. DE LA RADICACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN:

Para radicar el proyecto se deberá presentar:

1. Tarjeta de alineamiento para cada una de las construcciones a realizar.
2. Dos (2) copias heliográficas de planos arquitectónicos que incluyan:
 - a) Localización zona urbana. Escala 1:2000
Zona Rural. Escala 1:25.000
 - b) Plantas, fundaciones y desagües. Escala 1:50
 - c) Planta de distribución, especificando ambientes. Escala 1:50
 - d) Planta de techos, indicando materiales. Escala 1:50
 - e) Cortes (longitudinal y transversal) y detalles, indicando alturas, fachada indicando materiales a emplear. Escala 1:50
 - f) Cuadro de áreas detallando la sección vial, el frente, el fondo y el área de lote, al igual que el área construida, área libre y área total por cada unidad de vivienda y además de áreas comunes cuando se trate de inmuebles sometidos al régimen propiedad horizontal. Escala 1:200.
3. Dos (2) copias heliográficas del proyecto estructural y memoria de cálculos, que contenga especificaciones técnicas, diseños y detalles.
4. Copia del estudio de suelos, para construcciones de tres o más pisos. Sin embargo, La Secretaría de Planeación exigirá su presentación en aquellas construcciones que por su magnitud y características lo ameriten.
3. Cuando se trate de edificaciones multifamiliares o en una altura (mayor de tres pisos) el profesional encargado de la obra deberá presentar su tarjeta de profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

Parágrafo 1: Todos los planos deben estar debidamente acotados. Los arquitectónicos, firmados por arquitecto y los estructurales por ingeniero civil, ambos profesionales previamente inscritos en el Registro de Profesionales de la Secretaría de Planeación.

Parágrafo 2: Si en cualquier proceso urbanístico se solicita como requisito allegar documento que anteriormente se entregó a la Secretaría de Planeación y permanece vigente, éste solo se citará como entregado.

Parágrafo 3: Todo desarrollo constructivo con destino a la vivienda unifamiliar o bifamiliar, ubicado dentro del área urbana del Municipio que no haga parte de un proyecto urbanístico y que cumplan con las áreas mínimas y retiros establecidos en el presente Estatuto, podrá obtener licencia de construcción presentando los documentos señalados en los numerales 1,2 y 3 del presente artículo. La vigencia de esta licencia será de un (1) año.

Artículo N° 181. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN O CONSTRUCCIÓN:

Para la iniciación de cualquier proceso de urbanización, parcelación o construcción, el interesado deberá solicitar y obtener la licencia respectiva, para lo cual es preciso presentar la siguiente documentación e información:

1. Presentar la solicitud de licencia debidamente diligenciada.
2. Presentar Licencia Ambiental expedida por CORNARE en los casos establecidos en la Ley 99/93.
3. Factibilidad de la prestación de servicios públicos expedido por las empresas prestadoras de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono, eventualmente para gas domiciliario (para parcelaciones deberá presentarse la propuesta sobre provisión de servicios públicos y tratamiento de aguas residuales cumpliendo con la merced de aguas y permiso de vertimientos otorgados por CORNARE)

Parágrafo: La factibilidad del servicio telefónico y gas domiciliario no significa que el servicio deba ser finalmente instalado en la entidad, parcelación o urbanización.

4. Para urbanizaciones y parcelaciones, deberá presentar Plano topográfico con su respectiva cartera y memoria de cálculo del levantamiento, localizando árboles existentes e indicando el tratamiento propuesto.
5. En caso de que la Secretaría de Planeación lo demande, deberá anexar el estudio del drenaje natural, de aguas servidas y de tratamiento del suelo, que garanticen por estos aspectos la viabilidad del proyecto, sin peligro de inundaciones o deslizamientos.
6. La licencia de urbanización, parcelación y construcción, tendrá la vigencia que la respectiva resolución señale.

Artículo N° 182. DE LOS TRÁMITES SIMULTÁNEOS O DE LA CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA O POR ETAPAS:

Conjuntamente con la licencia de urbanización o parcelación, el interesado podrá solicitar alineamiento y licencia de construcción simultánea o por etapas.

En este evento, la licencia de urbanización o parcelación comprende la totalidad del proyecto, pero el recibo podrá ser para cada una de las etapas previstas.

Cuando se trata de construir simultáneamente, la Oficina de Planeación demandará que cada una de las etapas resulte autosuficiente en todos los aspectos, y así se señalará claramente en el respectivo proyecto.

Artículo N° 183. VARIACIÓN DEL PROYECTO:

En todos los casos que se presenten variaciones, el proyecto urbanístico debe presentarse nuevamente y debe cumplir toda la normatividad del presente Estatuto para su aprobación.

Artículo N° 184. TÉRMINOS DE DECISIÓN:

El Municipio tiene 90 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencias de urbanización, parcelación y construcción (Artículo 63, Ley 9a, de 1989). Una vez se firme la resolución de licencia el interesado podrá ejecutar las obras de urbanismo respectivas.

Artículo N° 185 APROBACIÓN DE URBANIZACIONES, DE PARCELACIONES, CONSTRUCCIONES Y RECIBO DE LAS ÁREAS DE SECCIÓN RESPECTIVAS:

Ejecutadas las diversas obras urbanísticas, el interesado hará entrega mediante actas de la infraestructura de servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y eventualmente teléfono y gas domiciliario ante las entidades correspondientes, y de lo relacionado con vías, andenes, cordones, zonas verdes y servicios comunales, y demás obras exigibles, por la Secretaría de Obras Públicas. La Secretaría de Planeación certificará sobre las áreas a recibir.

Cumpliendo lo anterior, la Secretaría de Planeación expedirá el certificado de concordancia para que el Municipio, a través de la Oficina de Catastro mediante acta, dé por recibida la urbanización o parcelación, una vez se acepten como satisfactorios los siguientes documentos.

a. Las actas a que se refiere el inciso primero de este artículo.

b. Escritura pública debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde se consideren los linderos del predio y las áreas de cesión obligatoria y de uso público señaladas gráficamente y desarrolladas por escrito.

c. Adecuación de las áreas previstas para servicios comunales y

d. Póliza de estabilidad de las obras de urbanización, o parcelación otorgada por una compañía de seguros legalmente reconocida en Colombia, vigente por dos (2) años, contando a partir de la fecha correspondiente de las actas de entrega respectivas y por un valor equivalente al 10% de dichas obras. Recibida oficialmente la urbanización o parcelación, el interesado podrá iniciar los trámites para obtener el permiso de venta del proyecto, de conformidad con las exigencias establecidas en el presente Acuerdo.

CAPITULO IV

DE LOS PERMISOS

Artículo N° 186. DE LOS TRÁMITES PARA MODIFICAR, AMPLIAR, ADECUAR Y REPARAR:

Para ampliar, modificar, adecuar y reparar en el Municipio de Sonsón, deberán cumplirse los siguientes pasos:

- 1. Radicar el proyecto*
- 2. Obtener el permiso de la Secretaría de Planeación*

Artículo N° 187. DE LOS PERMISOS PARA MODIFICAR, AMPLIAR, ADECUAR, REPARAR Y LEGALIZAR AREAS MAYORES DE 30 M²:

Para este caso, el interesado deberá anexar copia de la respectiva licencia de construcción y dos copias heliográficas donde se considere lo existente y lo modificado, y/o ampliarlo respectivamente, cumpliendo además las normas específicas en el presente Acuerdo, relacionados con construcciones nuevas.

Artículo N° 188. DE LOS PERMISOS PARA MODIFICAR, AMPLIAR, ADECUAR, REPARAR Y LEGALIZAR ÁREAS MENORES DE 30 M²

Toda persona que pretenda introducir modificaciones o ampliaciones en la construcción existente, deberá llenar los siguientes requisitos:

1. *Formato de solicitud debidamente diligenciado especificando áreas de reforma y adiciones, anexando paz y salvo municipal vigente.*
 - a. *Si las modificaciones o ampliaciones tienen relación directa con la vía pública, debe presentarse alineamiento vigente.*
 - b. *En caso de considerar elementos constructivos que por su conformación exijan cálculos estructurales como son losas, pórticos, vigas etc., deberán presentarse junto con su esquema estructural y debidamente firmado por ingeniero civil registrado ante la Oficina de Planeación Municipal.*
2. *Adjuntar licencia de construcción o permiso de legalización.*

Parágrafo 1: *Cuando se trate de casos especiales de modificación o ampliación, como sustitución de techos de teja por losa de concreto, la Secretaría de Planeación sólo autorizará la licencia correspondiente, cuando se presente conjuntamente con la solicitud, el proyecto de construcción de la planta superior. En este caso deberán llenarse los requisitos exigidos para construcción nueva.*

Parágrafo 2: *Las modificaciones, ampliaciones, adecuaciones y reparaciones menores a 30 m², no generan el pago de Impuesto de Delineación.*

Artículo N° 189. REVALIDAR ALINEAMIENTOS:

Todo alineamiento tiene una duración de doce (12) meses; una vez vencido requiere para su revalidación los siguientes requisitos:

- a. *Formato de solicitud.*
- b. *Tarjeta de alineamiento anterior.*
- c. *Pago de la tasa que por este concepto se genere.*
- d. *Paz y Salvo Municipal.*

Parágrafo: *La tarjeta de hilos no se constituye en permiso para iniciar o construir ningún tipo de obra.*

Artículo No 190. PARA LEGALIZAR CONSTRUCCIONES QUE SE CONSTRUYAN SIN LICENCIA:

Toda construcción que se realice sin la licencia necesaria y cumpla con las normas del presente Estatuto, podrá ser legalizada presentando el levantamiento correspondiente, cumpliendo con los requisitos exigidos para la presentación de planos. Para construcciones de tres pisos o más, anexar certificado de resistencia estructural firmado por ingeniero civil, matriculado en el Registro de Profesionales inscritos de la Secretaría de Planeación Municipal. El impuesto de delineación se liquidará con base en la fecha de solicitud y se incrementará un 200% por construir sin permiso.

Artículo No 191. PARA LEGALIZAR CONSTRUCCIONES ANTERIORES A LA EXISTENCIA DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL:

Cuando se quiera legalizar una construcción con edad superior a la existencia de Planeación Municipal, la Secretaría de Planeación no liquidará impuestos de delineación y se dará cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. *Formato de solicitud debidamente diligenciado.*
2. *Dos (2) declaraciones juramentadas de personas que acrediten su antigüedad.*

3. *Dos copias heliográficas de los planos de levantamiento arquitectónico, cortes, fachadas, localización, planta de techos y cuadros de áreas.*

Parágrafo: *No podrán legalizarse las áreas afectadas al uso público. Para las ejecutadas con anterioridad al acto administrativo de afectación, la Secretaría de Planeación hará un inventario de sus condiciones físicas al momento de dicho acto.*

Artículo N° 192. PARA APROBAR PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Los siguientes serán los requisitos para la aprobación de planos con destino a la propiedad horizontal.

1. *Paz y salvo municipal.*
 2. *Licencia de Construcción.*
 3. *Dos (2) copias heliográficas de los planos completos del levantamiento del inmueble. Los planos deben indicar las áreas privadas de cada propietario tanto construidas, libres y totales de cada unidad de vivienda, áreas comunes construidas y libres (vacíos, antejardines, etc.). Además deben indicar nomenclatura de planta, fachada, localización. Esc 1:50*
1. *Pago del impuesto que por este concepto genere*

Artículo No 193. PARA EL PERMISO DE DEMOLICIÓN:

El interesado en una demolición, ya sea porque amenace ruina o porque va a desarrollar un proyecto, debe presentar los siguientes requisitos para obtener el permiso de demolición.

1. *Diligenciar formato de solicitud.*
2. *Anexar paz y salvo de Impuesto Predial.*

Parágrafo: *En caso de construcción de un proyecto nuevo se deberá presentar recibo de pago de impuesto de demolición.*

3. *Recibo de pago de impuestos de delineamiento del nuevo proyecto a construir.*

Parágrafo 1: *Si la demolición se realiza sin autorización y sin mediar orden de autoridad competente, se impondrá sanción de acuerdo al Capítulo VI, del artículo 63 de la Ley 9a. de 1989.*

Parágrafo 2: *La Secretaría de Planeación estudiará la documentación aportada y si el inmueble no corresponde legalmente al patrimonio cultural, histórico o arquitectónico, se otorgará el permiso de demolición. El interesado deberá cancelar la tasa que por su ocupación transitoria de vía pública se genere, previa autorización de esta dependencia. Igualmente, es obligatoria la debida señalización y protección al peatón, en el transcurso de las obras constructivas que se realicen.*

Artículo N° 194. PARA EL CERRAMIENTO DE LOS LOTES:

Para cerramiento de los lotes se requiere tramitar un formato de solicitud de hilos.

Parágrafo: *El cerramiento se ejecutará conforme a lo dispuesto por este Estatuto para cerramiento de predios en cada sector.*

Artículo N° 195. PARA SOLICITAR NOMENCLATURA:

La nomenclatura se requiere en toda edificación dentro del perímetro urbano y sub-urbano y en los centros poblados de los corregimientos. Para su solicitud deben cumplirse los siguientes pasos:

1. *Diligenciar formulario en la oficina de Catastro Municipal.*
2. *Indicar calle o carrera del inmueble y nomenclatura de los predios adyacentes.*
3. *Acreditar el pago de la tasa respectiva.*

Artículo N° 196. PARA RECTIFICAR NUMERACIÓN:

Para la rectificación de la numeración, se procederá a la actualización o corrección en los registros de Catastro Municipal así:

1. *Diligenciar formato de solicitud*
2. *Acreditar el pago de la tasa respectiva.*

Artículo N° 197. PARA LA CERTIFICACIÓN DE NOMENCLATURA:

Cuando se requiere la certificación de nomenclatura para fines legales u otros, es necesario, una solicitud escrita dirigida a la Oficina de Catastro Municipal, acompañada del recibo de pago correspondiente, en el cual se indicará la localización exacta del inmueble y si se tiene o no licencia de construcción.

Artículo N° 198. PARA PROYECTOS INDUSTRIALES Y/O AGRO-INDUSTRIALES:

Cualquier persona que promueva un proyecto industrial, y/o agroindustrial, deberá cumplir los siguientes pasos

- a. *Obtener certificado de ubicación*
- b. *Obtener licencia de construcción*
- c. *Obtener licencia de funcionamiento.*

Artículo N° 199. PARA INSTALAR VALLAS, PASACALLES Y AVISOS PUBLICITARIOS:

El interesado en obtener autorización para instalar vallas, pasacalles o avisos publicitarios, deberá solicitar permiso a la Secretaría de Planeación llenando los siguientes requisitos:

1. *Diligenciar formato de solicitud indicando período de tiempo deseado.*
 2. *Adjuntar el esquema o diseño en escala y color, indicando especificaciones, el mensaje o contenido y las dimensiones.*
 3. *Señalar con claridad la ubicación. Si se trata de zona de espacio público, solicitar autorización del particular si esta en zona privada.*
-
1. *Cancelar los impuestos correspondientes.*

CAPITULO IV

TRÁMITES LEGALES

Artículo N° 200. DEL TRÁMITE DE QUEJAS Y DE LA INSPECCIÓN OCULAR:

El interesado en presentar una queja o reclamo, podrá solicitar o requerir una aclaración acerca de cualquier irregularidad de tipo urbanístico. Requisitos:

1. *Solicitud escrita dirigida al Secretario de Planeación Municipal.*

2. Indicar la localización del inmueble o espacio público en cuestión
1. Hacer una explicación escrita de las irregularidades o hechos.
2. Si se ha violentado alguna norma o se atenta contra el espacio público, explicar.

Con base en la denuncia, la Secretaría de Planeación, procederá a practicar una inspección ocular para verificar los hechos denunciados.

La decisión que sobre el particular se adopte, deberá notificarse al afectado por escrito en un plazo no superior a sesenta (60) días. El trámite deberá continuarse ante la Inspección de Policía.

Artículo N° 201. PERITAZGOS EN PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIENES AL USO PÚBLICO:

Para los efectos de restitución de bienes al uso público, la Secretaría de Planeación, solicitará a la inspección de Policía, la restitución del espacio público, informando claramente la situación, el asunto que se pretende restituir y la dirección exacta.

Artículo N° 202. CONCEPTO DE UBICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO:

Para el funcionamiento de establecimientos abiertos al público se tramita ante la Secretaría de Planeación Municipal, el certificado de ubicación, conforme al Estatuto de Usos del Suelo.

Artículo N° 203. IMPUESTO DE ALINEAMIENTO, HILOS Y DELINEAMIENTO:

El impuesto de alineamiento será el equivalente a un (1) salario mínimo legal diario a fecha de pago.

Artículo N° 204. IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN: BASE PARA EL AVALÚO

Para construir, adicionar o reformar con aumento de área una edificación, se deberá pagar el impuesto de construcción que se determinará multiplicando el valor del salario mínimo legal diario, por el área a construir y el resultado se dividirá por una constante que depende de la destinación o uso que se le dé a la edificación.

$$Ic. = \frac{SMLD \times A}{K}$$

- Ic. = Impuesto de Construcción
SMLD = Salario Mínimo Legal Diario
A = Área a construir, adicionar o reformar
K = Constante que depende del uso

Parágrafo 1: La constante K tendrá los siguientes valores según el uso o destinación del inmueble:

- | | |
|----------------------------|--------|
| Vivienda campesina | K = 10 |
| Vivienda de Interés Social | K = 9 |
| Vivienda en General | K = 7 |

Vivienda de recreo	$K = 5$
Uso Institucional y recreativo	$K = 8$
Comercio y servicios	$K = 6$
Industria	$K = 6$

Parágrafo 2: En caso de reformas que impliquen aumentar el área a las construcciones, el impuesto se liquidará con base en el área aumentada.

Artículo N° 205. TASA DE NOMENCLATURA:

El Municipio asignará la respectiva nomenclatura a cada edificación, lo cual causará un derecho a favor del Tesoro Público, por una sola vez, por un monto equivalente al valor de un salario mínimo legal diario para la primera asignación

Artículo No 206. OCUPACIÓN DE VÍAS:

El impuesto correspondiente a la ocupación de vías será de dos días de salario mínimo legal vigente, por cada día de ocupación.

Artículo No 207. ROTURA DE VÍAS:

Previo permiso, el impuesto correspondiente a la rotura de vías se cobra de acuerdo con el acabado de la superficie de rodadura, así:

Vías pavimentadas:

Cinco salarios mínimos legales vigentes diarios por metro cuadrado ($1m^2$)

Vías no pavimentadas

Cuatro salarios mínimos legales diarios por metro cuadrado ($1m^2$)

Parágrafo: En los ocho días siguientes a la terminación del trabajo por parte de los particulares, el Municipio deberá parchar la vía intervenida.

Artículo N° 208. EXTRACCIÓN DE MATERIALES:

Se cobrará el equivalente a un salario mínimo legal diario por cada vehículo cargado con material , el pago del impuesto a cargo del dueño de la cantera. La Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Asistencia Agropecuaria reglamentarán el presente Artículo.

Artículo No 209. SOBRE PROYECTOS EN TRÁMITE:

Todo proyecto urbanístico o constructivo que se hubiere iniciado bajo el régimen de las normas anteriores a este Estatuto y cuya licencia provisional se encuentre vigente, podrá obtener la respectiva licencia definitiva con el cumplimiento de las exigencias establecidas en dichas normas.

Parágrafo: La Secretaría de Planeación Municipal hará cumplir dicho ACUERDO, tratando de amoldar las exigencias técnicas al Municipio como tal.

CAPITULO V

SERVICIOS RELIGIOSOS

Artículo N° 210. LOCALIZACIÓN:

Los servicios destinados al culto religioso, tales como templos, capillas, salones y edificaciones similares, podrán ubicarse en las siguientes zonas: Central, Institucional y Residenciales.

Parágrafo : *No se permitirá la ubicación de nuevas edificaciones para servicios religiosos, con frente directo a cruces viales conflictivos.*

Artículo N° 211. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN:

El área máxima de ocupación de la edificación en el lote será de sesenta por ciento (60%) y del área libre se destinará el 15% a la construcción del atrio y el resto se adecuará para el parqueo de vehículos de los asistentes y como retiro de aislamiento.

Parágrafo 1: *El área que se destine a la ubicación del atrio deberá respetar la continuidad del andén sin causar conflictos en la circulación peatonal; además, la ubicación del campanario o de otros elementos similares se hará en la zona del atrio o al interior del área útil del lote.*

Parágrafo 2: *El nivel del paso del atrio no estará a más de ochenta centímetros (0.80m) del nivel del andén.*

Artículo N° 212. ÁREA MÍNIMA:

El área mínima para una capilla será de doscientos metros cuadrados (200m²), para prestar los servicios elementales, para una iglesia mínima con servicios anexos de Casa Cural, oficina y sala de reuniones, se requiere un área mayor. No se exigirá un área mínima a aquellas edificaciones menores destinadas al culto religioso.

Artículo N° 213. CERRAMIENTO:

El tipo de cerramiento deberá ser transparente de tal forma que permita la integración visual de los espacios libres privados y la edificación al espacio público y con los parámetros o fachadas de edificaciones circundantes.

Parágrafo 1: *El muro de soporte para el cerco de cerramiento podrá tener una altura máxima de sesenta centímetros (0.60m), pero en terrenos pendientes por efecto del desnivel del terreno podrá aumentarse dicha altura hasta un máximo de un metro (1m), tomados a partir del nivel del andén en cada punto.*

Parágrafo 2: *La altura total del cerramiento será de dos con cincuenta centímetros (2.50m), se admitirán machones en mampostería con un ancho máximo de cuarenta centímetros (0.40m), la separación mínima entre machones será de dos con cincuenta metros (2.50m).*

Parágrafo 3: *No se permitirá el cierre de los espacios de retiro obligatorio con elementos tales como muros, mallas, cercas, rejas, etc. que dispongan en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes como alambres de púas, punta de lanzas, aspas o acabados con bordes en ángulos agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados sólo podrá ser posible en los remates superiores de dichos elementos de cierre, siempre y cuando aquellos queden localizados a una altura mínima de dos con cincuenta metros (2.50m) con respecto a los niveles del piso adyacente.*

Artículo N° 214. NORMAS DE SEGURIDAD:

Todo establecimiento dedicado a prestar servicios religiosos deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad colectiva e higiene y con los medios de evacuación.

Parágrafo 1: *El proyecto deberá contener además del acceso y salida principal, una o dos puertas laterales mínimo que estarán comunicadas directamente con el exterior.*

Parágrafo 2: Las puertas tendrán un ancho recomendable de un metro con cincuenta metros (1.50m) cada una y el ancho no podrá ser menor de un metro (1m) por cada 100 personas.

Parágrafo 3: Las naves o espacios de reunión deberán respetar un espacio libre de puestos en la parte posterior a razón de (0,60 m²) por persona, que servirá para el fácil acceso o salida de los asistentes.

Parágrafo 4: El área de ocupación por persona en la edificación será de cincuenta centímetros cuadrados (0.50m²) mínimo.

Parágrafo 5: Las circulaciones o pasillos principales tendrán un ancho de mínimo un metro (1m).

Artículo 215 - Determinase como perímetro urbano del municipio de Sonsón el siguiente:

Partiendo del mojón **Nº 1** ubicado sobre el antiguo camino de Abejorral, a la altura de la cota 2590 s.n.m. y emplazado sobre las coordenadas 5°43'25" **N** y 75°18'59" **W**, se avanza en línea recta hasta encontrar el punto de intersección entre la Avenida Circunvalar y la Avenida Séptima (vía a Medellín), donde se ubica el mojón **Nº 2**; de este punto se sigue en línea recta en dirección sureste, hasta encontrar el punto de intersección de la vía a San Francisco con el lindero del Hogar Juvenil Campesino, donde se localiza el mojón **Nº 3**; de este punto se avanza siguiendo los linderos de la parte posterior del Hogar Juvenil Campesino, Institución Educativa Antonio Alvarez Restrepo y su zona deportiva, hasta encontrar el camino que corresponde a la prolongación de la carrera 3, donde se ubica el mojón **Nº 4**; de este punto se avanza en dirección sureste siguiendo dicho camino, hasta encontrar el punto de intersección de éste con la quebrada el Matadero, donde se localiza el mojón **Nº 5**; de este punto avanza aguas abajo por esta quebrada hasta encontrar la vía que conduce a La Dorada, donde se ubica el mojón **Nº 6**; de este punto se avanza en dirección suroeste siguiendo la carretera a La Dorada, hasta encontrar el punto de intersección de ésta con la prolongación de la carrera 1, donde se localiza el mojón **Nº 7**; de este punto se avanza siguiendo la prolongación de la carrera 1 en dirección sureste, hasta encontrar el camino que conduce a Roblalito, donde se ubica el mojón **Nº 8**; de este punto se avanza siguiendo los linderos del Cementerio hasta encontrar el punto de intersección de éstos con la calle 1 (o su prolongación), donde se localiza el mojón **Nº 9**; de este punto se sigue en dirección noreste por la calle 1 hasta el cruce con la proyección de la carrera 12, donde se localiza el mojón **Nº 10**; de este punto en dirección norte se sigue en línea recta hasta encontrar el cruce entre la carrera 12 y la calle 4, donde se ubica el mojón **Nº 11**; siguiendo la carrera 12 en dirección norte (incluyendo en este tramo los predios y construcciones sobre el costado oeste de la carrera 12) hasta encontrar el cruce con la calle 7, se localiza el mojón **Nº 12**; de éste último, por la calle 7 en dirección oeste (incluye en este tramo los predios y construcciones sobre el costado sur de la calle 7 - salida al Alto de Sabanas -), hasta el punto donde se cruza con la Avenida Circunvalar, donde se localiza el mojón **Nº 13**; de este punto y en dirección norte se sigue por la Avenida Circunvalar hasta el punto de cruce con la proyección de la calle 13, a la altura de la cota 2613 s.n.m. y coordenadas 5°43'12" **N** y 75°18'60" **W**, donde se localiza el mojón **Nº 14**; de este punto y en dirección oeste siguiendo línea recta hasta encontrar el mojón **Nº 15**, ubicado en la parte posterior a los predios de la Planta de Tratamiento del Acueducto Municipal a la altura de la cota 2630 s.n.m. y coordenadas 05°43'15" y 75°19'05" **W**; de este punto y en línea recta se avanza en dirección noreste hasta el mojón **Nº 1**, punto de partida.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo Nº 216. REGLAMENTACIÓN Y REVISIÓN:

Facúltase al Alcalde Municipal para que reglamente el presente Acuerdo, en las materias que necesitarán desarrollo o reglamentación específica (12 meses).

Parágrafo: *La Comisión del Plan del Concejo Municipal, hará un acompañamiento a la reglamentación y aplicación del presente Acuerdo.*

Artículo N° 217. PUBLICACIÓN:

Facúltase al Alcalde Municipal para que proceda a la publicación del presente Acuerdo, previo la asignación consecutiva del número como GACETA del Concejo.

Artículo N° 218. DIFUSIÓN:

La Secretaría de Planeación estará a cargo de la difusión de las normas contenidas en el presente Acuerdo y entregará oportunamente al Concejo las reglamentaciones que de él expida. En lo posible, ellas serán publicadas en la GACETA del Concejo.

Artículo N° 219. DE LA APLICACIÓN Y VIGENCIA DE ESTE ESTATUTO:

Este acuerdo rige a partir de la fecha de su promulgación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial los acuerdos 09 de 1986, 07 de 1996, 11 y 35 de 1997. En aquellos asuntos en los que no existe regulación, regirán las disposiciones existentes en el municipio al respecto o lo establecido por reglamentación especial, según el caso.

DADO EN EL CONCEJO MUNICIPAL DE SONSÓN – ANTIOQUIA, A LOS TRES (3) DÍAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL TRES (2003).

MARÍA GLORIA SERNA SÁNCHEZ
Presidenta

MORIEL LÓPEZ QUINTERO
Secretario

CONSTANCIA: *Este Acuerdo fue aprobado en sus dos debates reglamentarios, realizados en fechas diferentes.*

MORIEL LÓPEZ QUINTERO
Secretario

