

**NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES
DEL MUNICIPIO DE ARIGUANI
(ART 15, LEY 388 DE 1997)**

CAPITULO I

ALCANCE DE LA REGLAMENTACION

El presente reglamento contiene las normas urbanísticas estructurales que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en las políticas y estrategias de mediano y corto plazo del componente urbano.

Forman parte de esta normatividad, los planos de Zonificación por áreas de Actividad y uso del suelo propuesto los cuáles corresponden a la zonificación oficial, además del plano de Perímetro Urbanos. Igualmente incluye este documento, las sanciones a quienes infrinjan las normas establecidas.

Este reglamento está constituido por la definición del área urbana a través de la delimitación del Perímetro Urbano (véase Plano de perímetro de cada cabecera); la Zonificación de la estructura urbana propuesta y sus respectivos usos del suelo permitidos (véase Planos de Uso del Suelo Propuesto); El Plan Vial, el cual determina la jerarquía de las vías, la dimensión de las calzadas, sentidos, dimensión de andenes, separadores, antejardines, localización de la arborización y el cual compatibiliza con la aplicación de las Normas de Urbanismo y Construcción. Finalmente establece parámetros para la Administración de las Normas.

DEFINICION DEL PERIMETRO URBANO

El perímetro urbano es la línea que limita el área prevista para las actividades y usos de carácter urbano. Dentro del perímetro urbano se ha previsto el suministro de los servicios públicos. “En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario” (artículo 31, Ley 388/1997).

El perímetro de la ciudad de El Difícil y demás cabeceras corregimentales será el que figura en el plano de perímetro urbano de cada localidad adoptado por el presente reglamento, y deberá demarcarse en el terreno y descrita la correspondiente poligonal, por una comisión compuesta por funcionarios del IGAC y Planeación Municipal dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la sanción del PBOT .

Las rondas de quebradas, de acequias o caños, son zonas de reserva de ronda de ríos, cauces y acequias y se consideran excluidas fuera del perímetro urbano y solamente podrán ser destinadas a los usos fijados en el presente reglamento.

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO.

1. ZONIFICACION

La Zonificación es el instrumento para controlar y organizar el uso del suelo urbano y los procesos de expansión; permite racionalizar la dotación y utilización de los servicios públicos, la vialidad y los

equipamientos, así como la protección de tierras agrícolas y forestales y las reservas de tierras para vivienda de Interés social o de proyectos del plan en el espacio público.

Los Usos del Suelo son las actividades sociales, permitidas o restringidas, en cada una de las Zonas establecidas por la Zonificación definida anteriormente, en plano de usos de suelo urbano.

El área Urbana de El Difícil y demás cabeceras corregimentales (Véase Planos de Uso del suelo propuesto), se zonificará así:

- 1.1. Zona Residencial.
- 1.2. Zona de Desarrollo o Expansión Urbana.
- 1.3. Zona Comercial Mixta.
- 1.4. Zona Institucional.
- 1.5. Zona Agro - Industrial.
- 1.6. Zonas Verdes y Recreativas y Deportivas.
- 1.7. Zonas viales
- 1.8. Zonas de Reservas y Protección Ambiental.
- 1.9. Zonas de reserva especial.
- 1.10. Zona de Estudios y proyectos especiales.

1.1. Zona Residencial.

Definición.

Son áreas urbanas existentes dentro del perímetro que disponen de superficie para ser ocupadas, en servicios públicos o equipamientos comunitarios. Su uso predominante es la vivienda, se permiten otros usos complementarios al residencial y se restringen aquellas actividades potencialmente conflictivas o molestas.

Localización.

En la zonificación se denomina Area de Actividad Residencial (A.A.R) y está localizada en toda la extensión del perímetro urbano exceptuando la zona occidental o vía a Plato, destinado a otros usos (ver plano usos del suelo propuesto).

1.3. Zona de Desarrollo o Expansión Urbana.

Definición.

Son aquellas zonas que deben ser incorporadas al proceso de desarrollo urbano a corto y mediano plazo para satisfacer la demanda de vivienda ocasionada por el crecimiento poblacional y urbano.

Localización.

En el plano de zonificación se denomina Area de Expansión Urbanística (A.E.U) y está localizada en la zona Norte y Oriental sobre la vía a Bosconia. Es necesaria la densificación de las áreas existentes en el sector sur con los proyectos Villa Palmera.

1.3. Zona Comercial Mixta.

Definición.

Se trata de una zona en la cual se permite la localización de distintas actividades comerciales y los cuatro grupos de establecimientos de comercio que se establecen posteriormente en este reglamento.

Localización.

En el plano de zonificación se denomina Area de Actividad Comercial (A.A.C) y está localizada sobre la vía Plato Diagonal 7, sobre la carrera 5 y zona central de la calle 4.

1.4. Zona Institucional.

Definición.

Es aquella zona destinada a la ubicación de usos, actividades o equipamientos de carácter institucional, que por su alto impacto en la estructura urbana dada su generación de flujos y por tratarse de elementos urbanos únicos pueden exigir una localización particular.

Localización.

En el plano se denomina Area de Actividad Institucional (A.A.In)

1.5. Zona Agro - Industrial.

Definición.

Está destinada a la ubicación de establecimientos industriales que por su impacto urbano en términos de flujos vehiculares o por los riesgos a la salud debido a sus emanaciones contaminantes, demandan áreas especializadas.

Localización.

En el plano se denomina área de Actividad Agro – Industrial (A.A.AI) para El Dificil está localizada en el plano usos de suelo propuesto en el sector Occidental, sobre la vía a Plato; se incluye el proyecto tanques piscícolas localizados en el sector sur de la población. Asimismo se aprovechará la prolongación del área para ubicar el matadero municipal o Industrial.

1.6. Zonas Verdes Recreativas y Deportivas.

Definición.

Son las áreas destinadas al esparcimiento, el deporte y el descanso de la comunidad, deben estar bien arborizadas y por tal motivo cumplen además, una función ambiental en la estructura urbana.

Localización.

En la zonificación se denomina Area de Actividad Recreacional (A.A.R) y se localiza en diferentes zonas de las áreas urbanas y se proponen en el plano de nuevos usos del suelo 2, sitios destinados para construcción de centros recreativos o polideportivos.

1.7. Zonas viales.

Definición.

Se definen como zonas viales las franjas destinadas a la circulación de personas y vehículos y tienen el objetivo de facilitar la comunicación entre las diferentes zonas construidas y por desarrollar de la estructura urbana.

Localización. (Ver plano número 058108, propuesta vial y plan vial).

1.8. Zona de Reserva y Protección Ambiental.

Definición.

Son aquellas zonas destinadas a la protección del medio ambiente y son utilizadas para conservar recursos forestales o hídricos, áreas de especial valor paisajístico o para encubrir y compensar actividades que deterioran la calidad ambiental.

Localización.

En el plano de zonificación se denomina (A.R y P.A) y está localizado en La zona norte, este y sur de la población.

1.9. Zonas de Reserva Especial.

Definición.

Comprenden las áreas que se destinan a conservar para ser desarrolladas posteriormente, y/o por las características del suelo, requiere de condiciones especiales para su desarrollo, algunas de estas áreas en un futuro pueden ser determinadas para el turismo, centros recreativos, parques, etc.

Localización.

En la zonificación se denomina (A.R.E) y se encuentran localizadas en la zona Noreste y Noroccidente.

1.10 Zonas de Estudios y Proyectos Especiales.

Definición.

Corresponde a la zona específica para relleno sanitario.

Localización.

En la zonificación se denomina Área de Estudios Especiales (A.E.E) localizados en el área occidental, fuera del perímetro urbano de la cabecera municipal y la cabecera corregimental.

2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Para efectos del ordenamiento del proceso de desarrollo de la estructura urbana, las actividades que realiza la comunidad en el suelo urbano son cuatro básicamente: a] Vivienda; b] Comercio; c] Industria; d] Institucional y Servicios a la Comunidad.

a] La vivienda.

Definición. Se define como uso de vivienda aquel que se destina primordialmente para satisfacer la función de habitación; incluye el equipamiento básico de vecindario.

Se dará prioridad al mejoramiento y/o preservación de las condiciones urbanas en las áreas de vivienda. Con este fin quedan expresamente prohibidas en estas áreas todas las actividades que impliquen deterioro en las condiciones ambientales, de salud, seguridad y/o protección social.

Clasificación:

Grupo 1: Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar; son aquellas áreas ocupadas por una o dos unidades de vivienda por predio.

Grupo 2: Agrupaciones de vivienda; son aquellas áreas en las cuales más de dos viviendas ocupan un predio con copropiedad de áreas libres y comunales.

b] El comercio.

Definición: Se definen como usos de actividad comercial, aquellos destinados a la venta, distribución, trueque o intercambio de bienes y servicios.

Clasificación: Los usos de la actividad comercial se clasifican en cuatro grupos de acuerdo a su impacto sobre el espacio público urbano y grado de compatibilidad con la vivienda y otros usos.

Las licencias de funcionamiento para establecimientos comerciales y de servicios serán expedidas con base en la clasificación de este código por la Secretaría de Gobierno, previa autorización del Certificado de Uso por parte de Planeación Municipal, sin perjuicio de los demás requisitos vigentes.

El impacto sobre el espacio público urbano y la incompatibilidad con la vivienda y otros usos es el efecto o incomodidad que una determinada actividad comercial o de servicios produce sobre este, por las siguientes causas:

1. Intensidad del flujo peatonal y vehicular que generen.
2. Contaminación del medio ambiente por ruidos, olores, etc.
3. Necesidad de estacionamientos y zonas para cargue y descargue.
4. Invasión del espacio público urbano.
5. Necesidad de vitrinas que impliquen permanencia del peatón sobre el espacio público.

6. Proliferación de avisos públicos.

Las unidades comerciales y de servicios que normalmente conforman el área urbana se clasifican en cuatro (4) grupos.

Planeación Municipal mediante resolución motivada y previo concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial podrá ampliar y completar el listado correspondiente a cada uno de los grupos establecidos.

Grupo I. Comprende los establecimientos comerciales o de servicios que por razón del uso frecuente y periódico que de ellos hace la comunidad, deberán permitirse como mínimo en cualquier zona de carácter residencial.

Este grupo de establecimientos es compatible con la vivienda y puede permitirse mezclado con ella.

Al grupo I pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Alimentos y Bebidas de consumo diario, de venta al detal, carnicerías, conservas, dulcerías, frutas y legumbres, graneros, pescadería y mariscos, productos lácteos, rancho y licores, salsamentarias, tiendas de esquina, ventas de pollo, panaderías y bizcocherías.
2. Artículos farmacéuticos y de tocador: artículos dentales, cosméticos y perfumes, drogas, productos farmacéuticos, productos de aseo personal.
3. Artículos de uso variado al detal: misceláneas, cacharrería y tiendas de modas.
4. Papelerías, librerías y revistas al detal.
5. Servicios:
Servicios alimenticios: fuentes de soda, cafeterías, heladerías, salones de té.
Servicios personales: salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías.
Servicios profesionales: oficinas de servicios profesionales y técnicos, oficinas de contratistas, consultorios médicos y odontológicos, laboratorios clínicos.
6. Varios: agencias de viajes, modistería, reparación de vestuario, artículos domésticos, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marqueterías, encuadernación, fotocopias, remontadoras de calzado y alquiler de películas.

Grupo II. Comprende los establecimientos comerciales o de servicio de uso diario, periódico u ocasional en los que se desarrolla un comercio de mayor cubrimiento, por lo cual conviene que se sitúen cerca de la vivienda, pero en predios especiales destinados únicamente a dichos usos. Requieren mayores áreas en sus locales, vitrinas de exhibición, mayor permanencia del peatón, mayor tráfico vehicular, y exigencia de Parquaderos, áreas de cargue y descargue, ocasional o de períodos cortos.

Dichos establecimientos se pueden desarrollar en predios en condominio, en proyectos de conjuntos arquitectónicos y proyectos comerciales de conjunto.

Cuando estos establecimientos se localicen en vías arterias y principales requerirán de bahías de parqueo o vías paralelas.

Al Grupo II pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Alimentos y Bebidas: cigarrerías, comisariatos y mercados privados o supermercados.
2. Almacenes de ropa, textiles al detal, telas y paños, lencería, cortinas y persianas.
3. Artículos de cuero: Almacenes de zapatos, carteras y similares, almacenes de venta de cuero y similares.
4. Artículos para el Hogar: Almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes, alfombras, lámparas y accesorios, porcelanas y artículos de lujo, artículos de cocina, colchones y accesorios.
5. Combustibles: distribuidora de aceites y lubricantes; distribuidoras de gas propano.
6. Ferretería y Construcción: Artículos de ferretería y herramienta liviana en general, artículos eléctricos, artículos de pintura, artículos de vidrio, materiales livianos de construcción, impermeabilizantes, aditivos y cables.
7. Maquinaria y Equipo industrial Liviano: Almacenes de venta de bicicletas y repuestos, venta de accesorios para automotores, venta de llantas, venta de máquinas de coser y similares, venta de maquinaria liviana, venta y exhibición de automotores, importadoras y distribuidoras de repuestos en general.
8. Servicios:

Alimenticios: Restaurantes, asaderos, tiendas mixtas, autoservicios, loncherías, pizzerías, piqueteaderos, hamburgueserías, ostras y mariscos.

Financieros y Bancarios: bancos, corporaciones y establecimientos de crédito, compañías de seguros, bolsa de valores, agencias de finca raíz, etc.

Parqueaderos: provisionales y permanentes.

Personales: sauna, baños turcos, masajes, centros de estética, academias de enseñanza y gimnasia.

Profesionales: oficinas de ingeniería con laboratorios y máquinas especiales, inmobiliarias.

Recreativos: cines, café concierto, juegos de bolos, juegos de mesa y clubes sociales.

Turísticos: hoteles, apartahoteles, residencias, hospedajes y pensiones.
9. Varios: almacenes de juguetería, deportes, adornos, discos, artículos plásticos, pegantes y

similares, prenderías, empaques plásticos, cajas y cartones, cordajes, instrumental profesional y científico, bazares, joyerías, relojerías, heliógrafos, viveros, productos de jardinería, venta de artículos funerarios.

Grupo III. Son establecimientos comerciales o de servicios que no requieren cercanía a la vivienda por razón de sus actividades de mercadeo al por mayor, dado que su utilización es generalmente ocasional.

Estos establecimientos ocasionan molestias o problemas de alto impacto sobre el espacio público urbano y residencial. No son compatibles con la vivienda.

Se deberán disponer de áreas de estacionamiento o bahías de cargue en caso de agrupación de varios establecimientos afines, o cuando un establecimiento individual por su magnitud lo requiera.

El acceso vehicular se hará desde los ejes primarios y secundarios, casos en los cuales se proveerán bahías o vías paralelas.

Al Grupo III pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Alimentos y bebidas: distribuidores mayoristas de granos y abarrotes, víveres, huevos y pescados, pollo, gaseosas, grasas y aceites, hielo, helados y similares, productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos y conservas.
2. Artículos farmacéuticos y de tocador: depósitos de drogas al por mayor, depósitos de artículos de tocador, jabones, detergentes y similares, productos químicos, fungicidas, herbicidas y similares.
3. Combustibles y similares: estaciones de servicio o bombas de gasolina, ventas de gas propano, petróleo, ACPM y otros tipos.
4. Ferretería y construcción: depósito de venta de materiales de construcción, cemento, hierro, maderas, porcelana, tubería, tejas en general y láminas.
5. Maquinaria y equipo: venta de repuestos y maquinaria pesada en general, venta de chatarra y artículos de segunda, diagnosticentros.
6. Servicios:
Recreativos: juegos electrónicos, tabernas y centros artísticos.
7. Varios: depósitos para el mercado de desperdicios de papel, chatarra y recipientes, reciclaje de materiales, velas y sebos, depósitos de cueros, trilladoras y compraventa de café, clínicas y plazas de mercado.

Grupo IV: Son los establecimientos comerciales o de servicio, que por razón de su actividad ocasionan serias molestias y problemas de alto impacto social, negativos sobre el uso residencial, y son totalmente incompatibles con la vivienda. Su localización será

determinada por los siguientes requisitos, que deberán ser tenidos en cuenta por Planeación Municipal y el solicitante.

1. Solución de Parqueaderos.
2. Aislamientos acústicos y ventilaciones independientes.
3. Locales independientes sin vivienda en pisos superiores.
4. No deberá existir más de un uso por cada manzana, a excepción de los ejes estructurantes y en las zonas especializadas como centros comerciales, centros turísticos, centros de recreo, o en las zonas de actividad múltiple.

Al grupo IV pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Servicios:

Recreativos: Grilles, cafés - billares, bares, cantinas, casas de lenocinio, siempre y cuando estén ubicados a una distancia mayor a 500m de centros educativos y religiosos.

Otros: talleres de reparación automotriz, salas de velación.

C] Industria.

Son industriales los establecimientos destinados a la práctica de artes u oficios mecánicos, o a la explotación y transformación de materias primas.

Planeación Municipal asignará el grupo de clasificación de las industrias ya establecidas y las nuevas solicitudes propuestas, de acuerdo con las variables evaluadas en la Tabla 1 como requisito para su aprobación, verificando el cumplimiento de las normas urbanas y ambientales.

Clasificación

Para efectos de la presente reglamentación, los usos industriales se clasifican, según el proceso, el tamaño y el impacto ambiental y urbanístico.

Según procesos industriales, se clasificará en dos tipos: Industria extractiva e industria transformadora.

La Industria Extractiva.

Es aquella dedicada a extraer y transformar materias procedentes del suelo y subsuelo como minas, canteras, areneras, extracción de piedras, procesamiento de calizas y silicatos.

Se permitirá la explotación de materiales de construcción y demás usos industriales y complementarios mientras dure la explotación, siempre y cuando se utilice la materia prima de ésta.

1. Fabricación de asfaltos para pavimentos.
2. Fabricación de productos de arcilla.
3. Plantas de concreto.
4. Producción de clinker y cementos
5. Producción de piedra tallada.
6. Producción de triturados y granito
7. Fabricación de productos con base en arena para construcción; para su explotación se deberá obtener permiso especial de la Oficina de Planeación.

La Industria Transformadora

Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.

La Industria Transformadora se divide en tres clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera su funcionamiento, así:

Clase I. Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

Las características principales son las siguientes:

- Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Poca generación de empleo.
- Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos.
- No requiere servicios de infraestructura especiales ni produce ruidos, olores, ni efluentes contaminantes.

Este tipo de Industria ha sido aceptada para ser localizada en áreas residenciales bajo la denominación de uso permitido restringido.

Clase II. Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

Se ubica en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.

Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y

laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.

- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.
- Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público.
- Fomenta la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios de la industria, como los "puntos de venta", restaurantes, establecimientos bancarios, etc.

Se reglamentará con sistemas de vías paralelas y bajo el condicionante de Industria jardín. La clase de establecimientos permitidos son los siguientes:

- Usos permitidos
 - * Comercio Tipo A - Grupo 3.
 - * Industria mediana (ver tabla No. 1 Clasificación de Industrias).
 - * Usos permitidos con restricción
 - * Residencial: vivienda celador y trabajadores.
 - * Institucional: Grupos 2 y 3.

Clase III. Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.

Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los efluentes contaminantes que produce.

Debido a su alto impacto se trata de uso compatible en las Zonas Industriales especializadas y prohibido en las demás áreas urbanas; dentro del perímetro urbano establecido por este plan no se permitirá la localización de industrias altamente contaminantes.

CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS

Según tamaño. La industria se clasificará en tres grupos de acuerdo con su tamaño: pequeña industria,

(microempresa), mediana industria e industria pesada, teniendo en cuenta las siguientes variables: número de empleados, capacidad instalada, área del lote y área construida.

Según su impacto ambiental y urbanístico: La industria se clasificará en tres grupos de acuerdo con las siguientes variables:

Según su impacto ambiental: consumo de servicios públicos (agua, energía y aseo), producción de contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radiactivos).

Según su impacto urbanístico: generación de tráfico y generación de usos conexos.

D] Institucional y Recreativo.

Son establecimientos de carácter institucional y recreativa los destinados a la prestación de servicios de orden social, asistencial, administrativo o de esparcimiento público o privado, requeridos por la comunidad.

Clasificación

Los establecimientos de carácter institucional y recreativo se clasificarán de acuerdo a su importancia y magnitud y grado de compatibilidad con las zonas de uso predominante de vivienda.

Grupo 1: Corresponden a este grupo aquellos establecimientos que normalmente se encuentran mezclados con el uso residencial, en razón de su impacto sobre el espacio público, urbano y residencial.

Los principales son:

1. Asistencial: puestos de salud.
2. Culto: capilla y casas parroquiales.
3. Educación: escuela maternal, guarderías, biblioteca de barrio, escuela primaria, colegios de enseñanza secundaria.
4. Recreacionales: parque infantil, parque de manzana, unidad deportiva.
5. Social: caseta comunal.

Grupo II: Son aquellos establecimientos que aún siendo compatibles con el uso residencial, son de impacto sobre el espacio público urbano y residencial.

Los principales son:

1. Administrativos: Comandos de atención inmediata CAI, Inspección de policía, Telecomunicaciones,

Inspección de tránsito y transporte, permanentes, defensa civil, oficinas municipales, notarías, oficina de impuestos nacionales, oficina de registros, juzgados, bomberos, correos y telecomunicaciones y registraduría.

2. Asistencial: Centros de salud, centros asistenciales, cruz roja.

3. Culto: iglesias y centros parroquiales.

4. Culturales: bibliotecas públicas, teatros al aire libre, salas de concierto, academias y asociaciones profesionales.

5. Educación: institutos técnicos especializados, centros de capacitación de adultos para actividades manuales y agroindustriales.

6. Recreacionales: parques de barrio, complejos deportivos.

7. Social: clubes sociales.

Grupo III: Son aquellos establecimientos que por su magnitud e impacto sobre el espacio público urbano, no son compatibles con la vivienda por lo cual su localización específica debe ser consultada y autorizada por la oficina de Planeación municipal.

Las principales son:

1. Administrativos: Palacio de Gobierno, Departamental, Centro Administrativo Municipal, Terminal de Transporte Terrestre y Aéreo, Museos, Centro Cultural, instalaciones de acueducto, plantas de tratamiento de aguas, centrales telefónicas, disposición de residuos, matadero, Cementerio, Central de Abastos.

2. Asistencial: clínicas y Hospitales

3. Educación: universidades

4. Recreacional: Villa olímpica, Estadio, parque municipal, zoológico, coliseo de ferias y exposiciones, clubes campestres, plaza de toros, circo.

5. Seguridad: instalaciones militares, Cuartel de policía, Bomberos.

3. REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO POR ZONAS URBANAS.

Con el fin de reglamentar los usos del suelo en el área urbana de las cabeceras corregimentales se presenta a continuación la siguiente reglamentación de los usos del suelo en las zonas de uso definidas y localizadas anteriormente.

I Zona residencial de Habitación.

Se trata de aquellas zonas edificadas en proceso de consolidación y en las cuales se verifican actualmente usos predominantes de vivienda pero están mezclados con comercio, servicios y administración pública y que dada la magnitud de estos últimos establecimientos no son incompatibles con el uso residencial. En El Difícil, toda el área urbana actualmente construida debe considerarse como zona residencial de consolidación y mejoramiento dadas las distintas carencias de todos los barrios en diversos aspectos que componen la calidad de vida urbana.

Usos permitidos.

a. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

b. Comercio y servicios.

TIPO A: Grupos I, II, III con excepción de los indicados en el numeral 3 del grupo III.

TIPO B: Grupo I y II.

c. Industrial

Pequeña industria grupo I y II

Mediana industria grupo I. [ver clasificación de Industrias]

d. Institucional y recreativo grupos I y II.

Usos permitidos con restricción.

a. Comercio y servicios: Tipo A, grupos IV, Tipo B.

b. Institucional y recreativo, grupo III.

En las zonas agrícolas podrá la Oficina de Planeación permitir las construcciones y usos provisionales como: granjas avícolas, criadero de conejos, cultivos de hortalizas, invernaderos y vivienda de celadores. Todas aquellas instalaciones que complementan el uso agropecuario, hasta que estas zonas sean convertidas en áreas urbanizables.

2. Zonas Residenciales de Desarrollo Prioritario o de Expansión Urbana.

Son zonas que deben ser incorporadas al proceso de urbanización a corto y mediano plazo para satisfacer la demanda de vivienda por el crecimiento de la cabecera municipal. Estas áreas corresponden prioritariamente a aquellas adquiridas por la Alcaldía municipal, están señaladas en el plano oficial y corresponden a las áreas colindantes con las zonas de vivienda actuales.

Además para largo plazo se incorporan algunas áreas rurales debido a su aptitud o conveniencia para la urbanización y construcción; con el fin de que sean sometidas a procesos de desarrollo.

Usos permitidos.

a. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

b. Comercio y servicios.

TIPO A: Grupos I, II, III con excepción de los indicados en el numeral 3 del grupo III.

TIPO B: Grupo I y II.

c. Industrial

pequeña industria grupo I y II

mediana industria grupo I.

d. Institucional y recreativo grupos I y II.

Usos permitidos con restricción.

a. Comercio y servicios: Tipo A, grupos IV, Tipo B.

b. Institucional y recreativo, grupo III.

*traer bloque usos anteriores.

3. Zona Comercial Mixta

Es aquella zona cuyo uso incluye todas las actividades comerciales a excepción de aquellos establecimientos que se dediquen al almacenamiento y venta de materiales y sustancias que signifiquen algún riesgo para la salud e integridad de la población las cuales se localizarán en el Area destinada para Actividad Comercial utilizable localizada en zona comercial propuesta en el occidente o vía Plato.

Usos permitidos.

- Comercio grupos I, II y III.
- Industria pequeña grupos I y II.
- Industria mediana grupos I.

4. Zona Institucional y de Servicios

Son aquellas zonas cuyo uso implica actividades relacionadas con servicios de amplias coberturas a la población ya sean administrativas, asistenciales, educativas, etc.

Los predios que soliciten licencia para este tipo de servicios deberán ser sometidos para su aprobación al concepto de la Junta de planeación quien determinará su aceptación y fijará áreas para nuevos usos institucionales de acuerdo a los siguientes aspectos.

- Tipo de uso institucional, dimensión y cobertura.
- Aislamiento según impacto ambiental, urbanísticos y social.
- Las zonas de industria pesada no son compatibles con el uso institucional a excepción de los servicios financieros y los de seguridad.

Conjuntamente con las Zonas Institucionales se presenta la definición y reglamentación de zonas de servicios municipales, las que se caracterizan porque su uso es de interés de la comunidad; se trata de las áreas de servicios públicos, funerarias, carcelarios y de seguridad, la disposición y tratamiento de deshechos.

Los establecimientos de mantenimiento y control a los servicios públicos serán definidos por los proyectos y normas técnicas que rijan sobre la materia presentados en los Planes maestros de Acueducto, Alcantarillado, energía y disposición y tratamiento de deshechos.

5. Zona de almacenamiento y mercadeo.

Los usos de almacenamiento y mercadeo son aquellos destinados a la implantación de actividades relacionadas con el bodegaje y la plaza de mercado principalmente, además de aquellos otros usos comerciales, de abastecimiento y de servicios complementarios. Debido a los intensos flujos que estas actividades ocasionan exigen una zona de uso especializada y aislada de las zonas de uso residencial. Esta zona esta propuesta por el Plan de Ordenamiento en el Plano oficial.

En esta zona serán localizadas las bodegas de un Centro de Transferencia de Carga, la Plaza de Mercado y todos aquellos usos que la Secretaría de Planeación considere como complementarios a estos dos equipamientos.

Usos permitidos

- Comercio y Servicios.
- Grupos de comercio I, II y III.
- Bodegas.
- Plaza de mercado y actividades complementarias.

6. Zonas Industriales

Los usos industriales son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y cuyas instalaciones y edificaciones requieren de localizaciones, servicios y especificaciones apropiadas para el desarrollo de esta actividad.

En El Difícil no existe Zona industrial, sin embargo y en razón de las potencialidades de la región y la localización estratégica de la cabecera municipal este Plan de Ordenamiento propone una zona Agro - industrial ubicada en el plano usos del suelo urbano.

Usos permitidos.

- Industria Clase I y Clase II.
- Comercio y servicios complementarios a la actividad industrial.

Usos restringidos.

Todos los demás, particularmente las industrias de alto poder contaminante.

7. Zonas verdes y recreativas

Estas zonas están constituidas por áreas destinadas a parques, jardines, antejardines, campos deportivos, áreas de descanso al aire libre y áreas de ornato en general para la ciudad.

Usos permitidos. Los propios por definición. Quedar el tránsito continuo de vehículos y peatones entre las diferentes zonas desarrolladas y por desarrollar. Zonas recreativas, parques, zonas verdes, clubes deportivos, etc.

8. Zonas de Reserva Ambiental y Protección.

Son las áreas circundantes a las zonas urbanizables o edificables de la ciudad, para las cuales no hay estudios de desarrollos urbanísticos o de servicios públicos.

Estas áreas podrán dedicarse a los usos que actualmente tienen, pero respetando las distancias establecidas de 50 metros cuando se trata de zonas agrícolas que ocasionan molestias a la población por la aplicación de agroquímicos o por la proliferación de insectos.

Toda edificación que se pretenda realizar en las áreas de reserva (AR) deberá ser sometida a revisión y aprobación.

Las nuevas urbanizaciones y construcciones en las Areas de Reserva y Protección (AR) se someterán a las normas de uso existentes para la zona urbanizada más próxima o por la cual está más influenciada.

Al momento de aprobarse este Acuerdo, el área se considerará no edificable hasta tanto la ciudad exija la urbanización de esa área y se regulen sus usos por medio de un Decreto o Acuerdo Municipal.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

CAPITULO II

NORMAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION

Las Normas de Urbanismo y construcción tienen el objetivo de encauzar el desarrollo de nuevas áreas o aquellas en proceso de consolidación. De esta forma se garantizará el respeto por los planes de expansión de las redes de servicio público y los planes de detalle urbanístico aprobados por la Oficina de Planeación.

Las normas de urbanismos y construcción están compuestas por cuatro (4) grupos de definiciones reglamentarias:

1. Normas de volumen y arquitectura
2. Normas de urbanización y proyectos de conjunto
3. Normas de estacionamientos
4. Normas de especificaciones constructivas y de seguridad

1. Normas de Volumen y Arquitectura

El reglamento de normas de volumen y arquitectura rige para las edificaciones nuevas, las ampliaciones y reformas en el área urbana de la municipalidad e involucra cuatro (4) factores que determinara la configuración de volumen y arquitectura en el desarrollo del espacio privado:

1. Paramentos, retiros de antejardín y voladizos
2. Altura de las edificaciones
3. Aislamientos
4. Patios interiores, laterales, posteriores y cerramientos.

1. Paramentos: Se adopta una reglamentación de paramentos entendidos estos como planos verticales que limitan la fachada de una edificación para efectos de garantizar un perfil de vía armónico y coherente.

Los requerimientos de paramentos se aplicarán con base en dos grupos:

Grupo 1: Construcciones que deben empatar con construcciones vecinas, manteniendo el paramento; en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, se adoptará la tendencia general de la cuadra o se buscará un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas.

Grupo 2: El retiro de antejardín es obligatorio en los siguientes casos:

- a. En las zonas urbanas que así lo requieren según las normas establecidas para cada zona, particularmente en las nuevas áreas de expansión y en aquellas que Planeación Municipal estime conveniente.
- b. Sobre vías que a juicio de la Oficina de Planeación deban tenerlo. (Ver perfiles de vía plan vial).
- c. Sobre tramos de vías donde en un cincuenta por ciento (50%) de las construcciones existentes se haya previsto en el pasado.

Los retiros de antejardín no pueden ser ocupados para otra actividad diferente del recreo de los propietarios y al ornato de la ciudad.

En ningún caso se admitirán construcciones en antejardines.

El cierre del retiro de antejardín será una barda de 0.60mts de altura que puede complementarse con una reja que permita la vista, de 0.9mts de altura.

- Voladizos. Se permiten aleros, balcones abiertos o cerrados con altura inferior a la del piso útil, podrán ir de lado a lado del predio, con ancho máximo de 1.20mts, pero sin exceder de un 80% del ancho del andén o de 50% si se trata de la esquina.

No se permite edificación total para planta en altura construida en voladizo, en ningún piso, cuando esta invada la vía o espacio público. Si se permitirá cuando vaya sobre aislamientos delanteros o antejardín hasta de 2.00 mts y sin que exceda del 80% del ancho del mismo si este es mayor de dos 2.00 mts.

No hay limitación a los voladizos, sobre otros aislamientos, excepto los patios, siempre que sé no rebasen los límites máximos de aislamientos, establecidos y se preserve lo previsto respecto de servidumbre de vista.

Sobre vías privadas en conjuntos, se podrán hacer voladizos siempre que no se dejen servidumbres visuales y con las especificaciones señaladas en este mismo capítulo.

2. Altura de las Edificaciones.

La altura mínima útil promedio en cualquier espacio habitable será entre 2.60 metros lineales.

Para mezanine. La altura total del primer piso, incluyendo el mezanine será mínima de 6.00 metros de piso fino a cielo raso.

Altura mínima de edificación:

	Mínima
Un piso	3.00 mts lineales
Dos pisos	7.00 mts lineales
Tres pisos	10.50 mts lineales
Cuatro pisos	14.00 mts lineales
Cinco pisos	17.50 mts lineales

En las edificaciones industriales (AAM-3), las alturas se podrán ajustar a las exigencias de diseño de la planta industrial del caso, pero respetando lo prescrito en cuanto a aislamientos, sobre los linderos; la altura máxima de cualquier estructura no excederá nunca a la equivalente a cuatro (4) pisos si no existen aislamientos.

Para talleres, bodegas y plantas industriales, se procederá a considerar como altura de una sola planta, al local destinado a almacenamiento o bodegas y/o a área de trabajo, a la que tenga altura útil hasta de 6.00 metros como máximo, no en promedio, para efectos de control de índice de aplicación de normas, estadísticas etc.

Lo mismo se establece para locales específicos como salas de reunión, teatros, cines o espacios vacíos en vivienda o edificios.

Para semisótanos, la altura máxima aceptable sobre el nivel del espacio público, será de 1.65 Mts.

3. Aislamientos: Se adopta la reglamentación de aislamientos para efectos de garantizar una ocupación racional de los predios y evitar inconvenientes e interferencias entre usuarios.

Aislamiento Posterior: El aislamiento posterior entendié como la distancia entre el plano vertical posterior de la edificación y el correspondiente lindero posterior del predio se reglamenta en función de la altura de las fachadas interiores así:

No. Pisos	Altura Máxima de la fachada	Aislamiento posterior
1 - 2	7.0 mts	3.0 mts
3	10.5 mts	3.0 mts
4 - 8	17.5 - 22.4 mts	4.0 mts

En lotes de esquina el aislamiento posterior se reemplaza por el patio que corresponda según las disposiciones de esta reglamentación.

En la zona de industrial (AAM-3), este aislamiento será de un mínimo de 5.00 mts y aumentará proporcionalmente al problema que pueda ser causado por las instalaciones. El mismo podrá ser utilizado como establecimiento, descargue, jardín u otro uso que no exija de ningún tipo de cubierta.

Aislamiento lateral: será de 3.50 metros, como mínimo, si hay ventanas o algún tipo de servidumbre visual.

En todas las áreas, los aislamientos laterales se tomarán a partir del segundo piso; siempre y cuando se asegure la iluminación y ventilación de todas las dependencias; El mínimo aislamiento será de 3.5 mts, si existe servidumbre visual y de 3.00 mts en caso contrario.

En zona residencial de parcelaciones, el aislamiento mínimo a partir del segundo piso será de 3.50 mts cuándo hay visuales o ventanas.

4. Patios: Para las áreas de uso mixto y residencial (AAM y AAR), cuando la construcción sea de uno (1) o dos (2) pisos, el patio mínimo será de 9 M2 con el lado menos de 3.00 mts. Para (3) o cuatro (4) pisos, será de 12.00 M2 como mínimo. Para más de cuatro (4) pisos 25.00 M2 y lado menor de 5.00 metros.

En construcciones pareadas cuyos patios coincidan, o en conjuntos la exigencia para cada patio, podrá rebajarse en 10% después de aplicar lo anterior.

En todas las zonas escolares, el patio mínimo cuando a el se abren aulas, será de 25.00 mts² por aula que sobre él se abra y 4.00 mts de lado menor para el primer piso y se incrementarán estas dimensiones (para el primer piso) en un 25% cada piso o cada planta después de la

primera. Este dimensionamiento vale en todo caso y para cualquier localización o tipo de aislamiento.

Quien edifique en predio contiguo a educacional, deberá hacer coincidir los patios, cuando sobre el lindero hubiere en el escolar vecino patios o aislamientos que dieren a iluminación de aulas, o dejar un aislamiento mínimo de 3.50 mts, (sea lateral o posterior) con largo igual a la dimensión, del patio o aislamiento en cuestión. Esto se entiende, a partir del segundo piso inclusive.

Los patios en la zona de industria pesada (AAM-3), se dimensionarán según las necesidades de diseño, pero lo mínimo aceptable será de 25 M2, y un lado mínimo de 3.50 mts. No se aplicará reducción alguna cuando coincidan los patios contiguos.

5. Cerramientos

- a. Laterales o posteriores. Serán obligatorios con excepción de los conjuntos arquitectónicos y de los casos en los cuales el predio colinde con espacio público por esos lados, su altura máxima será de 2.50 mts, con excepción de las zonas industriales en las que será de 3.00 mts como mínimo.
- b. Los cerramientos son obligatorios para lotes valdíos.

2. Normas de Urbanización y Proyectos de Conjuntos

- Normas de Proyectos Aislados

* Vivienda Unifamiliar

Loteo Mínimo para vivienda Unifamiliar.

El área mínima de terreno para una nueva vivienda urbana unifamiliar será de:

1. En sectores de densidad baja: de trescientos sesenta metros cuadrados (360M2) a ciento veinte metros cuadrados (120M2).
2. En sectores de densidad media: de ciento ochenta metros cuadrados (180M2) a ciento veinte metros cuadrados (120M2).
3. En sectores de densidad alta: de ciento cincuenta metros cuadrados (150M2) hasta ciento veinte metros cuadrados (120M2).

* Vivienda Bifamiliar

Loteo mínimo para Vivienda Bifamiliar

Para el caso especial de dos (2) viviendas, con acceso independiente a la calle, edificadas en dos (2)

pisos y con régimen de propiedad horizontal, el área mínima de terreno será de 150M2metros cuadrados (180m2).

* Vivienda Multifamiliar

Definición

Se define como edificio multifamiliar la construcción de tres (3) pisos o más, en lotes individuales destinados a vivienda principalmente, con la posibilidad de comercio como uso complementario.

El lote mínimo para vivienda multifamiliar será de ciento ochenta metros cuadrados (180m2), excluyendo el área de antejardín.

Normas para Edificios Multifamiliares en Áreas Residenciales sólo podrán construirse edificios multifamiliares con altura

Superior a tres (3) pisos, en lote que tenga frente a vías vehiculares con sección igual o mayor a doce metros (12. Mts). En lotes en esquina, o en aquellos que tengan varios frentes sobre vía pública, esta exigencia deberá cumplirse en todos sus frentes, sin alteración del perfil urbano, en las áreas previstos en el Plano de Zonificación Oficial.

Si el lote tiene frente sobre vías vehiculares con sección menor a catorce metros (14 Mts), se dejará el retiro frontal hasta completar la cifra, sin perjuicio de los demás requisitos sobre áreas libres y retiros establecidos.

Los lotes previstos para vivienda multifamiliar deberán tener un frente mínimo de siete metros cincuenta centímetros (10 m). La altura tipo será de cuatro (4) pisos, con posibilidad de un quinto, siempre y cuando este presente aislamiento anterior equivalente a un tercio (1/3) de la altura, mínimo cuatro metros (4.00m).

En la construcción de edificios en altura de lotes contiguos los edificios en los dos primeros pisos podrán adosarse a la plataformas colindantes o a las viviendas existentes en cuyo caso los aislamientos se respetarán del tercer piso de la torre en adelante y deberán lograr solución de empate con las construcciones colindantes.

3. Normas Para Edificios en la Zona Central Construida.

Las normas para edificios multifamiliares aislados en el centro urbano tienen como objetivos principales los siguientes:

- Incremento de las densidades.
- Mejoramiento del espacio urbano con relación al incremento en la utilización predial.

Criterios de Diseño. Para el cumplimiento de los objetivos en el diseño de los edificios deben observarse los siguientes criterios:

1. Debe lograrse la integración volumétrica y arquitectónica del edificio proyectado con los edificios colindantes.
2. Deben evitarse las culatas expuestas a menos que sean tratadas como fachadas cerradas con similares materiales a los de las fachadas principales.

Todo proyecto de edificios aislados para ser construido en el centro de actividad múltiple debe presentar un estudio arquitectónico del tratamiento de fachadas abiertas, culatas o medianerías, buscando la solución de empate volumétrico con otros edificios colindantes.

El tratamiento volumétrico de la edificación es libre siempre que se respeten las normas sobre uso a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso, de conformidad con los reglamentos vigentes en la materia.

Requisitos de Urbanización:

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

1. Que tenga previsto espacios adecuados para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.
2. Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
3. Que se ajuste en forma adecuada a las condiciones topográficas.
4. Que sea dotada de servicios públicos: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos (redes principales y auxiliares) y aseo urbano, de acuerdo con las especificaciones de diseño y construcción que para tal efecto tienen establecidas las empresas de servicios públicos.
5. Que se proyecten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.
6. Los lotes de esquina deberán contar con áreas y dimensiones suficientes para permitir el antejardín sobre las dos vías, en los lotes que así lo requieran.
7. Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes y usos comunales y vías al municipio de acuerdo con las normas establecidas en el presente estatuto.
8. Que reserve para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente de acuerdo con las normas establecidas para cada zona y tipo de urbanización. La habilitación y construcción de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.
9. Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones en sus diferentes modalidades establecidas en el presente estatuto y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.

Condiciones de los terrenos. El terreno que haya de tratarse para desarrollar proyectos de urbanización de vivienda unifamiliar y bifamiliar deberá tener un área superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

En general no pueden ser urbanizados los terrenos sujetos a inundaciones periódicas, deslizamientos de tierra, hundimientos o que están en las áreas de altos riesgos, de acuerdo con el Plano de Riesgos.

Tampoco pueden ser urbanizadas aquellas áreas de reserva forestal protectoras establecidas por el Código Nacional de Recursos Naturales o las de Reserva Ambiental señaladas en reserva y protección.

Los cursos de agua no pueden ser desviados, terraplenados o entubados sin previa aprobación de la Empresa de Servicios Públicos del Departamento.

Toda urbanización que contemple movimientos de tierra y que esté afectada por cauces quebradas o arroyos, deberá obtener aprobación de la Oficina de Planeación para efectuar los movimientos de la tierra y un certificado que indique el retiro obligado del cauce de los ríos.

Condiciones de las Manzanas y Normas Exteriores. Todo proyecto de urbanización deberá conformar grandes manzanas, delimitadas por la malla vial vehicular propuesta, que debe cumplir con los criterios viales establecidos en el presente estatuto y articularse con el Plan Vial, para lo cual deberá hacerse aprobación previa del plano topográfico en el cual se demarquen las afectaciones del lote.

Las manzanas que se conformen deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que se ajusten a las especificaciones establecidas por las respectivas empresas de servicios públicos. Con relación a dimensiones mínimas para la acertada prestación de los servicios de Agua, Luz y Alcantarillado.
2. Que tengan acceso inmediato de una o más vías vehiculares de uso público.
3. Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
4. Que la distancia máxima desde cualquier predio a una calzada vehicular sea máximo de cien metros (100 m), aunque debe procurarse el diseño de grandes manzanas dentro de la estructura urbana propuesta.
5. Deberá presentarse un estudio de articulación vial con la malla urbana definida por el Plan Vial, para lo cual se deberán solicitar las secciones de vías obligadas.

Clasificación

Las urbanizaciones de acuerdo con su uso predominante podrán ser Residenciales, Comerciales, Industriales o Mixtas.

Las urbanizaciones clasificadas en el presente numeral solo podrán localizarse según su uso en las áreas de actividad determinadas para tal efecto por la Oficina de Planeación Municipal.

Residencial. Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.

Comercial. Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

Industrial. Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias primas y sus usos complementarios.

Mixta o Agrupaciones. Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos (2) o más usos o finalidades
Compatibles entre sí.

Urbanizaciones Residenciales

Clasificación según la densidad

Las urbanizaciones residenciales de acuerdo con su densidad bruta se clasifican en:

1. Urbanizaciones de densidad baja (UDB). De 10 a 20 viv/ha.
2. Urbanizaciones de densidad media (UDM). De 20 a 30 viv/ha
3. Urbanizaciones de densidad alta (UDA). De 30 a 50 viv/ha.

En urbanizaciones de densidad alta podrá aumentarse el tope máximo hasta en un veinticinco por ciento (25%), siempre que se cumpla con los requisitos de frente mínimos para las viviendas y zonas de cesión. Sobrepasado este límite deberá obtenerse el visto bueno previo de las empresas de servicios y de Planeación Municipal.

CRITERIOS BASICOS PARA URBANIZAR

Densidad Bruta. La densidad bruta es la resultante de dividir el número de viviendas a diseñar por el globo de aplicación; él

Índice de Habitabilidad, el Equipamiento Comunal y su correcta aplicación permitirá un equilibrio entre las áreas residenciales, viales, el equipamiento y los servicios.

Habitabilidad. Con el fin de establecer las áreas mínimas permisibles para vivienda se establece la siguiente clasificación:

1. Vivienda de un (1) cuarto habitable, área mínima veinte metros cuadrados (20m²).
2. Vivienda de dos (2) cuartos habitables, treinta y cinco metros cuadrados (35m²)
3. Vivienda de tres (3) cuartos habitables, cincuenta metros cuadrados (50 m²)
4. Vivienda de cuatro (4) cuartos habitables, sesenta y cinco metros cuadrados (65 m²)

Por más cuartos habitables se incrementará el área en diez metros cuadrados (10 m²) por cada habitación adicional.

Volumetría permitida. Será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, empates, aislamientos, retrocesos y dimensiones de los lotes, según el área de actividad y el tratamiento que corresponda.

Normas para Manzanas, Lotes y Criterios de Habitabilidad

Normas Mínimas de Loteo. El terreno que haya de tratarse para desarrollar proyectos de urbanización unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar deberá tener un área superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

Normas Máximas de Loteo. El tamaño máximo de lote para urbanizaciones de vivienda unifamiliar será de trescientos sesenta metros cuadrados (360 m²).

Sistemas de Desarrollo. Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por el sistema de loteo individual, por el sistema de conjuntos cerrados horizontal o vertical, por el sistema de conjunto abierto horizontal o vertical, por el sistema de desarrollo progresivo y normas especiales para Vivienda de Interés Social.

Urbanización en Loteo Individual. Consiste en la división del globo de terreno en áreas menores, o lotes de propiedad privada individual, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso y/o propiedad pública o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público. El urbanizador solamente divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes públicas o comunales, y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales, presentándose al finalizar las obras de urbanismo por parte del urbanizador.

Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual deberán ser exclusivamente unifamiliares o bifamiliares.

Podrán también prever simultáneamente áreas para los dos tipos de soluciones habitacionales. En este caso cada una de las soluciones deberá concentrarse en diferentes zonas, las cuales se delimitarán claramente en el proyecto de urbanización.

Del uso permitido y de los Espacios Privados. Los usos permitidos son:

1. Principal: Residencial, Vivienda Unifamiliar o Bifamiliar.
2. Como usos compatibles se permiten los establecidos para la zona donde se ubique la urbanización.

Todos los lotes deberán conservar el antejardín establecido por el plan vial.

Todos los lotes para vivienda unifamiliar y bifamiliar en urbanizaciones de loteo individual deberán tener un frente mínimo

de siete metros (7 mts) para viviendas de una (1) planta en las cuales pueda proyectarse una segunda planta, los fondos de los lotes serán variables para poder cumplir con las normas de loteo mínimo.

Unifamiliares y bifamiliares frente a vías vehiculares internas y peatonales serán de dos (2) pisos, seis

metros (6.00m); o de tres (3) pisos, nueve metros (9.00m) sobre las demás vías vehiculares.

Los patios tendrán un lado mínimo de tres metros, y un área mínima de nueve metros cuadrados (9.00m²).

En todos los lotes medianeros o esquineros se exige aislamiento posterior, cuyo lado mínimo será de tres metros lineales (3.00m).

Los lotes previstos para vivienda bifamiliar en la urbanización de loteo individual deberán conservar el índice de habitabilidad, el área y lado de los patios, y demás aislamientos establecidos, y deberán prever la posibilidad de desarrollo de escaleras al interior del predio.

Las zonas establecidas para el desarrollo de bifamiliares deberán estar claramente definidas en el proyecto de urbanización.

Para plantear el área de los lotes el urbanizador deberá demostrar a Planeación Municipal la viabilidad del desarrollo de viviendas bifamiliares, mediante la presentación de un anteproyecto de la vivienda que se ajuste a las exigencias establecidas.

Para vías vehiculares dadas en el plan vial, vías vehiculares internas y vías peatonales frente a fachadas, se permitirán

Voladizos en viviendas donde se exija ante jardín hasta el sesenta por ciento (60%) de la profundidad de éste, sin sobrepasar dos metros lineales voladizo.

Las urbanizaciones menores de doscientos cincuenta (250) lotes, podrán prever locales comerciales a desarrollarse dentro de las mismas viviendas, cuyos lotes se ubicarán preferencialmente en esquina, los cuales tendrán un incremento de nueve metros cuadrados (9.00m²) respecto al área mínima exigida, planteando un lote - comercio por cada treinta (30) lotes.

Para urbanizaciones mayores a doscientos cincuenta (250) lotes podrán preverse una zona comercial equivalente al uno por ciento (1%) mínimo del área útil del lote a urbanizar, exigiéndose un Parqueadero por cada cuarenta y cinco metros cuadrados (45m²) de área útil comercial, los cuales deben ubicarse frente a vía vehicular.

Se permitirá en las urbanizaciones de loteo individual, la construcción de la vivienda mediante el sistema de desarrollo Progresivo, en las zonas determinadas en el presente estatuto para este tipo de vivienda. [Plano de zonificación o zonas de desarrollo residencial.

Urbanización de Conjunto Abierto Horizontal o Vertical. El urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre sí, y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderadas y con acceso independiente desde el espacio público o común, y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

Este tipo de urbanización podrá presentar la modalidad en la cual los adquirientes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.

Las urbanizaciones por el sistema de conjunto abierto horizontal o vertical podrán ser exclusivamente unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares. Podrán también prever simultáneamente áreas para construir los tres (3) tipos de soluciones habitacionales. En este caso cada una de las soluciones deberá concentrarse en diferentes zonas, las cuales se delimitarán claramente en el proyecto de urbanización.

Del uso Permitido y de los Espacios Privados. Los usos permitidos son:

1. Principal: Residencial, Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar.
2. Como usos compatibles se permiten los establecidos para la zona donde se ubique la urbanización.

Todos los lotes deberán conservar el antejardín establecido en el plan vial otorgado por Planeación Municipal y se conservará como área no construible.

Los lotes previstos para vivienda unifamiliar por este sistema podrán tener un frente mínimo de siete metros (7.00m) sobre vías vehiculares internas y peatonales, o de tres (3) pisos, sobre las demás vías vehiculares, cuando la vivienda se entregue totalmente construida sobre la fachada.

En viviendas unifamiliares deberá cumplirse con aislamientos posteriores mínimos de nueve metros cuadrados (9.0m²).

Los lotes previstos para vivienda bifamiliar por este sistema deberán tener un frente mínimo hasta de nueve metros (9.00m). La altura máxima será de dos (2) pisos, seis metros lineales (6.00m) sobre vías vehiculares internas y peatonales, o de tres (3) pisos, nueve metros lineales (9.00m) sobre las demás vías vehiculares, cuando las viviendas se entreguen totalmente construidas sobre la fachada.

La altura mínima para la vivienda en todas las áreas y densidades será de dos con sesenta metros (2.6 m).

En viviendas bifamiliares deberá cumplirse con aislamientos posteriores mínimos de dieciocho metros cuadrados (18.0 m²), las escaleras se desarrollarán al interior de las viviendas.

Para vías vehiculares dadas en el plan vial, vías vehiculares internas y vías peatonales frente a fachadas, se permitirán voladizos en viviendas unifamiliares y bifamiliares donde se exija antejardín hasta el veinticinco por ciento (25%) de la profundidad de éste, sin sobrepasar un metro lineal de voladizo.

En urbanizaciones de conjunto unifamiliares y bifamiliares con menos de doscientos cincuenta (250) viviendas, el área comercial podrá estar prevista dentro de las mismas viviendas, preferencialmente en las de esquina, las cuales tendrán un incremento de nueve metros cuadrados (9.00m²) respecto al patrón de habitabilidad establecido y planteando una vivienda - comercio por cada treinta (30) lotes.

Toda urbanización por el sistema de conjunto abierto con más de doscientos cincuenta (250) viviendas podrá prever una zona comercial equivalente al uno por ciento (1%) mínimo del área útil del lote a urbanizar, exigiéndose un parqueo por cada cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²) de área útil comercial, los cuáles deben ubicarse frente a vía vehicular.

Los lotes previstos para vivienda multifamiliar por este sistema deberán estar ubicados frente a vías vehiculares y las áreas para su localización deberán estar enmarcadas por vías vehiculares y peatonales de conformidad con el Plan Vial.

Los conjuntos multifamiliares deberán regirse por los aislamientos y alturas establecidas en el presente acuerdo.

Parqueaderos: Se deberá prever espacio para un (1) parqueadero de residente por cada vivienda, y un (1) parqueadero de visitantes por cada ocho (8) viviendas.

Si el proyecto contempla áreas para uso comercial o de oficinas se deberá prever el espacio para un (1) parqueadero de visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) construidos de uso comercial, y un (1) parqueadero por cada ciento veinte metros cuadrados (120 M²) de uso para oficinas.

Aislamiento y Retiros: Los aislamientos mínimos entre fachadas abiertas del mismo conjunto serán los siguientes:

Diez metros (10.00 m) para edificios de cinco (5) pisos. Para uso comercial o de oficinas se deberá prever el espacio para un (1) parqueadero de visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M²) construidos de uso comercial, y un (1) parqueadero por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de uso para oficinas.

El aislamiento entre fachadas cerradas del conjunto será de cuatro metros (4.00 m).

El aislamiento entre fachadas cerradas del conjunto y los predios vecinos será de tres metros (3.00 m).

Los aislamientos mínimos entre fachada abiertas del conjunto y los predios vecinos serán los siguientes:

Diez metros (10 mts) para edificios hasta de 5 pisos. Los aislamientos mínimos entre fachadas estarán referenciados en la edificación de menor altura del conjunto.

Urbanización de Conjunto Cerrado Horizontal o Vertical.

El urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso de propiedad comunal, a quienes compete en primera instancia su mantenimiento y conservación.

El conjunto horizontal está compuesto por tres (3) o más unidades de vivienda en edificaciones independientes aisladas o no, con acceso independiente desde las zonas comunes y con servicios e instalaciones propias. La altura máxima de las unidades individuales de vivienda será hasta de tres (3) pisos; estos conjuntos también pueden llamarse unifamiliares.

El conjunto vertical está compuesto por dos (2) o más bloques de edificios de vivienda de dos (o) más unidades habitacionales.

Se permitirá el desarrollo de conjuntos bajo las siguientes normas:

1. Área máxima que podrá cerrarse será de cinco mil cuatrocientos metros cuadrados (5.400m²), o el equivalente a una manzana, cualquiera que sea, resultante de la aplicación del Plan Vial.

2. El área máxima a cerrar debe conectarse con otras áreas de ciudad, o en su defecto con la urbanización de la cual hace parte, mediante vías locales.

3. Cuando se trate de conjuntos cerrados dentro de un planteamiento de urbanizaciones o supermanzanas, se deberán ceder veinte metros cuadrados (20m²) por vivienda como áreas de cesión por la urbanización inicial.

4. El cerramiento sobre zonas verdes deberá ser transparente en su totalidad, y sobre las vías públicas debe ser transparente en un mínimo del cincuenta por ciento (50%). Los conjuntos que se desarrollen en lotes medianeros deberán cumplir con la norma vigente sobre antejardines.

5. Entre conjuntos cerrados y entre otras urbanizaciones deben construirse vías locales de sección mínima de diez metros (10m) y antejardines especificados en el plan vial, de manera que se garantice la continuidad de la malla vial local.

Del uso permitido y de los espacios privados. Se determina como uso principal la vivienda; los usos compatibles se regirán de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente estatuto para áreas residenciales referenciados a la zona donde se ubique la urbanización.

Las normas urbanísticas para conjuntos cerrados son las mismas de los conjuntos abiertos de los numerales anteriormente citados.

Urbanizaciones de Desarrollo progresivo

Definición. Las urbanizaciones de desarrollo progresivo son exclusivamente residenciales y se desarrollan mediante el sistema de loteo individual y es el proceso en el cual desde su etapa de fundación están completamente planeadas partiendo de la construcción de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de dotación, de acuerdo con las normas establecidas en el presente estatuto, y otras que las reglamenten o complementen.

En las urbanizaciones de Desarrollo progresivo solo pueden iniciarse las construcciones hasta tanto se hayan construido un 80% en cada uno de las obras de urbanismo de acueducto, alcantarillado y energía.

Con relación a las vías estas como mínimo deben estar construidas las vías en macadan y finalizadas las obras de andenes y sardineles.

Criterios de ubicación y desarrollo urbanístico. La ubicación y desarrollo de estas urbanizaciones se podrán por el sistema de desarrollo progresivo por entidades oficiales o por éstas en combinación con el sector privado. Cuando se trate de casos especiales como reubicación, se dará previo estudio de las condiciones físicas urbanas y de posibilidad de dotación de servicios públicos con el concepto favorable de las empresas respectivas.

El proceso de urbanización por desarrollo progresivo podrá adelantarse únicamente en aquellos sectores parcial o deficitariamente desarrollados en sus aspectos urbano y de servicios, aptos para adelantar este tipo de procesos, de conformidad con la delimitación de estas zonas, según plano de zonificación.

Planeación Municipal concertará con los responsables las características de los proyectos en cuanto hace referencia a las Normas establecidas y las etapas de desarrollo.

Para las urbanizaciones de desarrollo progresivo rigen las normas mínimas sobre tamaño de lote, áreas de cesión y secciones de vías de las urbanizaciones consignadas en el presente estatuto.

Todo tipo de Urbanización debe ceder áreas para zonas verdes y equipamientos comunitarios (cesión tipo A) y de estar afectado por vialidad o áreas de interés social cederán las áreas correspondientes a cesión tipo B (Ver título No. V, Cesiones obligatorias y gratuitas).

De la regulación de Asentamientos por desarrollo progresivo. El proceso de regulación por desarrollo progresivo consiste en la acción coordinada entre la administración municipal y la comunidad, tendiente a dotar al desarrollo habitacional o al asentamiento subnormal de los servicios públicos mínimos, provisionales y colectivos del acceso vehicular, para complementarlos gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.

El proceso de regulación se puede realizar por habilitación o Legalización siempre y cuando los asentamientos cumplan con las siguientes condiciones:

1. Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos indispensables para la digna subsistencia de los habitantes o que la prestación de aquellos sea insuficiente.
2. Que el proceso de loteo no haya obtenido aprobación ni licencia de construcción de obras de urbanismo.
3. Que no gocen a cabalidad de los servicios señalados por las reglamentaciones urbanísticas.

El proceso de mejoramiento por habilitación consiste en la acción coordinada entre la administración y la comunidad, tendiente a dotar al asentamiento de servicios públicos mínimos, colectivos y de una malla vial vehicular.

Previo estudio, Planeación Municipal determinará las comunidades que deberán ejecutar este tipo de programa, para lo cual conformará unidades operativas de acción inter-institucional para el diseño y la ejecución de las obras requeridas.

Para ello la comunidad deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar Jurídicamente constituida
2. Demostrar la propiedad comunal del predio
3. Manifestar por Asamblea el interés y el compromiso de participar conjuntamente con la

administración en el proceso de habilitación del asentamiento.

De la Legalización de Asentamientos. El proceso de legalización, delegado a los municipios por la ley 09 de 1989, implica la incorporación al perímetro urbano y el ordenamiento urbanístico de los asentamientos humanos conformados por viviendas de interés social y desarrollados antes de julio 28 de 1988, los cuáles deberán acogerse a todas las normas del presente estatuto luego de su incorporación al perímetro urbano.

Del Uso Permitido y de los Espacios Privados. Los usos permitidos son los residenciales. Como usos compatibles se permiten los referenciados por el presente estatuto, según la zona donde se ubiquen los asentamientos.

Urbanizaciones de Interés Social

Para urbanizaciones de vivienda de interés social se fijan las siguientes normas mínimas de urbanización:

Exigencias en Servicios Públicos:

- a. Agua potable suministrada por la empresa de servicios públicos.
- b. Alcantarillado conectado a la red municipal y servicios prestados por la respectiva empresa de Servicios Públicos en todas las urbanizaciones.
- c. Redes de Energía conectadas al servicio prestado por la empresa de Servicios Públicos.
- d. Alumbrado Público.
- e. Andenes en adoquines o concretos.
- f. Teléfonos públicos.

LOTEO (para normas mínimas)

Lote mínimo de 200 m² y con 7.0 m de frente. Densidades hasta de 35 viviendas por hectárea. Se tendrá en cuenta las normas generales de loteo bajo la nomenclatura que a continuación se presentan.

Nota: Lote mínimo aceptado aunque se aceptaron mayores dimensiones.

MANZANA: Frente entre 40 y 100 metros y áreas entre 1500 y 4000 mts.

Estas urbanizaciones estarán afectadas por una cesión de terrenos con destinación a zonas verdes, equivalente al 16% del área bruta más el 9% para equipamientos comunitarios del terreno que se urbaniza.

En toda urbanización de interés Social debe primar el bien de la comunidad antes que el factor de beneficio económico por tanto la Administración municipal debe convertirse en el promotor de estas urbanizaciones a través la promotora de estos proyectos.

Debe vigilar la acción de los urbanizadores y colaborar a reducir los costos de urbanización en los servicios públicos, la vialidad y el equipamiento.

4. Normas de Estacionamiento.

- a. Todo predio, o toda edificación podrá permitir estacionamientos dentro de sus linderos. Se exigirá mínimo un (1) estacionamiento de residente por vivienda y uno de visitante por cada 10 viviendas.
- b. Tanto en los nuevos desarrollos con el área desarrollada actual, en los casos en los cuales se proyecte un conjunto residencial, comercial o mixto, se exigirá un parqueadero o estacionamiento por cada tres (3) unidades de vivienda y/o cada 100mts de local comercial o de oficinas. Esta norma regirá para la zona central 1 y 2, para edificios de vivienda, de comercio y de oficina.
- c. Las estaciones de servicio, talleres de mecánica automotriz, pintura, tapizados de carros, engrasadoras y similares, solo podrán estacionar o trabajar en el interior del predio sin ninguna excepción.
- d. En tanto no se realicen las estaciones de buses y el terminal de transporte sobre la zona indicada, no se podrán estacionar los buses interurbanos en áreas diferentes a las previstas por la oficina de Planeación Municipal.
- e. En las industrias pesadas y en los depósitos ubicados en la Zona Industrial y la Zona de Almacenamiento y Mercadeo (AAM-3) las zonas de cargue y descargue será en el interior del predio respectivo. Se exigirá un estacionamiento para camión por cada 400 mts. construidos y un estacionamiento para automóvil por cada 200 m² de construcción.
- f. Los usos comerciales que para su funcionamiento utilicen de ordinario automotores tales como: camionetas de reparto, carrozas fúnebres, buses para empleados etc, tendrán que tener espacios interiores en el predio para tal fin, sin excepción alguna. No se podrá admitir el estacionamiento de los mismos en vías públicas. Se exigirá un estacionamiento para camión por cada 400 m². Construidos y un estacionamiento para automóvil por cada 200 m² de construcción.
- g. El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será de 5.50 mts por 2.5 mts. el estacionamiento previsto para camiones o buses será mínimo de 7.00 mts por 3.00mts.
- h. En edificios que generan la reunión de personas tales, como Iglesias, teatros y similares, se deben proveer como mínimo un estacionamiento por cada 20 personas.
- i. Las culatas de los edificios adyacentes a los parqueaderos se trataran con los mismos materiales y acabados de seguridad.

5. Normas de Especificaciones Constructivas y de Seguridad

La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en el decreto 1400 de 1984 sobre construcciones sismoresistentes o normas que lo modifiquen.

En todos los casos donde la edificación vaya a regularse por el régimen de propiedad horizontal, las placas o losas deberán ser de concreto armado.

Se adopta la siguiente clasificaciones de las Edificaciones según su Uso.

Grupo 1. Comprende las edificaciones que es indispensable, después de un temblor, atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo debe incluir hospitales, centros de salud, estaciones de bomberos, estaciones de policía, centrales telefónicas, edificios de acueductos, etc.

Grupo 2. Cualquier edificación en donde se puedan reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre donde pueda haber más de 2.000 personas a la vez. Escuelas, colegios, almacenes con más de 500 m² por piso y todas aquellas edificaciones en donde sus ocupantes estén restringidos en su movimiento o en donde pueda presentarse pánico general.

Autorízase a la Junta de Planeación para expedir por Decreto normas complementarias sobre seguridad y protección contra incendio, que serán de obligatorio cumplimiento por parte de todas las edificaciones actuales y futuras del Municipio.

Para el funcionamiento de locales de comercio Grupos III y IV e industria mediana y pesada deben llenar los siguientes requisitos en las zonas urbanas donde son permitidos:

1. El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso, empañetado y pintado.
2. Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.
3. Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra el incendio que el municipio establezca o que sean ordenados por el Código Sanitario Nacional.

TITULO VI. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Se entiende por áreas de cesión aquellas que el urbanizador debe transferir gratuitamente con destino a usos públicos y/o comunitarios. Las exigencias de áreas de cesión constituyen el mecanismo más importante para mejorar las condiciones de dotación de equipamientos y espacio público.

Las áreas de cesión representan el medio fundamental para la extensión de la estructura de equipamiento ya que, además de garantizar la construcción de las nuevas zonas verdes, son los terrenos destinados para escuelas, guarderías, centros de salud y demás equipamientos de uso público. Por esta razón se establecen las normas cualitativas, tendientes a asegurar el aprovechamiento óptimo de su potencial.

Para efectos de su reglamentación se presentan como:

- 1) Áreas de cesión tipo A.

- Para agrupaciones y urbanizaciones de vivienda (A.A.R)
 - Cesiones específicas para parqueaderos en áreas residenciales, industriales, y de comercio.
- 2) Áreas de cesión tipo B:

- Zonas de reserva
- Zonas de riesgo
- Zonas de interés social

3) Legislación y desenglobe de las áreas de cesión

Áreas de cesión tipo A:

Las áreas de cesión tipo A para vivienda son aplicables a: agrupaciones y organizaciones.

Áreas de cesión para zonas verdes y equipamientos de uso público para vivienda se exige un 25% del área neta distribuido así:

- En agrupaciones, un 10% para zonas verdes y el 15% restante para otros equipamientos.
- En loteos, el 15% para zonas verdes y el 10% restante para otros equipamientos.

Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación con densidad mayor a 15 viviendas por habitante neta debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal adicionales al 25% de cesión normal, según las siguientes normas: Un mínimo de 15 mts² por cada 80 mts² construidos para uso de vivienda, o el 15% del área neta que podrán destinarse exclusivamente a los siguientes usos:

- Parques, jardines, juegos cubiertos y descubiertos.
- Guardería y jardines infantiles
- Salón múltiple
- Parqueo para visitantes ubicados en el interior del predio y diseñados de tal forma que sirvan como área de juego.

Para usos distintos a la vivienda se exigirá una cesión del 20% del área neta, destinado en su totalidad a zonas verdes en uso público.

- Por lo menos el 50% de las áreas de cesión de todo proyecto deben concentrarse en un globo de terreno. Las áreas restantes deben distribuirse en globos no menores de 1000 mts².
- Deberán tener acceso directo a una vía secundaria preferentemente. En lo posible no deben localizarse sobre vías arterias.
- No deben ubicarse en terrenos inestables o que presenten peligros de derrumbe ni en áreas inundables o cuya pendiente exceda el 25%.

- Las áreas destinadas a parques y zonas verdes deberán entregarse debidamente adecuadas según proyecto aprobado por la Oficina de Planeación. Como mínimo deben ser empedradas, arborizadas y dotadas de alumbrado público y conexiones de energía y acueducto.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente la Junta de Planeación.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar el valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determina el Plan de Desarrollo. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicada en un lugar apropiado según lo determine el mismo Plan.

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Estacionamiento y Parqueo en Áreas de Actividad Residencial

Zona construida.

En la zona construida se aceptará que en los barrios residenciales cuyas viviendas no presenten áreas privadas de parqueo, puedan remodelar áreas para la construcción de un parqueo por vivienda. De Proponer la construcción de proyectos de conjuntos residenciales la norma será igual, pero se establecerá la condición de un parqueo por visitante cada 5 viviendas.

Zona de Desarrollo residencial:

Las urbanizaciones de Interés social , de desarrollo progresivo y los Planes de vivienda, deberán proveer y adecuar 6 M2 por vivienda para estacionamientos en superficie , los que tendrán el siguiente tratamiento:

Se procurará agrupaciones de estacionamiento que no sobrepasen 50 vehículos por acceso independiente; cuando sea necesario incrementar esta cifra, se deberán construir separadores verdes entre las distintas zonas y conectadas únicamente por la franja de circulación.

Los cupos de parqueo para visitantes en todos los conjuntos, agrupaciones o urbanizaciones de vivienda están contabilizados dentro de las áreas de cesión correspondientes a equipamiento comunitario. Para efectos de contabilizar el área será tenida como área promedio 18.00 M2 por parqueadero.

Los parqueaderos privados serán exigidos según el cuadro adjunto:

Vivienda Unifamiliar- Multifamiliar, en loteo individual o colectivo de clase social alta; máximo un parqueo por vivienda y dependiendo de la solicitud del organizador se podrá aceptar dos parqueos por vivienda; previa aprobación de la Junta de Planeación y por visitante un parqueo cada tres viviendas.

Vivienda de Clase media en loteo individual o agrupaciones unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares un parqueadero por cada vivienda o un parqueo para visitante por cada 8 viviendas.

Zonas Industriales

- A) Las Áreas de Cesión en las (A.A.M.3) señaladas en el plano de zonificación serán:
- Servicios comunales 6%
 - Zonas verdes 40% del total del predio en los que podrán adecuarse volteos, parqueos, cargue y descargue, etc.
 - Para efectos de contabilizar el área de parqueo será tenido como área promedio 18 m².
 - Por cada 100m² de construcción en industria un parqueo.
 - Por cada 80m² de oficinas un parqueo.
- C) Zona Comercio e Institucional
- Servicio Comunal 6%
 - Zonas Verdes 6%
 - por cada 60m² de local comercial un parqueadero
 - Área promedio por parqueadero 18m²

2. Zonas de Cesión Tipo B

Están contempladas como cesión tipo B todas las áreas que el reglamento de usos del suelo fije como zonas de reserva de interés social y serán:

Se establecen como zonas de reserva todas aquellas áreas destinadas por el Plan a la protección ambiental, los terrenos destinados para proyectos de vivienda de interés social, las relativas al espacio público y las que determina el Plan para realización de proyectos específicos.

Sobre éstas zonas se ejercerá el derecho de preferencia de que habla la ley 09 de 1989.

Las zonas de reserva se clasifican en:

Zonas de protección ambiental: para ésta zona en situaciones de disputa se aplicará el código de recursos naturales.

- Rondas de Ríos y quebradas
- Bosques naturales
- Áreas de alta pendiente (Taludes)
- Área de REIS
- Áreas de reforestación

Zonas de riesgo

- Zonas de deslizamientos
- Zonas de fallas geológicas
- Zonas inundables
- Zonas contaminadas

Legalización de las Áreas de Cesión

Para formalizar la escritura de cesión de las obras de urbanización y de las áreas o zonas de terreno definitivas destinadas al uso público, el interesado deberá presentar ante la personería municipal, junto con un proyecto de minuta para dicha escritura, el "acta de recibo final de las obras de urbanización" levantada por la Oficina de Planeación y tres copias del plano definitivo de la Lotificación, aprobado por dicha Oficina (actividad específica de la oficina de planeación).

Dentro del término de 10 días contados a partir de la presentación de éstos documentos la personería del Municipio, revisará el proyecto de minutas y si es el caso introducirá las modificaciones que considere necesarias en el cumplimiento de sus funciones. Junto con la escritura pública de cesión, deberá protocolizarse un resumen del reglamento interno y una copia del plano definitivo de la Lotificación aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

Desenglobe Catastral

Una vez firmada y debidamente registrada dicha escritura, la personería enviará a la Oficina Seccional del Catastro una copia del plano definitivo a fin de que dicha Oficina efectuó el desenglobe de la propiedad cedida.

En el espacio público de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la oficina de instrumentos públicos, en la cual se determinan las áreas publicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá entregarse antes de las ventas del proyecto respectivo.

Facultase a la Secretaría de Planeación para decidir sobre los proyectos que se presentan y no están contemplados en las normas municipales o propongan una excepción a las mismas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Que no impliquen costos al municipio para extensión de red vial o de servicios públicos.

Que ejecuten las normas de urbanismo.

Que no alteren los usos de las zonas de reserva

Que cumplan con las cesiones obligatorias gratuitas que le correspondan.

Que su realización sea de beneficio para el municipio a juicio de la Junta.

Que el proyecto tenga garantizada la prestación de todos los servicios públicos.

NORMAS GENERALES PARA URBANIZAR Y DISPOSICIONES VARIAS

Las Normas Generales constan de:

1. Normas globales
2. Tramitación ante el Municipio
3. Demoliciones
4. Inspección de trabajos
5. Presentación de planos

DISPOSICIONES VARIAS

1. Fondo de vivienda de interés social
2. Administración del Reglamento
3. Sanciones
4. Disposiciones Finales

1. NORMAS GLOBALES

Las personas Naturales, Jurídicas, consorcios y sociedades de hecho, que inicien una urbanización o parcelación sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en este reglamento será sancionado de acuerdo con las disposiciones vigentes en el momento de la trasgresión. Las sanciones serán aplicadas mediante resolución dictada por el Señor Alcalde Municipal.

No se otorgarán licencias para urbanizar o parcelar, a aquellas personas o entidades que a juicio de la Oficina de Planeación Municipal, hayan cometido graves violaciones a las normas establecidas para el desarrollo urbano o rural.

Será permitido urbanizar o parcelar únicamente en las áreas al efecto señalados y con la destinación que fije el reglamento de zonificación.

No se permitirán lotificaciones en los terrenos cenagosos o inundables, en la ronda de los ríos y quebradas, en los terrenos geológicamente inestables y en las zonas no edificables determinadas por el reglamento de zonificación.

Podrán hacerse parcelaciones rurales destinadas a la reforestación, labranza o pastoreo, en los terrenos indicados cuando estos usos no requieren vivienda dentro de los terrenos señalados.

Solamente se permitirá relleno en los lotes destinados a la venta, cuando hayan sido ejecutados con material seleccionado, consolidado y con la previa autorización y control de la Secretaría de Obras Públicas.

La fijación de políticas de prioridades y programación en la prestación de los servicios públicos, estará sujeto a planeación Municipal en coordinación con las empresas o entidades correspondientes.

Las obras de urbanismo se llevarán a cabo previa aprobación y licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación Municipal. La enajenación de lotes solo se podrá efectuar mediante la entrega de obras de urbanismo por parte del urbanizador certificada por la Secretaría de Obras Públicas Municipales, en un porcentaje no menor del 80% de cada una de las obras de urbanismo.

El interesado podrá adelantar edificaciones paralelas o simultáneamente a la ejecución de obras de urbanismo, previa obtención de la licencia especial, mediante la ejecución como mínimo del 50% de las obras de urbanismo.

Las áreas que se requieran para preservación ecológica dentro del perímetro urbano, son áreas no edificables. Se podrá tener el usufructo de ellas por parte de particulares pero no podrán edificarse, reloteos o segregarse del predio original en procura de dedicarlas a otro uso.

En las zonas Industriales cuando no exista la posibilidad de servicio de acueducto, o cuando por otra causa este requiera, se podrá autorizar el uso del terreno, pozos y otros medios de abastecimiento, con arreglo a las normas vigentes.

NORMAS ESPECIALES SOBRE TALLERES Y ESTACIONES DE SERVICIO

Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, depósitos de materiales de construcción, etc, que se establezcan en el Municipio de El Dificil, deberán cumplir con las siguientes normas mínimas para obtener licencia de funcionamiento.

- a. Contar con un sistema de recolección y exposición de residuos de grasas, aceites y combustibles, sin verterlos al alcantarillado sanitario o de aguas lluvias. Además se dispondrán trampas de grasas en los vertederos y sifones a fin de evitar la contaminación de las corrientes de agua. Esto no se extiende de las estaciones de servicios.
- b. Disponer de servicios sanitarios eficientes y suficientes para los trabajadores.
- c. El predio ocupado debe constar con un muro de cerramiento con altura mínima de 3.50 mts.
- d. Todo taller que se ubique en zonas residenciales o contiguos a edificios de vivienda, aún en zonas comerciales, no podrán laborar después de las 6:00 p.m. ni antes de las 6:00 a.m. Esta disposición incluye a los talleres artesanales que hagan ruido.
- e. Todo taller donde se almacenen o manipulen combustibles, deberá cumplir con las disposiciones vigentes y además contar con extinguidores como indique el Cuerpo de Bomberos.
- f. Ningún taller, pequeña industria o artesanía podrá extender su área de trabajo a la vía o espacio público o comunal.
- g. Los pisos de talleres de mecánica y similares, cambios de aceites etc., deben ser nivelados y afirmados.

- h. Los talleres existentes en el área urbana actual, deberán ajustarse a estas normas y la Oficina de Planeación les dará un plazo para ejecutarlas. Se aclara que el uso se permitirá siempre y cuando no ocasionen problemas a las vecindades tales como: ruidos, polvos, olores, etc. Si esto ocurriese y se plantean quejas de los vecinos, se deberá trasladar el taller dentro de un plazo máximo de tres (3) meses.
- i. Las alturas mínimas para talleres serán de un piso y medio.

Normas sobre estaciones de servicios.

- a. Las estaciones de servicios o bombas de gasolina, en el futuro deberán aislarse los surtidores de un mínimo de 4.50 mts de la vía o espacio público o a no menos de 5.00 mts de los linderos laterales o posteriores.
- b. Estos establecimientos contarán con muros cortafuegos y no se podrán instalar a distancias menores de 100 mts de servicios de salud asistencial o educacional, o de sitios de reunión de locales públicos.
- c. Contarán con medios de combatir el fuego y el servicio de expendio se prestarán estando el vehículo estacionado en el interior del predio y apagado.
- d. Estos establecimientos contarán con el Sardinell y Andén exigido en su zona, con abertura solamente en la entrada y salida de vehículos.

Avisos

- a. No se permiten avisos luminosos, sobre fachadas que correspondan a un uso diferente al comercial, de servicios o industriales.
- b. Se limita a uno el número de los avisos luminosos por establecimiento comercial, industrial o de servicios, a menos que estén en el interior del predio o cuando su área ocupada sea mayor de 500 M² o su fachada mayor de una planta o tenga una longitud de 25 mts o más en un solo piso, debe preverse un espacio en la fachada del piso para la colocación de dicha publicidad.
- c. Se podrán colocar placas o tablas adicionales que anuncian consultorios listas de precios o de usuarios, indicaciones útiles, nomenclaturas, carteleras, etc. que individualmente o unitariamente no sean mayores de 0.30 M² y en conjunto si existen varios no excedan de 2.00 M², si están directamente sobre la fachada y sobre el paramento. Si están las vías o pasajes privados, vestíbulos de edificios o en el interior de pórticos no se aplicarán éstas restricciones. Tampoco se aplicarán estas restricciones para anuncios colocados dentro de vitrinas en el interior de locales o sobre fachadas después de aislamientos delanteros.
- d. Los avisos o anuncios perpendiculares a la fachada o salientes sobre las vías públicas, no excederán a 30% del ancho del andén y su altura mínima sobre el nivel de éste último será de 2.50mts.

- e. En las zonas residenciales, no se permitirán avisos con luz intermitente y el tamaño máximo de los permitidos no excederán de 1.00M², tampoco sobre fachadas de edificios institucionales o que tengan tal uso.

2. TRAMITACION DE LICENCIAS ANTE PLANEACION MUNICIPAL.

Para la aplicación de este reglamento, se hará distinción entre norma y requisito:

Se entiende por Normas, el conjunto de medidas, especificaciones y reglamentaciones legales que regulan el desarrollo de la ciudad.

Se entiende por requisitos las condiciones que debe cumplir toda persona natural, jurídica, consorcio y sociedades de hecho, para la legalización de un proyecto ante el Municipio de El Difícil. Estos requisitos son, la aprobación de sus planos y sus respectivas licencias.

Dentro del conjunto de las disposiciones del plan de desarrollo en relación con el artículo anterior, de modo especial se distingue entre normas urbanísticas, tales como (densidades, alturas, vialidad, áreas de cesión, usos, etc.), y normas técnicas o específicas de construcción, esto es aquellas que se refieren de forma particular o especificaciones de pavimento de vías y de redes de servicios públicos, las cuales serán fijadas por las empresas respectivas.

Toda aprobación y licencia será sujeta al estricto cumplimiento de las normas urbanísticas y demás requisitos legales o fiscales exigidos por la Administración, además de que debe ser perfectamente compatible con las normas técnicas; esto es, que éstas cumplan con el proyecto y se garantice su ejecución.

Para ejecutar trámites ante Planeación Municipal, los interesados deberán presentar conjuntamente con los planos y demás documentos técnicos requeridos, la siguiente documentación.

- a. Solicitud firmada por el propietario para todo tipo de tramitación.
- b. Copia de la Escritura del terreno, o título de propiedad del predio o lote, para todo tipo de tramitación.
- c. Certificado de libertad del predio, para tramitaciones del plano topográfico, proyectos de urbanización para desarrollo de predios y edificaciones y para los anteproyectos de remodelación y ampliación que no requieran presentar proyectos para obtener la licencia de construcción.
- d. Recibo de pago de Tesorería Municipal por concepto de derechos de tramitación, en todos los casos exceptuando el recibo de obras.
- e. Para la tramitación de proyectos se exige certificado de constitución y Gerencia, cuando el interesado sea una persona jurídica.

- f. Certificados vigentes de inscripción en el Municipio de El Dificil o en la superintendencia Bancaria, para proyectos de urbanizaciones, desarrollos de predios y para la construcción de cinco o más unidades de edificación.
- g. Paz y salvo Municipal por todo concepto, para obtener la licencia de construcción.
- h. Recibo de pago a la Tesorería Municipal por concepto del Impuesto de delineación, para obtener la licencia de Construcción.
- i. Contrato de cumplimiento de obras de urbanismo, para proceso de urbanización y desarrollo de predios debidamente legalizados, celebrado entre el Municipio y la persona natural o Jurídica responsable.

El contrato debe contener la programación, las etapas de ejecución, especificaciones y el presupuesto de obras detallado, para obtener la licencia de construcción de urbanizaciones y desarrollo de predios. Este contrato deberá llevar la aceptación de la interventoría general del Municipio.
- j. Póliza de garantía bancaria o de compañía de Seguros legalmente establecida en el País, la cual deberá cubrir el 50% de las obras urbanísticas y de servicios, con una vigencia igual al tiempo establecido por el urbanizador para el desarrollo de la totalidad de las obras para obtener la licencia de construcción de urbanización y desarrollo de predios.
- k. Patente de Sanidad, expedida por el Servicio de salud Seccional, para el recibo de obras.
- l. Para efectos de demoliciones se debe presentar el recibo de pago de la tesorería municipal por concepto de los derechos de demolición.

La oficina de planeación establecerá los trámites enunciados para expedir licencia de construcción de viviendas y/o edificios y cuales para solicitar licencias de urbanización.

En todos los procesos mencionados en estas normas, es obligación del interesado dar aviso a las autoridades sobre la presencia de placas del Instituto Agustín Codazzi; presentarlas y dejarlas intactas y sin alterar en nada su ubicación. Dicha entidad debe ser puesta en conocimiento de estos eventos y el interesado pagará los costos de las obras requeridas.

Toda persona o Entidad que deba romper o modificar el pavimento o las redes de servicios, debe tener autorización para ello de la secretaría de Obras Públicas Municipales y ajustarse a las exigencias, al repararlas o restituirlas.

También podrá pagar al Municipio o a las empresas correspondientes dichos trabajos, si estas, así lo establecen y reglamentan. Todo urbanizador o desarrollador de predios debe poner en conocimiento previo de los compradores, el estado en que entregará las obras de urbanismo y sus especificaciones si las ejecutare, o que va a hacerlo, si así lo fuere otorgada la licencia, igualmente la delimitación y estado legal de las zonas de cesión.

Los proyectos de urbanización y desarrollo y/o adecuación de predios, se basarán en planos topográficos ligados a las coordenadas del Instituto Agustín Codazzi, partiendo de plazas del mismo, las

cuales serán localizadas o identificadas. Se hará entrega a la Oficina de Planeación Municipal de copias de las carteras de dichos levantamientos y planos, a fin de que puedan verificarse las longitudes y áreas, así como incorporación a los planos de la ciudad y demás propósitos, tales como, catastrales etc, que la Administración estime necesarios o convenientes.

Una vez realizadas las entregas de todos los documentos exigidos por la oficina de Planeación y que ésta halla aprobado los planos El interesado entregará a Planeación Municipal dos (2) copias de los planos aprobados, así como de cualquier reforma que posteriormente le fuere autorizada. En dichos planos aparecerán las vías, los lotes las áreas de cesión, las coordenadas, los linderos del predio urbanizado, y tendrán acotadas sus longitudes; además constarán en ellas las dimensiones de los predios y un cuadro de áreas que identifique los lotes por un número asignado y las manzanas por una letra; también, cuenta del área en metros cuadrados, de cada predio, de las vías y de las áreas de cesión.

Toda remodelación, ampliación, edificación, o urbanización, deberá presentar un proyecto, el cual será elaborado y firmado por un Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

La construcción será dirigida por un Ingeniero Civil o Arquitecto debidamente inscrito en la Oficina de Planeación Municipal, quien asumirá la responsabilidad ante la Administración y deberá colocar la valla respectiva, en el sitio de la obra.

Con anterioridad a la presentación del proyecto, y a la solicitud de aprobación y licencia, el urbanizador deberá consultar a Planeación sobre las posibilidades de urbanización y provisión de servicios, requerimientos y normas pertinentes. Igualmente para edificar.

Esta solicitud se hará por escrito y cuando se tratare de predios, no urbanizados y no desarrollados o adecuados previamente, acompañará a la solicitud una copia de un plano catastral, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde habrá señalado en la forma más exacta posible, sin necesidad de un levantamiento topográfico, los linderos y localización del predio, además en dicha solicitud el interesado hará mención clara del objeto de la misma, el uso a que piensa destinar el predio y del tipo de obras que se propone ejecutar y dará toda la información básica de tipo general diferente al financiero, sobre las características generales del proyecto; no será necesaria la presentación de esquemas básicos o anteproyectos en esta etapa.

Así mismo esta norma se aplicará a todo proyecto de edificación con un área a construir mayor de 200 metros cuadrados; ésta operación se denominará consulta previa.

Planeación responderá a dicha consulta previa en un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles, por escrito y en forma clara y detallada, informando al interesado sobre las afectaciones del predio si las hubiere, por concepto de vías, zonas no edificables, obras de infraestructura, etc. conformidad o no con el plan y con la reglamentación urbanística. Normas urbanísticas y técnicas, requisitos necesarios e información suficiente sobre los pasos a seguir por parte del interesado. Todo de conformidad a las disposiciones vigentes y destacando las que en particular le sean aplicables al predio, tanto de lotificación, viabilidad, servicios públicos, etc.

En todo lo referente a tramitación, Planeación hará las veces de coordinador e interlocutor, entre el

interesado y las entidades comprometidas, valorización, Empresas que atiendan los servicios públicos, Personería, catastro, etc. que intervengan o hubieren de intervenir de una manera u otra en el proceso.

Las posibilidades de conectar los servicios o las redes públicas, será igualmente puesta en conocimiento del interesado, especificando cada servicio y si la posibilidad de hacerla es inmediata, mediata o remota; indicando con la mayor exactitud posible el plazo en que podrá hacerse (días, meses, o años) indicando la dificultad mayor o la causa que impida la prestación inmediata o mediata de cualquier servicio.

Todo proyecto deberá ajustarse a los términos de la consulta previa. Si hubiere algunos casos particulares que obligaren a la modificación de algunos detalles, el interesado los expondrá por escrito ante la Oficina de Planeación Municipal y podrá proponer las alternativas del caso. Planeación Municipal, juzgara su viabilidad, dará por escrito la aprobación o improbación correspondiente, con arreglo a las normas vigentes.

Los proyectos de las obras de infraestructura, que el interesado haya de ejecutar, dentro del plan propuesto, será objeto de aprobación y licencia por parte de la Secretaría de Obras Públicas y/o de las Empresas de servicios públicos correspondientes, y su ejecución queda sujeta a su control o interventoría. La aprobación, ejecución y expedición de licencias para estas obras, así como los trámites del caso, serán objeto de reglamentación específica.

El urbanizador queda obligado a identificar físicamente el terreno mediante mojoneo, los linderos o los vértices de los predios resultantes del proyecto.

Estos mojones constarán en los planos topográficos y en los documentos que los acompañan y serán objeto de verificación por parte de la Secretaría de Obras Públicas.

Todo proyecto que se presente a consideración de Planeación, deberá ir acompañado de los planos necesarios, para la comprensión clara e ilustración suficiente según la naturaleza del mismo, tanto de Arquitectura como de Ingeniería.

Toda construcción deberá cumplir con las normas establecidas en el Código Colombiano de Construcciones Sismo resistentes (Decreto 1400 de 1984) (Ver título IV Normas de Seguridad).

Cuando el proyecto esté ajustado a todas las normas y requisitos de éstas disposiciones y de sus reglamentaciones, la Oficina de Planeación Municipal, expedirá su aprobación y la licencia correspondiente por escrito y mediante el cumplimiento de los trámites y requisitos exigidos por la Administración.

La obtención de aprobación y/o licencia, implica de parte del interesado la obligación de ejecutar la obra o el proyecto, de acuerdo con los planos aprobados. La administración velará por intermedio de la Oficina de Planeación Municipal, porque se cumpla con todos los requisitos, normas y exigencias.

El interesado que al ejecutar las obras, mediante aprobación y licencia y que haya promovido la venta total o parcial de predios o edificios, hará constar en dicha promoción y propaganda, el estado en que se entregará al público las obras, según compromiso, que haya adquirido con las autoridades al obtener dicha aprobación y licencia. El incumplimiento en la ejecución cabal de lo comprometido para con los

usuarios o clientes, lo hará acreedor a las sanciones legales vigentes, y que le fueren aplicables o a las que se establezcan a este respecto.

Ejecutadas la obras de urbanismo y dando cumplimiento al contrato; Planeación Municipal recibirá, mediante acta suscrita por la Secretaría de Obras Públicas Municipales y las Empresas de Servicios Públicos interesadas.

Para el área desarrollada actual y para las nuevas urbanizaciones deberá hacerse la solicitud a la Oficina de Planeación, acompañada de un esquema sobre ubicación exacta del predio, el cual tendrá especificaciones en sus medidas, área, distancia a la esquina más próxima, número de pisos de la construcción vecina y ancho de la vía y andén.

3. DEMOLICIONES

Para realizar cualquier clase de demolición se expedirá una licencia especial, para la obtención de la cual se requiere de la presentación de un memorial en papel común, dirigido a la Oficina de Planeación Municipal, en el que se solicita el permiso para demoler y se indique la localización del inmueble "y el nombre del demoledor responsable". Deberá ir acompañado del recibo de pago del derecho de expedición respectivo. Este permiso será expedido por la Oficina una vez que uno de los funcionarios haya hecho un reconocimiento del edificio a demoler y en un término no mayor de quince (15) días, contados a partir de la fecha de entrega de la solicitud respectiva.

El demoledor responsable solo puede ser el dueño del inmueble, maestro de obra, Ingeniero o Arquitecto. Los tres últimos inscritos en la oficina de Planeación Municipal.

4. INSPECCION DE LOS TRABAJOS

Toda construcción, reconstrucción, adición, modificación, etc., a la que se le haya expedido licencia respectiva, quedará sujeta a la inspección por parte de la Oficina de Planeación Municipal, con el propósito de ejercer, un control que asegure la ejecución de la obra conforme a los planos aprobados; cuando esto no se cumpla, la Oficina podrá revocar la licencia y ordenar la suspensión de los trabajos para los cual notificará a la persona responsable. En caso de desobediencia, la Oficina podrá recurrir, a la fuerza de policía.

La Alcaldía podrá reglamentar el presente Acuerdo según las necesidades y conveniencias locales, conforme a las circunstancias de tiempo que puedan surgir. La aprobación de las licencias arriba enunciadas, será objeto de la elaboración por parte de la oficina de Planeación municipal.

5. PRESENTACION DE PLANOS

Para la tramitación de urbanizaciones y parcelaciones ante la Oficina de Planeación Municipal, los planos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) El tamaño será de 100 X 70 Cms, distribuidos en dos zonas.
 - Zona de proyecto gráfico o dibujo

- Zona de títulos y letreros
- b) La zona de proyecto gráfico o dibujo, esta formada por el proyecto de loteo, cuadro de áreas, convenciones y perfiles de vías.

(Los cuadros de áreas) deberán localizarse sobre el costado derecho del papel, o en su parte inferior, encima de la zona de títulos. El cuadro de áreas deberá contener el nombre de las manzanas, los números, frente y área de cada lote.
- c) En caso de que la lotificación conste de más de una plancha, la zona útil de dibujos llevará un contorno de 4 cms para empates y detalles complementarios necesarios para mayor claridad.
- d) Las escalas utilizadas serán:

Para urbanizaciones: 1:200; 1:1000 y 1:500.
Para parcelaciones: 1:10.000; 1:5000
Nota.- Formato un (1) pliego

La escala en que deberá presentarse el proyecto según el tamaño de la Urbanización o parcelación serán determinadas por la Oficina de Planeación dentro de las anotadas. La zona de letreros y títulos, es la utilizada para colocar el nombre del urbanizador y/o propietario, el nombre de la urbanización o parcelación, título del plano (Topográfico), proyectos de lotes, plano definitivo o modificaciones, etc, y escala del mismo, nombre, matricula y firma de Arquitecto o Ingeniero responsable, nombre y firma del propietario, localización esquemática de la urbanización o parcelación con respecto de la Ciudad; número total de plano de la urbanización y número correspondiente al plano; espacio para sello, revisión y aprobación, espacio para observaciones de la Oficina de Planeación y espacio para colocar el número con que será archivado, en la Oficina de Planeación Municipal.

Todo lo anterior se distribuirá convenientemente en una franja de 10 Cms de ancho por 0.98 Cms de largo localizada en la parte inferior de la plancha. Esta distribución la establecerá la Oficina de Planeación y dará el modelo a los urbanizadores.

Para la tramitación de modificación de loteo, de vías y canjes de zonas hasta de un área útil de una hectárea, los planos se presentarán en un tamaño de 50 a 35 cms. La localización deberá incluir lotes vecinos y alrededores hasta 50 Cms, y se ubicará en el extremo inferior derecho de la zona de dibujo indicando el nombre de la manzana, número de lote, frentes y fondos de lotes, distancia a las esquinas, ancho de vías y nomenclatura. También se indicarán en forma detallada las dimensiones de los nuevos lotes y la nueva numeración correspondiente. Para modificación de vías se indicarán el ancho total de la misma entre parámetros, ancho de andenes y calzadas con sus cotas respectivas, además se acompañará con un corte transversal. En caso de que existiesen edificaciones éstas deberán indicarse en el plano.

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

- a) Localización de medidas y áreas del lote, distancias a la esquina más próxima, antejardines y número de pisos de las construcciones aledañas, anchos de la vía y

andenes e indicaciones sobre número de pisos y volumen de la construcción en proyecto, éste plano deberá presentarse en una plancha de 50 X 30 Cms y en escala de 1:200 o de 1:500.

- b) Planta de ejes cimientos y desagües. Planta general de cada uno de los pisos, corte y fachadas necesarias, para la completa explicación del proyecto, en escala de 1:50.
- c) Detalles de empalmes con edificaciones vecinas si se indican en la demarcación de escala de uno a veinte (1:20), detalles y cálculos estructurales. Toda construcción mayor o igual a dos (2) pisos debe presentar planos y cálculos estructurales. Para edificaciones de (1) piso se presentará los detalles de refuerzo exigidos por el Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes.
- d) Cuadro de áreas, indicando el lote, área construida, de ocupación, libre, patios, antejardín, jardín, etc.

Se deben entregar tres (3) juegos de copias heliográficas de los planos en un tamaño de 50 X 70, o un metro con setenta (1:70), debidamente acotadas con las rotulaciones necesarias para la identificación de la plancha, escala, propietario, Arquitecto o Ingeniero responsable con su respectiva matrícula, fecha, etc, y deberá ir acompañado de los siguientes requisitos o documentos.

Estos planos deberán ser aprobados por la Oficina de Saneamiento Ambiental exigiendo los siguientes documentos:

- a) Memorial en papel común solicitando, la aprobación de los planos de construcción y nombramiento de los proyectistas y constructores responsables. Estos deberán hacer constar allí mismo su aceptación y deberán ser Ingenieros o Arquitectos matriculados o inscritos en esta Oficina.
- b) Memorial de responsabilidad del Ingeniero. Cuando la construcción requiere de cálculos sismoresistentes exonerando al municipio de toda responsabilidad.
- c) Certificado de Paz y Salvo de la Tesorería y recibo de pago del impuesto predial.
- d) Escritura del lote o certificación de Ejidos.

6. APORTE ARTISTICO

Todo proyecto de construcción cuya área por edificar sea igual o superior a 2.000 metros cuadrados, incorporará una obra plástica que la distinga y embellezca, sin este requisito no se le concederá la licencia correspondiente.

El proyecto de listado de obras que el Instituto provee, para que escoja la de su agrado y que podrá ser una estatua, un relieve, un mural, un óleo u otra cualquier manifestación del arte pictórico o escultural y que integrará al proyecto como parte de la decoración exterior del Edificio o acceso principal.

La obra debe ser entregada al mismo tiempo que se termina de construir el Edificio o proyecto.

7. RECIBO DE OBRAS

Para efectos de control de desarrollo urbano de la ciudad, la Oficina de Planeación Municipal, conjuntamente con el interventor general del Municipio, a solicitud del interesado, recibirá todas las obras de urbanización, desarrollo de predios, ampliación o remodelación y edificaciones, mediante una inspección ocular de las obras de la cual se levantará un acta, cuya copia firmará y recibirá el interesado.

Si la oficina de Planeación encuentra que las Obras se han efectuado de conformidad con las normas y especificaciones aprobadas, las dará por recibidas y expedirá un certificado de recibo de Obras.

En caso contrario, exigirá el cumplimiento de las normas y especificaciones sin perjuicio para la aplicación de las sanciones previstas, fijando un plazo para su ejecución, vencido el cual se hará una visita nueva, para establecer, el cumplimiento de las normas. En el caso de que las obras hayan sido concluidas, se expedirá el certificado de recibo de obras o de lo contrario se procederá a la aplicación de las sanciones previstas.

La presentación del recibo de obras será requisito indispensable para la instalación y prestación de servicios de agua, energía eléctrica y teléfonos.

El trámite para la obtención del recibo de obras será el siguiente:

1. Recibo de obras para urbanizaciones y desarrollo de predios.
 - a. Solicitud firmada por el urbanizador responsable.
 - b. Escritura otorgada al Municipio, de áreas, vías afectaciones y cesiones.
 - c. Decreto reglamentario para urbanizaciones y reglamento de propiedad horizontal para todas las agrupaciones.
 - d. urbanismo para garantizar su estabilidad, mantenimiento y conservación y por término de dos (2) años, contados a partir de la fecha del recibo de la obra.
 - e. Plano de levantamiento topográfico definitivo de la urbanización.
 - f. Las demás solicitudes previstas en el presente Acuerdo.
2. Recibo de la obra para edificaciones.
 - a. Para las construcciones de cinco (5) o más pisos se exigirá un certificado de cumplimiento de las instalaciones adecuadas y funcionales para los casos de emergencia, expedida por el Comandante del Cuerpo de Bomberos de la ciudad.
 - b. Reglamento de propiedad horizontal, para edificaciones con dos (2) o más unidades de uso.
 - c. Las demás solicitadas en el presente Acuerdo.

Certificado de Uso. Ningún edificio nuevo, ampliado o reconstruido podrá ponerse en uso mientras la Oficina de Planeación Municipal no extienda un certificado de uso. Se considera de hecho solicitado este certificado de uso, con la sola presentación de la solicitud de licencia de construcción o demolición. El certificado de uso será expedido después de que un funcionario de la Oficina de Planeación haya hecho una inspección a la obra y esté satisfecho de que el uso propuesto está de conformidad con el presente Reglamento de Zonificación. La instalación definitiva o provisional de un nuevo local, edificio,

mejora, ampliación o uso comercial o industrial requerirá con anterioridad al certificado de uso, la autorización previa del Despacho de Planeación Municipal la que regirá estrictamente por las disposiciones del reglamento y plano de zonificación. Aquellos casos especiales, no contemplados en el presente título, deberán ser sometidas por los interesados, a la Junta de Planeación, por intermedio de la Oficina de Planeación Municipal.

En las nuevas construcciones este certificado se expedirá simultáneamente con la certificación de recibo de obras.

La Secretaría de Gobierno no expedirá licencias de funcionamiento de establecimientos comerciales o industriales mientras no se obtenga el certificado de uso.

REGLAMENTOS DE USOS DEL SUELO URBANO MUNICIPIO DE ARIGUANI

DISPOSICIONES VARIAS

1. Fondo de Vivienda de Interés Social

La Oficina de Planeación Municipal reglamentará la reestructuración del fondo de vivienda de interés social.

El objetivo de la reglamentación es el de lograr una mejor utilización de áreas de propiedad Municipal, y que a través de su ubicación, tamaño y estado de ocupación de los predios, estos puedan ser reloteados o utilizados con usos que requiere la comunidad, incluyendo proyectos de vivienda que pueda ser rentables y/o subsidiables a personas de escasos recursos económicos o de reubicación de vivienda localizados en zonas inconvenientes para las familias y el medio ambiente por imposibilidad de servicios, inundaciones periódicas, etc.

La racionalización de los terrenos deben estar orientados a cumplir las siguientes finalidades:

- a. Recuperación de terrenos con fines a la ampliación de obras de equipamiento comunitario, tales como : Escuelas, colegios, campos deportivos, parques infantiles, centros de salud, inspecciones de policía y similares que benefician a la comunidad en general.
- b. Recuperación de lotes en la zona para destinarlos a actividades comerciales y recreacionales estacionamientos de vehículos y demás actividades que requiera la ciudad y no puedan ser atendidas satisfactoriamente por la actividad privada.
- c. Reestructuración de manzanas situados en el área central, con el fin de mejorar la vida comunitaria, utilizando los interiores de las manzanas hoy desaprovechadas.
- d. Recuperación de lotes para satisfacer las necesidades de vivienda para la población, por medio de una subdivisión adecuada.
- e. Para adjudicación de lotes a los poseedores y propietarios de lotes en la ronda o rivera de Ríos, quebradas o similares; a fin de recuperar estas zonas destinadas a la preservación.

Al acometer los estudios de detalles para llevar a cabo los puntos anteriormente mencionados, debe tenerse muy presente las finalidades que se persiguen con el cambio, las condiciones ambientales (clima, vegetación, ventilación arbórea, etc) los beneficios que generan los cambios y las necesidades sentidas de la comunidad.

2. Administración del reglamento urbano

La administración del presente Reglamento urbano estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal y de la Junta de Planeación Municipal.

Corresponde a Planeación Municipal la responsabilidad de aplicar y hacer cumplir las normas establecidas en el reglamento urbano y expedir las autorizaciones y demás documentación a que haya lugar ajustándose en un todo a lo establecido en el presente Acuerdo y demás disposiciones que lo reglamenten o complementen.

Corresponde a Planeación Municipal la elaboración de los estudios necesarios para su reglamentación, adición o modificación.

Corresponde a la Junta de Planeación Municipal la interpretación del Reglamento Urbano, así como la concesión de excepciones y la decisión sobre todas aquellas cuestiones que le sean encomendadas.

3. Sanciones

Planeación Municipal conformará y actualizará un kárdex que obtenga el número de matrícula profesional, la tarjeta profesional, y toda la información relacionada con los profesionales y técnicos o maestros de obra debidamente acreditados que tramiten y presente anteproyectos o proyectos arquitectónicos, urbanísticos y/o estructurales para su aprobación ante el mismo, en un término de noventa (90) días calendario a partir de la fecha de aprobación del presente reglamento.

Los profesionales a que se refiere el párrafo anterior deberán obtener Certificado de Inscripción vigente con la Tarjeta Profesional, documento este que avala la idoneidad profesional para efectuar dichos trámites.

La oficina de Planeación Municipal reglamentará el tipo de construcciones, que puede responsabilizarse un maestro de obra; quien al igual que los profesionales y técnicos firmarán un memorial de responsabilidades por construcciones y demoliciones y así mismo de no cumplirlos será sancionado.

El Paz y Salvo urbano (ver contravenciones urbanas párrafo siguiente) que será expedido por Planeación Municipal será exigido para cada proyecto que se pretende realizar.

A toda persona natural o jurídica que necesitando permiso o licencia para acometer obras de parcelación, urbanización, edificación o modificación, las inicie sin el lleno de este requisito o sin ajustarse a las condiciones establecidas se le impondrá la suspensión de obra de acuerdo con el Decreto 1333 de 1986, y de las normas de Policía hasta tanto legalice su situación ante Planeación Municipal, y corrija, modifique o efectúe la demolición de las áreas que contravengan las normas urbanas vigentes. Adicionalmente, se impondrá una multa equivalente al treinta por ciento (30%) del presupuesto real y actualizado de la obra construida hasta ese momento.

Cuando sea ordenada la suspensión de obra, el constructor o particular tendrá un plazo de un (1) mes a partir de la fecha de suspensión para que legalice su situación.

Si la persona a que se refiere el párrafo anterior continúa con la construcción, previa orden de suspensión de obra, se hará acreedor a una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto real y actualizado de la obra construida hasta ese momento, además de las sanciones de demolición y retiro de materiales.

Se impondrá por parte de Planeación Municipal la demolición y retiro de materiales además de multas equivalentes al cien por ciento (100%), del presupuesto real y actualizado de la obra a los propietarios de construcción totalmente irreglamentaria tales como:

1. Construcciones en aislamientos posteriores.
2. Construcciones fuera de la línea de demarcación.
3. Construcciones en zona de antejardín.
4. Demás construcciones que contraríen totalmente los reglamentos urbanos.

Cuando una construcción se lleve a cabo en desacuerdo con la licencia de construcción y planos aprobados, se impondrá una multa al propietario de la obra que motivó la infracción, equivalente al veinte por ciento (20%) del presupuesto real y actualizado de la obra en el área que se haya aprobado en los planos si es aprobable, y del ochenta por ciento (80%) si no lo es.

Si una vez impuestas las multas referidas el constructor continúa la obra sin legalizar la situación, Planeación Municipal oficiará a la autoridad competente para que se sirva imponer la pena de arresto.

En caso de reincidencia, Planeación Municipal oficiará a la Junta de Planeación para que Jsta proceda a suspender o sancionar al profesional que haya incurrido en falta o violación del presente reglamento.

Cuando un profesional de la Arquitectura o Ingeniería que haya incurrido en falta contra el presente reglamento, presente proyectos para estudio o aprobación de Planeación Municipal y de su actuación a la Junta de Planeación se le exigirá una constancia actualizada de esa entidad, en la cual se exprese claramente que dicho profesional puede continuar con el ejercicio de su profesión.

No podrá ejecutarse obra en vía pública o en terrenos de uso público sin permiso municipal. Quien contravenga esta disposición incurrirá en multa del cien por ciento (100%) del presupuesto real y actualizado de la obra, y tendrá la obligación de demoler la misma.

Las multas referidas serán impuestas por Planeación Municipal. En caso de renuncia al pago de las multas por parte de los infractores, se procederá a hacerlas efectivas por medio de la jurisdicción coactiva municipal.

Cuando las multas establecidas en la presente sección no se hayan cancelado dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de su notificación, o no se hayan suspendido trabajos cuando esto haya

sido ordenado, comenzarán a correr multas sucesivas diarias hasta por una suma equivalente a cien (100) salarios mínimos diarios legales al máximo valor vigente en el momento de la sanción, hasta tanto se hayan cancelado la totalidad de las multas y se haya cumplido con lo ordenado.

Planeación Municipal oficiará a la Junta de Planeación para que sea impuesta la sanción correspondiente, cuando se compruebe que un Arquitecto o Ingeniero se ha valido de algún subterfugio para hacer aprobar algún proyecto o anteproyecto urbanístico, arquitectónico y/o estructural.

Las sanciones establecidas en el presente reglamento se impondrán sin perjuicio de las demás que se establezcan en normas posteriores que la reformen, deroguen o adicionen.

Todo propietario de bienes raíces que por sí o por medio de terceros establezca un uso que no esté conforme con las reglas del presente reglamento, no podrá obtener el Certificado de uso conforme ante Planeación Municipal, y esta a su vez oficiará a la Secretaría de Gobierno o a la entidad competente para que proceda al cierre del establecimiento.

Cuando la Oficina de Planeación y la Junta de Planeación hayan ordenado una demolición, el cerramiento de un lote, la ejecución de una obra de protección, o la reparación de da los causados por una obra en construcción o demolición, y esto no se haya hecho dentro del plazo fijado por la misma, estos trabajos se harán por cualquier entidad pública o empresa de carácter privado designada por Planeación Municipal, con cargo al responsable de la construcción, cobrándose hasta un diez por ciento (10%) adicional a su costo, como gastos de administración.

El funcionario municipal, que en ejercicio de su cargo, viole cualquiera de las disposiciones del presente reglamento o autorice, facilite, patrocine o encubra las violaciones del mismo, incurrirá en falta disciplinaria que se castigará:

1. Con amonestación por escrito por la primera vez.
2. Con la suspensión del cargo hasta por treinta (30) días por segunda vez.
3. Con la destitución en caso de reincidencia.

Las sanciones administrativas impuestas por las autoridades municipales, no eximen de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar por la violación a los preceptos de Ley.

Las sanciones establecidas tendrán el recurso de reposición ante el funcionario que las impuso, y el de apelación ante la Junta de Planeación Municipal. Ambos recursos deberán sustentarse por escrito.

El recurso de apelación deberá interponerse y sustentarse por intermedio de un abogado titulado.

4. Disposiciones finales

Los trámites y procedimientos conducentes a la obtención de licencias de construcción o aprobación de cualquiera de los proyectos o anteproyectos serán reglamentados por Planeación Municipal.

En todo evento en que se modifiquen las normas sobre urbanización o construcción, el asunto en

trámite podrá acogerse a las disposiciones anteriores por el término de seis (6) meses contados a partir de la expedición de las normas modificatorias.

Las vías obligadas, la aprobación de la urbanización, el alineamiento y la licencia de construcción tendrá validez por el término de un (1) año, contado a partir de su otorgamiento o aprobación, vencido el término deberá renovarse el procedimiento correspondiente para un (1) año más.

En caso de que transcurra el plazo señalado o el término de prórroga debidamente autorizado, para las obras de construcción que hubieren alcanzado más de un treinta por ciento (30%) de lo previsto en el proyecto inicial, según los cálculos y el procedimiento que para este caso determine Planeación Municipal, no será preciso proceder a la renovación establecida en este párrafo.

Los demás asuntos respecto de los cuales deba conocer o decidir Planeación Municipal tendrán una vigencia de seis (6) meses; vencido dicho plazo se procederá a la anulación del respectivo expediente y cesará totalmente la responsabilidad de esta dependencia frente al interesado.

Contra las medidas correctivas impuestas procede el recurso de reposición y apelación.

