

## **0. NORMAS INTEGRALES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE GIRARDOT**

### **PRIMERA PARTE**

#### **DE LOS PRINCIPIOS JURIDICOS**

**ARTICULO 1.** Las normas integrales del Plan de Ordenamiento Territorial de Girardot; tienen fundamento en la Constitución Nacional de 1991, en las leyes sobre desarrollo urbano como son: Ley 9 de 1989 de 1991, Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios: 879 ,1504, 1507b,151,540, 1420, 1599 y 1052 de1998. En materia ambiental se toma como base el Código de Recursos Naturales, la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios. Además las normas sobre participación, procesos de financiación de las acciones públicas, presupuesto de ingresos y gastos, las determinantes tanto por el Departamento de Cundinamarca, como por la autoridad ambiental . CAR y los acuerdo municipales.

**ARTICULO 2.** Esta Normativa se expide y se rige por los principios de economía, celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad, prevalencia, preferencia y analogía.

**ARTICULO 3.** En esta normativa se reúnen las disposiciones que son aplicables al proceso de ordenamiento físico de la ciudad, así como los procedimientos administrativos regulados por leyes especiales. En lo no previsto en ellas se aplicarán las normas aquí estipuladas que sean compatibles.

**ARTICULO 4.** La presente Normativa expedida para el Municipio de Girardot, comprende las disposiciones de medio ambiente, usos del suelo, espacio público, el patrimonio, sistema vial, actuaciones urbanísticas, normas específicas de construcción, afectaciones, normas de desarrollo y construcción prioritaria.

### **SEGUNDA PARTE**

#### **ASPECTOS GENERALES**

##### **CAPITULO 1.**

## CLASIFICACION DEL SUELO

**ARTICULO 5.** Dentro del Municipio de Girardot se clasifican los siguientes suelos:

1.- AREA URBANA, Esta se encuentra ubicada en el Plano de Clasificación del Suelo y sus límites geodésicos están en el anexo de coordenadas. Esta zona comprende 2.046 hectáreas.

2.- AREA DE EXPANSION URBANA. Esta se encuentra ubicada en el Plano de Clasificación del Suelo y sus límites geodésicos están en el anexo de coordenadas. Esta zona comprende 161 hectáreas, distribuidas en tres sectores así: el sector Norte con 102 hectáreas, el Centro-Occidente con 51 hectáreas y el Sur-Occidente con 8 hectáreas.

El suelo de expansión estará constituido por un área proyectada respecto al crecimiento poblacional y densidades de habitantes por Hectárea, la cual demanda en un futuro ser habitada para usos urbanos especialmente de vivienda y sus usos complementarios.

La anterior zona se irá incorporando al suelo urbano durante la vigencia de este plan de ordenamiento territorial teniendo en cuenta la aplicación de la plusvalía de acuerdo con los porcentajes establecidos en Ley y la reglamentación local.

3.- AREA RURAL.. Esta se encuentra ubicada en el Plano de Clasificación del Suelo y sus límites geodésicos están en el anexo de coordenadas. Comprende 10.779 hectáreas. Las cuales están distribuidas en: Distrito Industrial, zonas de protección, zona suburbana, zona minera, zona de corredores viales, zona de desastre ecológico, zona agraria , esta última por su uso se dividirá en semimecanizada y tradicional, su extensión en hectáreas se encuentran en el artículo 13 del Acuerdo. El uso de este tipo de suelo se encuentra determinado y aplicando lo establecido por el acuerdo 016 de 1998 de la CAR: principal, complementario, condicionado o restringido, y prohibido.

**PARAGRAFO:** Los suelos anteriormente enumerados se encuentran delimitados como aparece en el Plano No 22 y 23; y las coordenadas referidas a los límites de cada clase de suelo se encuentran en el anexo geodésico.

## CAPITULO 2.

### DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO

**ARTICULO 6.** La zona urbana de Girardot se encuentra dividida en cinco comunas las cuales están conformadas por Barrios así:

#### COMUNA No. 1

|  |  |                                   |                           |
|--|--|-----------------------------------|---------------------------|
| San Miguel<br>Centro<br>Granada<br>Sucre | Murillo Toro<br>Santander<br>Bogotá<br>Los Almendros | Blanco<br>La Magdalena<br>Bavaria | San Antonio<br>Miraflores |
|--|--|-----------------------------------|---------------------------|

COMUNA No. 2

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| Puerto Montero<br>Puerto Cabrera<br>10 De Mayo<br>20 De Julio<br>Puerto Mongui | Alto De La Cruz<br>Alto Del Rosario<br>Las Rosas<br>El Porvenir | Santa Mónica<br>El Divino Niño<br>Bocas Del Bogotá<br>Parques Bocas Del Bogotá | Portal De Santa Mónica<br>Urb. Tocarema<br>Acacias |
|--|---|--|--|

COMUNA No. 3

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Arrayanes<br>Esperanza<br>Quinto Patio<br>Buenos Aires<br>Parques De Anda<br>Lucia<br>LaColina Campestre<br>San Luis<br>Santa Helena<br>La Colina | Centenario<br>Cambulos<br>Las Mercedes<br>Gólgota<br>Meneses<br>Estación<br>Gaitan<br>El Paraíso<br>Las Quintas | Vivisol 1 y 2(Santa Paula 1)<br>Santa Isabel<br>La Maravilla<br>Santa Paula Resort (2)<br>Los Mangos<br>El Nogal<br>Guadalquivir<br>Madeira | Villa Alexander<br>Villa Cecilia<br>La Arboleda<br>Villampiss<br>El Portal De Los Almendros<br>El Portal De Los Cauchos<br>(Asocomún) |
|---|---|---|---|

COMUNA No. 4

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| Tejares Del Norte<br>Rosa Blanca<br>Los Rosales<br>Santa Rita<br>Alicante<br>Los Naranjos<br>Altos Del Peñón<br>Parque Central<br>Condominio<br>Montana | Altos Del Chicala<br>Mi Futuro<br>Esmeralda III<br>Bosques Del Norte<br>San Fernando<br>Juan Pablo II<br>Diamante<br>Diamante Popular<br>Esmeralda | Zarzuela<br>La Tatiana<br>La Cuarenta (40)<br>El Refugio<br>Balcones II<br>Palmeras Del Norte<br>Alcatraz<br>Portobelo I y II<br>Bello Horizonte | Esperanza Norte<br>Madrigal<br>Ciudad Montes<br>Brisas De Girardot<br>El Edén<br>Volver A Vivir I y II<br>Solaris |
|---|--|--|---|

COMUNA No.5

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| Salsipuedes<br>Santa Fe<br>Brisas Del Bogotá<br>Obrero<br>San Jorge<br>La Magdala<br>Villa Paola | Villa Yaneth<br>Magdalena III<br>La Campiña<br>La victoria<br>Los Guadales<br>El Triunfo<br>Kennedy | Villa Kennedy<br>La Carolina<br>Santa Lucia<br>Girasol<br>El Cedrito<br>El Cedro<br>Villa Olarte | Los Bugarbiles<br>Santa María Del Peñón<br>Portachuelo<br>El peñón<br>Lagos Del Peñón<br>(La Trinitaria) |
|--|---|--|--|

ARTICULO 7. Los limites tanto de las comunas como de los barrios se encuentran en los planos Nos. 41 y 42 respectivamente.

ARTICULO 8. De la Zona Rural. La zona rural se subdivide en dos (2) Corregimientos los cuales están conformados por las siguientes Veredas.

**CORREGIMIENTO 1. BARZALOSA**

|                          |                             |          |           |
|--------------------------|-----------------------------|----------|-----------|
| Berlín<br>Guabinal Cerro | Presidente<br>Guabinal Plan | Piamonte | Barzalosa |
|--------------------------|-----------------------------|----------|-----------|

**CORREGIMIENTO 2. SAN LORENZO**

|                            |             |          |              |
|----------------------------|-------------|----------|--------------|
| Agua Blanca<br>San Lorenzo | Potreriillo | Acapulco | Santa Helena |
|----------------------------|-------------|----------|--------------|

PARAGRAFO: Las delimitaciones de los corregimientos y las veredas se encuentran contenidas en el Planos Nos. 39 y 40.

**CAPITULO 3.**

**DE LA NOMENCLATURA**

ARTICULO 9. Definición. Es el sistema a través del cual se identifica en una malla urbana o rural las vías vehiculares, peatonales, los predios y construcciones.

ARTICULO 10. Identificación de Vías. Se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura de la ciudad y la adecuada señalización de las edificaciones y terrenos de modo que se defina su precisa localización con respecto a las vías próximas, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación estará regida por disposiciones diferentes.

Adicionalmente a la identificación numérica de las vías se les podrá asignar nombres representativos.

ARTICULO 11. Numeración de las Vías. Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio de Girardot la calle primera con carrera primera.

ARTICULO 12. Calles. Se denominan calles aquellas vías que poseen orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la calle primera. La numeración de las calles será numérica y opcionalmente un apéndice alfabético de máximo dos literales.

ARTICULO 13. Carreras. Se denominan carreras aquellas vías que poseen orientación sur-norte, aproximadamente y su numeración aumentará a partir de la carrera. La numeración de las carreras será numérica y opcionalmente un apéndice alfabético de máximo dos literales.

ARTICULO 14. Transversales y Diagonales. Se denominan transversales aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles en el sector pero se asemeja a la de éstas. Las transversales recibirán numeración de acuerdo a la calle

Se denominan diagonales aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas. Las diagonales recibirán numeración de carrera de acuerdo a las correspondientes a éstas en el sector.

ARTICULO 15. Circulares. Se denominan circulares aquellas vías cuyo alineamiento horizontal se asemeja a secciones de círculo.

ARTICULO 16. Avenidas. Se emplea el término avenida acompañada del nombre tradicional de una vía para resaltar su importancia. El uso de la denominación de avenida únicamente posee el carácter anterior; su numeración se basará en la calle o carrera a la que se asemeja más.

ARTICULO 17.. Senderos. Se denominan a los espacios públicos o privados destinados a la circulación peatonal.

ARTICULO 18.. Pasaje. Espacio público o privado destinado a la circulación peatonal y a través del cual se permite acceder a lotes internos de un predio o cruzando de una vía a otra.

ARTICULO 19. Asignación de Nomenclatura a Vías Privadas. Se podrá asignar nomenclatura a vías de uso restringido cuando a juicio del Departamento de Planeación se requiere para la correcta identificación de las propiedades que acceden a través de ellas. La asignación de nomenclatura no modifica su carácter de privadas ni implica uso público.

Así mismo, puede asignarse nomenclatura a vías de uso restringido con el propósito de lograr continuidad teórica de las vías adyacentes.

ARTICULO 20. Las avenidas, senderos, diagonales y transversales se numeran como las calles o como las carreras dependiendo de que se asimilen a una calle o a una carrera.

ARTICULO 21. Numeración de lotes. Los lotes se enumerarán en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con carrera menor, siendo el lote de esta esquina el número 1.

ARTICULO 22.. Numeración Edificaciones. La nomenclatura de una edificación está compuesta por:

El nombre y número de la vía a la cual da frente.

El número de los apéndices (en caso de que los tenga) de la vía de menor numeración de su mismo costado.

ARTICULO 23. Numeración Interna de los Edificios. La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de la nomenclatura general de la edificación, mas la numeración del piso, en la cual se encuentran cada destinación combinada con el numero específico de cada una de estas.

ARTICULO 24. Numeración de Pasajes. La numeración de destinaciones ubicadas en pasajes, senderos públicos o privados que carezcan de numeración dentro del sistema general se efectúa denominando la puerta de acceso de la forma establecida en los artículos precedentes.

ARTICULO 25. Numeración de urbanizaciones cerradas. Cuando se trate de agrupación de edificios sin frente directo a la vía se asignará una sola placa para el acceso general.

ARTICULO 26. Criterios para Asignación de Nomenclatura. Para cada destinación independiente se asigna solo una nomenclatura. Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan las normas de construcción que estipula El Departamento de Planeación Municipal.

ARTICULO 27. Tasa de Nomenclatura. Se cobrará la tasa de nomenclatura en los casos y en la forma determinada en el Estatuto Tributario Local.

ARTICULO 28. Competencia. El Municipio de Girardot a través del Departamento de Planeación será la única entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de las vías y propiedades dentro de su jurisdicción. El Concejo Municipal podrá asignar nombres propios representativos a las vías.

PARAGRAFO: En programas de habilitación de vivienda realizados por el Fondo Municipal de Vivienda Fomvida, el Departamento de Planeación aprobará las propuestas de nomenclatura presentadas por dichas entidades.

ARTICULO 29. Especificaciones de las Placas. Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del Municipio de Girardot, cumplirán con las especificaciones determinadas por el Departamento de Planeación .

ARTICULO 30. El Departamento de Planeación, será la entidad encargada de supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y será obligatoria su vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en la que se coloquen las placas.

Los propietarios están en la obligación de restaurar las placas de nomenclatura en el caso en que hayan sido deterioradas o reponerlas en el caso en que haya sido suprimida.

ARTICULO 31. Colocación de placas para edificaciones. Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán colocadas por cada propietario de acuerdo a los parámetros dados por Departamento de Planeación y de conformidad con las siguientes indicaciones:

Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas.

-Deberá elaborarse en caracteres con altura mínima de nueve centímetros (0.09m)

ARTICULO 32. Bases para la Asignación de Nomenclatura. El Departamento de Planeación, tendrá como base para asignar, tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimétrica que presenten los interesados. Cualquier variación o imprecisión en esta información que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta Dependencia.

PARAGRAFO. El interesado será el encargado de tramitar ante el Departamento de Planeación cualquier variación de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados.

ARTICULO 33. Ajustes y Cambios de la Nomenclatura. El Departamento de Planeación, ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura de la ciudad. Los cambios se informarán mediante un boletín, el cual surtirá los efectos de notificación oficial y personal.

Cualquier entidad que pretenda colaborarle al Municipio en la señalización de la nomenclatura, deberá ajustarse a las especificaciones contempladas en este Normativa y bajo la supervisión del Departamento de Planeación.

PARAGRAFO 1º. El cambio de la nomenclatura de cada destinación independiente, se informará mediante un boletín en el cual figurarán la dirección anterior, la nueva y la fecha de vigencia del cambio, que se entregará en cada una de ellas, mínimo dos meses antes de que el cambio se haga efectivo. Esta información se considera una notificación oficial y personal. Una vez que se firme la resolución, ésta y su exposición de motivos se fijará en lugar visible en el Departamento de Planeación.

PARAGRAFO 2º. Cumplido el término fijado para la ejecución del cambio, de acuerdo a la notificación de los boletines, el Departamento de Planeación, procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura de las vías.

ARTICULO 34. Responsabilidad de los propietarios. Es responsabilidad de cada propietario los costos en que se incurre por la modificación de la placa de numeración de cada predio.

### **TERCERA PARTE**

#### **CAPITULO 1**

##### **DEL MEDIO AMBIENTE**

ARTICULO 35. Criterio General. Para todo desarrollo urbanístico se deberá considerar en sus estudios pertinentes y como uno de los objetivos prioritarios el resolver el mantenimiento, conservación, mejora y protección general del medio ambiente. Para el efecto se cumplirán estrictamente las normas urbanísticas contenidas en la presente Normativa y en las reglamentaciones vigentes, sin ahorrar esfuerzos para lograr desarrollos urbanos integrados con el medio que permitan obtener espacios más amables para la vida humana.

PARAGRAFO. En el municipio, El Departamento de Planeación será el encargado de vigilar permanentemente estos objetivos y estará en la obligación de negar cualquier plan que no cumpla con lo aquí dispuesto y aplicará los correctivos pertinentes a quienes incumplan las disposiciones de conservación del medio ambiente.

ARTICULO 36. De la Responsabilidad. El Ejecutivo Municipal deberá cumplir estrictamente con las responsabilidades determinadas en la Ley 99 de 1993 para lo cual se apoyará directamente en la autoridad sanitaria local y regional para promover el Derecho Constitucional a un ambiente sano.

#### **CAPITULO 2.**

##### **DE LA LICENCIA AMBIENTAL**

ARTICULO 37: Todo tipo de desarrollo de vivienda rural, parcelaciones, loteos, construcción de bodegas, condominios, conjuntos habitacionales. Industriales, comerciales y turísticos a desarrollarse en la jurisdicción del Municipio de Girardot deberá tramitar la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional CAR de acuerdo con la Ley 99 de 1.993 y sus Decretos Reglamentarios.

Además para la ejecución de una obra, proyecto, o actividad, que obliga al beneficiario de la misma al cumplimiento de los requisitos relacionados con la prevención, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividad autorizada. Artículo 32 Resolución 655 de 1966 y Decreto 1753 de 1.994, deberá obtenerse la respectiva licencia ambiental.

PARAGRAFO : Para todos los efectos en Medio Ambiente las Autoridades competentes serán: El Ministerio del Medio Ambiente, la Secretaria del Medio Ambiente de Cundinamarca y la Corporación autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

ARTICULO 38. Régimen de Transición. Todos los proyectos, obras ó actividades que iniciaron tramites y/o obtuvieron permisos, concesiones, licencias autorizaciones antes de la vigencia de la de la Ley 99 de 1993, deberán cumplir con la normatividad ambiental en especial con el Artículo 38 del Decreto 1753 de 1994 y el Acuerdo 16 de 1.998 de la Corporación Autónoma Regional CAR.

ARTICULO 39. Estudio de Impacto Ambiental. El instrumento básico para la toma de decisiones respecto a construcción de obras y actividades que afecten significativamente el medio ambiente natural o artificial es el Estudio de Impacto Ambiental; éste debe incluir el diseño de planes de prevención mitigación, corrección y compensación de impactos y el plan del manejo ambiental de la obra o actividad. Decreto 1753 de 1.994.

### **CAPITULO 3.**

#### **DE LOS RECURSOS FUNDAMENTALES**

##### **AGUA**

ARTICULO 40. El agua en Girardot es un bien universal e inalienable y es responsabilidad de la Administración Municipal la cual propenderá por la conservación de los nacimientos, ojos de agua y/o similares.

PARAGRAFO: El Ejecutivo Municipal en coordinación con la UMATA, la C.A.R y el Departamento de Planeación Municipal deberá reglamentar el uso de las zonas aledañas a los nacimientos, ojos de agua y/o similares; a demás realizará las obras de infraestructura que permita el adecuado uso y manejo de las aguas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1449 DE 1.997.

ARTICULO 41. Sentido de Expresión. En la presente Normativa la expresión ~~%agua+~~ o ~~%aguas+~~, equivale a la corriente de agua, pozos, lagos, lagunas, corrientes, subterráneas o similares.

ARTICULO 42: Toda corriente o nacimiento de agua destinada o no al consumo humano, tendrá una franja de protección lateral, serán áreas no edificables y su única posible utilización será recreacional. El aislamiento mínimo exigido en zona

urbana será de: en el río Magdalena entre el puente Ospina Pérez y la desembocadura del Río Bogotá, y entre el Puente real y la desembocadura de la Zanja la Yeguera, treinta (30) metros a partir del nivel máximo de inundación; entre el Puente Ospina Pérez y el Puente Real, quince (15) metros; en el río Bogotá treinta (30) metros a partir del nivel máximo de inundación; en quebradas quince (15) metros a cada lado a partir del nivel máximo de inundación y en caso de lagunas, lagos, nacimientos hasta diez (10) metros a la redonda; en zona rural será de treinta (30) metros a cada lado a partir del nivel máximo de inundación.

Todas las edificaciones existentes actualmente en las zonas de aislamiento, se considerarán usos no-conforme y Planeación Municipal deberá iniciar conjuntamente con Fomvida, Secretaria de obras públicas, Alcaldía Municipal, C.A.R., y las comunidades afectadas el proceso de concertación para su reubicación.

ARTICULO 43. Proscripción de Contaminación de Aguas. Se proscribe por siempre, toda acción que conlleve arrojo o descargas de cualquier elemento o material contaminante de aguas, sea cual fuere su grado u origen.

PARAGRAFO 1. El Alcalde Municipal ejecutará programas que conlleven la instalación de plantas de tratamiento de aguas servidas antes de su disposición final a cualquier corriente o nacimiento de agua de acuerdo con los criterios fijados en el Decreto 2105 de 1.983.

PARAGRAFO 2. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Girardot y/o cualquier empresa pública, privada, mixta o de servicios públicos que se relacionen con la disposición de contaminantes de aguas servidas, claras, lluvias o similares deberán y como prerequisite de la autorización para su funcionamiento disponer plantas de tratamientos que aseguren la no contaminación de las corrientes o nacimientos de aguas. Decreto 1594 de 1.984.

ARTICULO 44. Toda vivienda o factoría rural localizada en este Municipio debe contar con un sistema de disposición final de las aguas residuales, que permita tratarlas en la forma más conveniente, impidiendo la contaminación de las aguas.

ARTICULO 45. Obligación General de Proteger las Corrientes de aguas. Los interesados en nuevas actuaciones urbanísticas tal como se establece en esta Normativa, están obligados a conservar el cauce y la vegetación circundante, como área de protección de las corrientes naturales de agua pudiendo ser cedidas a favor del Municipio. El retiro mínimo a los bordes del cauce o curvas del nivel de agua máxima de cualquier corriente de agua se regirán, para ambos costados, por lo establecido en el artículo 41.

*PARAGRAFO:* La distancia de retiro mínimo a los bordes del cauce o curvas de nivel de aguas máximas de cualquier corriente de agua, se entiende sin perjuicio de distancias mayores que por estudios técnicos específicos establezca Planeación Municipal y la CAR.

ARTICULO 46. De las Políticas de Protección y Conservación de las corrientes de Naturales. Se deberán mantener sin causales de menoscabo o deterioro, los factores interdependientes del medio ambiente: agua, flora y fauna que garanticen el equilibrio hidrológico de las cuencas y microcuencas que correspondan a cada corriente natural. No se podrán afectar de manera que produzcan efectos negativos las condiciones de infiltración y de régimen flujo en las corrientes superficiales, de cada cuenca. Los cambios a permitirse, en caso de

modificaciones justificadas, deberán estar respaldados por estudios técnicos donde se especifiquen las condiciones hidráulicas necesarias para la regulación de planes de explotación agrícola, reforestación u otras modificaciones del suelo que complementan el ordenamiento de la cuenca y la utilización de sus recursos hídricos.

La legislación correspondiente a las políticas de conservación de las corrientes naturales agua se establece en el Decreto 2811. Código de Recursos Naturales Artículo 8, 17 9, 181, 182, 204, 205, 312, 316, 318, 323 en concordancia con la Ley 99 de 1.993 y sus Decretos Reglamentarios.

ARTICULO 47. Criterio General para la captación de aguas, tratamiento y vertimiento de aguas residuales. Todo lo relacionado con la captación, tratamiento y vertimiento de aguas residuales se hará de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional No.1594 de 1.984 Ministerio de Salud Nacional.

ARTICULO 48. Para la localización y construcción de plantas de tratamiento de aguas crudas y plantas de tratamiento de aguas residuales. , se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

El Proyecto se ajustará a las normas generales sobre retiros a corrientes de agua y retiros de zonas urbanizadas.

Las conducciones del agua tanto en su estado natural como tratada deberán ser adecuadas y por consiguiente no se permitirá conducirla a través de caños o desagües descubiertos.

Todos los proyectos de localización y construcción de plantas de tratamiento de aguas, cualquiera sea su tipo. Deberán ir acompañados del correspondiente estudio de impacto ambiental y urbanístico. Estos deberán plantear los impactos referidos a la calidad del medio ambiente y del ordenamiento urbano de la zona, considerando las diferencias en la calidad ambiental y urbanística que existiría con y sin la acción que sus efectos generen. El estudio deberá comprender los aspectos técnicos y socio- económicos relacionados.

En las Plantas de tratamiento de aguas residuales no se permitirá la construcción de dispositivos *by-pass* que posibilitan la descarga de aguas residuales directamente a las quebradas sin un tratamiento previo. Cuando se realice la reparación o el mantenimiento de algún elemento del sistema de tratamiento, éste estará dotado de tal forma que garantice su funcionamiento ininterrumpido con una eficiencia preestablecida.

Se efectuará el control de los afluentes tratados, cualquiera que sea el sistema de tratamiento que se apruebe, mediante la toma y análisis periódico de muestras. El deterioro del medio ambiente ocasionado por la falta de operación y mantenimiento de tales sistemas, dará lugar a la aplicación de la sanciones previstas por las normas correspondientes.

Debido a que no es posible verificar el buen funcionamiento del sistema de tratamiento de aguas residuales, hasta no dar por recibido el desarrollo urbanístico, el interesado deberá constituir una póliza que garantice la calidad y buen funcionamiento del sistema por un período de diez (10) años.

**PARAGRAFO 1º.** Los lineamientos que deben seguir el estudio son:

Establecer la relación de los efectos del proyecto con los otros usos del suelo predominante en la zona de ubicación del mismo.

Definir los inconvenientes y/o molestias potenciales a ocasionarse durante la construcción y operación de la Planta; para garantizar la comodidad del vecindario, relacionada con efectos tales como: ruidos, olores, vibraciones, emisiones luminosas, efectos estéticos, de higiene y salud pública; para casos de operación normal o situaciones de emergencia.

Se considerarán también los efectos sobre el tráfico vehicular y peatonal.

Presentar un programa preventivo y/o correctivo para reducir hasta límites permisibles los efectos negativos a ocasionarse, en casos de operación normal o bajo situaciones de emergencia.

Plantear la conformación de un espacio verde periférico, no construido, que sirva de transición y aislamiento con los usos del suelo próximos y los medios que puedan ser afectados.

PARAGRAFO 2º. Los aspectos básicos a considerar en el estudio son:

1. Condicionantes del sitio de emplazamiento.
  - Aspectos geológicos y geotécnicos.
  - Aspectos relacionados con la utilización racional del espacio.
  - Aspectos de inserción y adecuación paisajística.
2. Contaminación y/o molestias relacionadas con el medio natural, efectos sobre el medio receptor.
  - Contaminación del aire.
  - Contaminación del suelo.
  - Contaminación del medio acuático.
3. Contaminación y/o molestias en las actividades humanas normales.
  - Ruidos
  - Olores
  - Tráfico vehicular.
4. Contaminación y molestias relacionadas con la eliminación de lodos de sedimentación de biodigestión.
  - Manejo de lodos a nivel de la Planta.
  - Disposición final de lodos.
5. Impacto socioeconómico del proyecto.

## **FAUNA**

ARTICULO 49. Prohibición de la Caza. Esta totalmente prohibido cualquier actividad de cacería de animales en la Jurisdicción de Girardot.

ARTICULO 50. Las aves y los animales silvestres, radicados o de tránsito en el Municipio de Girardot, son patrimonio de toda la humanidad y tienen pleno derecho a la libertad y a la vida en su medio natural y esta prohibida toda actividad de aprisionamiento, comercialización, cautiverio, maltrato o alteración de su hábitat natural que afecte a aquellos seres vivientes.

PARAGRAFO 1. El Alcalde Municipal garantizará la libertad y un buen trato de aves y animales silvestres en la Jurisdicción del Municipio de Girardot e impondrá sanciones a los infractores de éste Artículo. Quedan facultadas las autoridades ambientales y de policía para intervenir los puestos de venta ubicados en el municipio de Girardot, para decomisar aves y animales silvestres y entregarlos a entidades de protección y cuidados de la fauna o en su defecto devolverlos a su hábitat natural.

PARAGRAFO 2. Es función principal de la Administración municipal y deber fundamental de los girardoteños y personas que habiten o transiten por El municipio, la protección de las especies nativas y más representativas de la fauna regional.

ARTICULO 51. Especies Migratorias. Las autoridades y todas las personas radicadas o de tránsito en Girardot, se abstendrá de cualquier conducta activa o pasiva que dificulte o perturbe el tránsito de las especies migratorias, que de alguna manera utilicen el espacio girardoteño. Así queda especialmente prohibido realizar cualquier tipo de detonación o alteración en el paisaje o en los árboles, aguas, rocas o similares ocupen durante su tránsito. (Decreto 1608 de 1.978).

ARTICULO 52. Elementos de Procedencia Silvestre. Esta prohibido en Girardot la decoración. Vestuario, uso, manufacturación, comercialización y transporte de productos de origen fauníco silvestre, cuya procedencia legal no sea previamente demostrada.

ARTICULO 53. Equinos de Sillas. En Girardot. Las autoridades pondrán especial atención de que no se abuse de los equinos de cabalgadura, obligándolos a jornadas exhaustivas hasta altas horas de la noche y en condiciones de maltrato físico por parte de su propietario o cualquier otra persona y en especial en las cabalgatas con fines recreativos.

PARAGRAFO: La Administración Municipal, La Junta de Ferias, las autoridades policivas y las entidades publicas y privadas que tengan relación directa con los equinos de silla, velarán por el cumplimiento de éste artículo, reglamentando su aplicación. Las cabalgatas que se realicen con ocasión de alguna celebración como feria Ganadera, Festival Turístico, etc. deberán reglamentarse con el fin de no producir desorden, maltrato y deshidratación en el animal.

ARTICULO 54. Excepciones. Para los efectos de los artículos anteriores del subtítulo fauna se exceptúa las actividades de tipo científico, que cuenten con autorización previa de la autoridad competente o en su defecto de la Alcaldía Municipal. Y las relacionadas con las especies para consumo humano, que no estén en los listados de especies en peligro de extinción, caso en el cuál no tiene ningún tipo de excepción.

## **FLORA**

ARTICULO 55. Se declaran zonas de Protección las contenidas en el Plano 23 anexo a esta normativa, las cuales se dividen en Zona de Reserva Forestal

protectora, Bosque Protector y protección de fauna. La presente declaratoria de zonas de protección implicara para tales zonas la aplicación de las normas de carácter superior en cuanto a restricciones y sanciones.

ARTICULO 56. Especies Menores. Las autoridades como obligación y los ciudadanos como deber, darán especial protección a las especies menores situadas en las zonas de reservas y/o fueran de ellas.

ARTICULOS 57. Especies no Talables. No se permitirá la tala de ningún tipo de las especies nativas, menores y de todos los que las autoridades ambientales declaren vedadas por estar en vía de extinción. Se expedirán autorizaciones individualizadas, en cuanto al autorizado y a la especie, cuya tala se permite cuando a juicio de las autoridades, sea necesaria dicha tala para precaver un peligro o la construcción de una obra necesaria a la comunidad o a los particulares y que deba localizarse justo en el sitio de donde se encuentren los árboles afectados.

ARTICULO 58. De cualquier forma, toda especie que sea talada dentro del perímetro Urbano del Municipio de Girardot, deberá ser reemplazada por tres (3) tipos de la misma especie, y en su defecto de especies nativas o en vías de extinción.

Las especies a sembrar deben tener el criterio de ornamentación, paisajismo y sombrío. La ubicación será de acuerdo con el plan de reforestación y ornato municipal y Plan de Desarrollo Turístico, priorizando en La Acacia como árbol insignia de la ciudad.

PARAGRAFO : En caso del área suburbana y rural no se aplicará éste reemplazo a los bosques artificiales. El autorizado deberá velar por el desarrollo normal de los individuos los primeros dos (2) años de reemplazados.

ARTICULO 59. No está permitido por ninguna circunstancia, extraer cabos para escoba, trampeadores o usos similares de los bosques y matorrales del municipio de Girardot. Decreto 2278 de 1.953.

ARTICULO 60. No podrá obtenerse, comercializarse, transportarse ni usarse leña proveniente de bosques nativos.

ARTICULO 61. Toda tala de árboles requiere autorización de las autoridades ambientales competentes. Y en lo referente a bosques artificiales corresponde al Ejecutivo Municipal.

ARTICULO 62. El Ejecutivo Municipal deberá establecer e institucionalizar campañas de plantación de bosques nativos y artificiales, para fines de explotación maderera y en general comercial, así mismo brindara asistencia técnica en esas materias a los pequeños agricultores, por intermedio de la UMATA, (Parágrafo, Artículo 65 Ley 99 de 1993).

ARTICULO 63. No podrán hacerse en los arboles o arbustos perforaciones, introducción de clavos o varillas, tampoco se ejecutaran acciones de estrangulamiento con alambre cuerdas presionantes o cualquier otro medio similar.

PARAGRAFO 1. En el caso de mutilaciones realizadas por empresas de servicios públicos, éstas deberán garantizar que las personas que laboren en éstos

menesteres, estén capacitadas y que no comprometen la sanidad ni sobrevivencia de las especies afectadas.

PARAGRAFO 2. Se promoverán campañas y se sembrarán especies de árboles distintos a aquellos cuyas raíces levante el pavimento los andenes y abracen las tuberías hidráulicas y/o sanitarias dando prioridad a las especies nativas.

ARTICULO 64. No se autorizará la tala de ningún árbol que sirva de hábitat a las especies migratorias, a excepción de que estas afecten notablemente a las personas.

ARTICULO 65. Toda obra o conjunto de obras, para el desarrollo de vivienda, parcelaciones, loteos, construcción de bodegas, condominios, conjuntos habitacionales, industriales, comerciales y turísticos deberán desarrollar paralelamente a la obra civil o movimiento de tierra, la arborización de por lo menos el diez por ciento (10%) de las zonas verdes de cada proyecto.

## A I R E

ARTICULO 66. Derecho Genérico. Todos los girardoteños tienen derecho a gozar del aire puro y podrán acudir a las autoridades a fin de que se remuevan los factores que contaminen al mismo o que produzcan mal olor. (Decreto 948 de 1.945)

PARAGRAFO : La Alcaldía Municipal garantizará El derecho a gozar del aire puro y deberán resolver cualquier queja, en los términos dados por la Ley.

ARTICULO 67. Las quemas de materiales de cualquier origen se podrán efectuar solo con autorización previa para cada caso, provenientes de las autoridades ambientales, teniendo en cuenta las prohibiciones de que trata el Decreto 2143 de 1.997.

ARTICULO 68. No podrá talarse vegetación nativa para la obtención de carbón vegetal.

ARTICULO 69. Las factorías, microempresas o similares que en su actividad de transformación de materias desprendan gases contaminantes, deberán garantizar por medios técnicos, la filtración de los mismos; de todas maneras, las autoridades ambientales, establecerán los niveles de permisividad de los diferentes gases. En caso de permitirse la emisión de gases por actividad química o industrial., se deberá garantizar su salida a través de chimeneas o exhostos, que conduzcan los mismos a una altura tal o sitio que no contamine el aire del vecindario, ni atenté contra la pureza del aire.

ARTICULO 70. En lo sucesivo no son permitidas en zonas residenciales, las actividades que conlleven a la volatización o suspensión de partículas que alteren la pureza del aire.

Las autoridades ambientales, podrán implantar y hacer obligatorios los sistemas de control de residuos gaseosos, de combustión de motores, inclusive de los vehículos y establecerá límites de tolerancia de acuerdo con criterios científicos.

ARTICULO 71. La autoridad ambiental competente reglamentara la explotación de canteras en forma compatible con el código de Minas y Decretos reglamentarios, de manera tal que se cumpla el objetivo del inciso anterior. (Decreto 002 de 1.982).

ARTICULO 72. Quedan prohibidos por siempre, dentro de la Jurisdicción del Municipio de Girardot la producción, comercialización, transporte, almacenamiento y uso de clorofluocarbonados o de cualquier otro producto que afecten la capa de ozono.

ARTICULO 73. Las nuevas actividades de transformación y/o almacenamiento de productos, que conlleven el desprendimiento de olores deberán localizarse en zonas deshabitadas pero de todas maneras no deberán afectar la calidad del aire del Municipio.

PARAGRAFO: También se aplicará esta norma a cualquier actividad que desprenda olores, sean de desechos animales, vegetales, humanos o cualquier tipo sea biológico, químico, natural y/o artificiales.

ARTICULO 74. Queda prohibido fumar en recintos cerrados y de uso público, incluyendo los sistemas masivos de transporte público.

## **RUIDO**

ARTICULO 75. El nivel máximo de ruido tolerable estará definido por lo dispuesto en la Resolución Numero de 199 emanada del Ministerio de Salud. Las autoridades de policía velarán por el estricto cumplimiento de éste Artículo.

ARTICULO 76. La pólvora detonante permitida será quemada solamente con motivos de festividades especiales y previamente autorizada por la Alcaldía Municipal; ésta quema se cumplirá solamente en los horarios, zonas y durante las fechas autorizadas. Dicha pólvora será manipulada por personas mayores de edad.

ARTICULO 77. Quedan prohibidas las promociones comerciales o políticas por medio de aparatos de amplificación estáticos o móvil en vías públicas de la jurisdicción del Municipio de Girardot.

## **PAISAJE NATURAL**

ARTICULO 78. Toda la comunidad tiene derecho a gozar del paisaje urbano y rural que contribuya a su bienestar físico y espiritual.

ARTICULO 79. Son declarados como zonas de especial interés paisajístico del municipio de Girardot:

- Cerro la Figueroa
- Cerro Loma Peñaloza
- Cordillera Alonso Vera
- El Mirador del Alto
- La Ribera del Río Magdalena.

- Vereda Aguablanca
- Espacios de Atracción Turística

ARTICULO 80. Las Licencias de Construcción tendrán como prioridad verificar que las obras no alterarán el paisaje natural o urbano de forma arbitraria y deberá cumplir con los requisitos exigidos en la Ley.

ARTICULO 81. Planeación Municipal, Saneamiento Ambiental, Secretaria de Salud y la Alcaldía Especial de Girardot, crearan canales de concertación interinstitucional para sanear las riberas del río Magdalena al nivel local y regional.

PARAGRAFO : Se establecerán los períodos del respectivo saneamiento, por sectores, de acuerdo al grado de deterioro tanto de la salubridad de la población ribereña, como de los recursos, agua, suelo y aire.

## **CAPITULO 4**

### **PRODUCTIVIDAD Y ESTABILIDAD DEL SUELO**

ARTICULO 82. La degradación de los suelos causada por cualquier motivo natural o artificial, se considera que atenta contra la estabilidad de los ecosistemas locales y por lo tanto contra la estabilidad de la comunidad.

La Administración Municipal intervendrá en cualquier caso para procurar la estabilidad y restablecimiento de los suelos.

ARTICULO 83. Todo tipo de explotación o exploración manual o mecánica dirigida a la búsqueda, determinación de reservas, montaje, producción, beneficios, almacenamiento, acopio, transporte, fundición, procesamiento, transformación y/o extracción de minerales o rocas dentro de la jurisdicción del Municipio de Girardot, deberá tener Plan de Manejo Ambiental o estudio de Impacto Ambiental legalizada con su respectiva Licencia ambiental, ante el Ministerio de Minas, la C.A.R y/o el Ministerio de Medio Ambiente, según el caso.

PARAGRAFO: Estas actividades se regirán estrictamente por la Ley 99 de 1.993, el Decreto 2.655 de 1988 y el Decreto 2811 de 1974 y será responsable de su cumplimiento la Corporación Autónoma Regional CAR.

ARTICULO 84. Serán zonas restringidas para cualquier tipo de actividad minera el perímetro urbano, las áreas ocupadas por edificios construcciones y habitaciones rurales las zonas ocupadas por servicios públicos, las zonas de reservas ecológicas, agrícola y ganadera y las zonas de especial interés paisajístico.

PARAGRAFO : En las zonas del municipio de Girardot donde se hubiere desarrollado o esté desarrollando algún tipo de actividad minera, El propietario o propietarios deberá recuperar El terreno a través de obras civiles y revegetalización del suelo, situación que será controlada por El Ejecutivo

Municipal, quien exigirá iniciar la recuperación del suelo en un tiempo de seis (6) meses.

ARTICULO 85. La Administración Municipal y la ciudadanía en general, deberán asumir una actitud de compromiso y velarán para que la entidad prestadora del servicio y recolección efectúe el manejo técnico y civilizado de las basuras.

PARAGRAFO 1. La Administración Municipal deberá realizar campañas que enseñen a la ciudadanía a participar activamente en la separación domiciliar de basuras; en crear y/o formar en la ciudadanía la necesidad de reciclar o cualquier alternativa óptima para el manejo adecuado de las basuras.

PARAGRAFO 2. El manejo de basuras en el área rural será por medio de rellenos sanitarios en cada predio y por ninguna razón éstos estarán ubicados a una distancia inferior a 3.000 mts. lineales, de cualquier corriente o nacimiento de agua destinada o no al consumo humano, a partir del nivel máximo de inundación.

ARTICULO 86. De las Ladrilleras y Tejares. Toda fabrica de producción de ladrillos y tejares que se pretenda ubicar o legalizar dentro del Municipio deberán efectuar el trámite respectivo ante el Ministerio de Minas y energía, según lo dispuesto en el nuevo Código Minero (Decreto Ley 2655 de 1988).

ARTICULO 87. Zonas de Explotación de Materiales. Se denominan zonas de explotación de materiales aquellas cuya principal actividad consiste en la extracción de materiales, para ser posteriormente utilizados en la industria de la construcción. Incluye tanto el material que no va a sufrir posteriores transformaciones, como la arena, la piedra, como también aquel que se someterá a un proceso de transformación.

ARTICULO 88. Localización. Como norma general, no se permitirá la explotación de materiales en áreas localizadas dentro del perímetro urbano del Municipio. Deberá respetarse además una distancia mínima de cien metros (100 m) entre una explotación y los Asentamiento o desarrollos de vivienda que se encuentren localizados en la zona.

ARTICULO 89. Asignación de Usos. Queda totalmente prohibido la destinación al uso de vivienda para nuevas actuaciones urbanísticas en las zonas declaradas como de explotación de materiales. A juicio de Planeación, previa viabilidad de la Corporación Autónoma Regional CAR, se podrá autorizar la ubicación de establecimientos comerciales y pequeñas industrias afines con las existentes y que hagan uso de las materia primas allí explotadas, las cuales desaparecerán al darse el cambio de uso de la zona.

## **CAPITULO 5.**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 90. El uso de pesticidas, agroquímicos, grasas, aceites, lubricantes o similares que puedan contaminar el suelo, el agua o cualquier otro recurso natural del municipio, serán vigilados por su utilización por las entidades ambientales y/o por la Administración Municipal en su defecto; lógicamente cumpliendo con los parámetros de salubridad e impacto ambiental.

PARAGRAFO: Todos los establecimientos que utilicen los posibles contaminantes mencionados en el presente Artículo, deberán contar con: trampas de grasas,

depósitos adecuados de contaminantes y todas las obras necesarias, para que éstos elementos no lleguen a transgredir la presente Normativa.

ARTICULO 91. El desarrollo municipal siempre deberá estar orientado según los principios universales del medio ambiente.

ARTICULO 92. Se tiene como complemento a los temas aquí no tratados respecto a la protección del medio ambiente las disposiciones de carácter nacional y en especial el Acuerdo 016 de 1998, expedido por la C.A.R.

## **CAPITULO 6.**

### **SANCIONES**

ARTICULO 93. La persona natural o jurídica, entidad oficial, pública o privada que por cualquier circunstancia, sea de acción, omisión, o hecho, contravenga la presente Normativa, acarreará con los costos ambientales que ocasione la recuperación, ordenamiento y compensación por el impacto ambiental presentado y será sancionado inicialmente con multas sucesivas de 10 hasta 20 salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de las sanciones previstas por las leyes vigentes, incluyendo lo estipulado en Artículos del presente estatuto, el Código de Policía Departamental y la Corporación Autónoma Regional.

PARAGRAFO 1. Para efectos de la imposición de Multa. serán competentes los Inspectores Municipales de Policía Reparto, quienes adelantaran un procedimiento sumario, en un termino máximo de quince días hábiles y concederán un término no superior a treinta (30) días para realizar las acciones correctivas, sin perjuicio de la sanción pecuniaria impuesta.

PARAGRAFO 2. Una vez cumplido el término anotado por el párrafo anterior y se siguiera contraviniendo el presente Acuerdo, el Ejecutivo Municipal iniciará las obras y/o gestiones correspondientes, para normalizar la situación; y los gastos en que incurra por éstas obras o gestiones serán pagados por los contraventores, incluyendo el porcentaje máximo del 40% de los costos generales, como gastos de administración .

ARTICULO 94. El Departamento de Planeación Municipal cumplirá funciones de control del Medio Ambiente para lo cual contará con un funcionario con formación profesional.

## **CUARTA PARTE**

### **DE LOS USOS DEL SUELO**

#### **CAPITULO No. 1**

### **NOCIONES GENERALES**

ARTICULO 95. Concepto. La determinación de los diferentes usos del suelo constituye la ordenada y técnica distribución de la tierra para lograr un mejor

equilibrio de la estructura espacial de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Girardot.

ARTICULO 96.. En todo el Municipio de Girardot los usos del suelo se clasifican en: Uso principal, Uso compatible, Uso condicionado y Uso prohibido.

PARAGRAFO: El uso predominante en una zona ya desarrollada, o aquel que por determinación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal se desee que predomine en una zona por desarrollar, será clasificado como uso principal. Los demás usos que por disposición puedan funcionar o no con el uso principal se clasificarán por su grado de compatibilidad con el uso principal como usos compatibles, condicionados o prohibidos.

## **CAPITULO 2.**

### **DE LOS USOS DEL SUELO EN ZONA RURAL**

ARTICULO 97. Zonas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general. Los usos para estas zonas son:

Uso Principal. Conservación del suelo y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Uso compatible. Recreación pasiva o contemplativa.

Usos Condicionados. Captación de agua o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realicen sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación. Embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagües de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Uso prohibido. Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos y construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y roce de la vegetación.

ARTICULO 98. Zonas de infiltración y recarga de Acuíferos (IR). Los usos para estas zonas son:

Uso Principal. Forestal protector con especies nativas.

Usos compatibles. Actividades agrosilvoculturales, recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.

Usos Condicionados. Infraestructura vial, institucional, Equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.

Usos Prohibidos. Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de material, aprovechamiento forestal de especies nativas.

ARTICULO 99. Areas de bosque protector. Los usos para estas zonas son:

Uso Principal. Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

Usos Compatibles. Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprotegidas de vegetación nativa.

Usos Condicionados. Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles. Aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.

Usos Prohibidos. Agropecuario, Industrial, urbano, institucionales, mineros, loteo para fines de construcción de vivienda y otros que causen deterioro ambiental como la quema y tala de la vegetación nativa o la caza.

ARTICULO 100. Areas de reserva Forestal y Areas Forestales Protectoras. Son aquellas cuya finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables, en concordancia con lo establecido en el Acuerdo 16 de 1998 expedido por la CAR. Los usos para estas zonas son:

Uso Principal. Conservación de flora y recurso conexos.

Usos Compatibles. Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada

Usos Condicionados. Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.

Usos Prohibidos. Agropecuario, Industrial, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

ARTICULO 101. Territorio para la protección de fauna (F). Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su actividad ecosistema, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de fauna silvestre. Los usos para estas zonas son:

Uso Principal. Protección de fauna con énfasis en las especies endémicas y en peligro de extinción.

Usos Compatibles. Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada.

Usos Condicionados. Caza y pesca previo obtención de los permisos respectivos, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.

Usos Prohibidos. Caza y pesca comercial y tala.

ARTICULO 102. Zonas de Reserva Ecoturística. Son zonas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo Urbano o Rural, los usos para estas zonas son:

Uso Principal. Recreación pasiva.

Uso Compatible. Actividades campestre diferentes a la vivienda.

Uso Condicionado. Comercial

Uso Prohibido. Todos los demás incluidos los de vivienda Campestre.

PARAGRAFO. Zonas de DESASTRE ECOLOGICO. Los usos para estas zonas son:

USO PRINCIPAL. Ninguno hasta tanto no se ha recuperada las condiciones físicas, químicas, bacteriológicas de sus aguas.

ARTICULO 103. Zonas Agrarias de usos Tradicionales. Identificados en el plano 22.

Uso principal. Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal Protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental.

Uso Compatible. Infraestructura para la construcción de Distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas Avícolas, cunículas y silvicultura.

Usos Condicionados. Cultivo de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agro industria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a tres (3) hectáreas.

Uso prohibido. Agricultura mecanizada, vivienda, industria de transformación y manufactura.

ARTICULO 104. Zona Agropecuaria semi-mecanizada o de uso semi-intensivo. Son aquellas áreas con mediana capacidad Agrológica. Identificados en el plano 22, los usos para estas zonas son:

Uso principal. Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector . productor para promover la formación de las mallas ambientales.

Usos compatibles. Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales rurales, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario y los trabajadores.

Usos Condicionados. Cultivo de flores, Granjas porcinas, minería, Recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a tres hectáreas.

Usos prohibidos. Industrias y loteo con fines de construcción de vivienda y comercio diferente al C1.

ARTICULO 105. Zona agropecuaria mecanizada o de uso intensivo. Comprenden los suelos de alta capacidad Agrológica, en los cuales se puede implementar sistemas de riego y drenaje, caracterizado por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundaciones.

PARÁGRAFO: los usos para estas zonas son:

Uso Principal. Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para la uso forestal protector-productor, para promover la malla ambiental.

Usos compatibles. Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

Usos Condicionados. Cultivo de flores, agroindustria, minería de cielo abierto y subterráneo, infraestructura de servicios, Granjas avícolas, cunícolas y porcinas, centros vacacionales, parcelaciones con rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten lotes menores de tres hectáreas.

Usos prohibidos. Industrial, comercio tipo 2 y 3 y loteo con fines de construcción de vivienda.

Artículo 106. Zona de Corredores Viales de Servicios Rurales. El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en las extensiones establecida en el Acuerdo de adopción del Plan de Ordenamiento Territorial los usos para estas zonas son:

Usos principales. Servicio de ruta; paradores, restaurantes y establecimientos de venta de servicios.

Usos compatibles. Centros de acopio de productos agrícolas, almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

Usos condicionados. Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificaciones, adecuaciones y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimientos de vallas y avisos según lo dispuesto en la ley 140 de 1997.

Usos prohibidos. Minera y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la Autoridad Ambiental.

Artículo 107. Zonas de Protección de Infraestructura para servicios públicos.

Uso principal. Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

Usos compatibles. Infraestructura necesaria para el establecimientos del uso principal.

Usos Condicionados. Embalses, Infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales y transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

Usos Prohibido. Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

### **CAPITULO 3**

#### **DE LOS USOS DEL SUELO EN ZONA URBANA**

ARTICULO 108.. De conformidad con la destinación de actividades que se asigne a los terrenos, lotes, locales y edificaciones en general, los usos se clasifican en:

|                   |   |
|-------------------|---|
| Uso residencial:  | R |
| Uso comercial:    | C |
| Uso de servicios: | S |
| Uso industrial:   | I |
| Uso obligado:     | O |

PARAGRAFO 1. Según la actividad que predomine en la zona donde se ubican, se determinará su uso principal y se clasificará como zona residencial, zona comercial de actividad múltiple y zona industrial.

PARAGRAFO 2. En términos generales clasificase como usos principales el residencial, el comercial y el industrial y como usos complementarios, aquellos que cumplen finalidades sociales o de servicios tales como el uso recreacional, educativo, de salud, etc. Esto no significa que dentro de las tipologías de usos que agrupan las posibles y diversas actividades no se permita clasificar algunas de estas como usos complementarios de otras a nivel específico.

ARTICULO 109. Criterios Aplicables para las restricciones de uso. Para definir la restricción de uso, se aplicarán los siguientes criterios que son de dos clases a saber:

Los aplicables a actividades que para su funcionamiento han de ceñirse a las reglamentaciones específicas que se les establezcan, tales como las especiales para el funcionamiento de los establecimientos abiertos al público, estaciones de servicio, etc.

Los usos que han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación e impacto en la zona de localización. En cuanto a éste grupo, el análisis referido implica por parte del Departamento de Planeación Municipal, el estudio de los siguientes aspectos:

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

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

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

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

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

ARTICULO 110.. Plan de Usos del Suelo. Para efectos de la asignación de los usos del suelo, de las normas de construcción y de las diferentes densidades, el área urbana se microzonifica de la siguiente manera:

|  |       |
|--|-------|
| ZONAS DE VIVIENDA                                  | (V)   |
| Vivienda de Densidad Alta                          | (VDA) |
| Vivienda de Densidad Media                         | (VDM) |
| Vivienda de Densidad Baja                          | (VDB) |
| Vivienda de interés social                         | (VIS) |
| <br>   |       |
| ZONAS COMERCIALES                                  | (C)   |
| Comercio local                                     | (CL)  |
| Comercio a nivel sector                            | (CS)  |
| Comercio a nivel Región                            | (CR)  |
| <br>   |       |
| Comercio tipo 1 compatible con uso residencial     | (C1)  |
| Comercio tipo 2 no compatible con uso residencial  | (C2)  |
| Comercio tipo 3 que requiere localización especial | (C3)  |
| <br>   |       |
| ZONA INDUSTRIA                                     | (I)   |
| Industria Artesanal                                | (IA)  |
| Industria Liviana                                  | (IL)  |
| Industria Mediana                                  | (IM)  |
| Industria Pesada                                   | (IP)  |
| Industria Turística                                | (IT)  |
| <br>   |       |
| ZONA VERDE Y RECREATIVA                            |       |
| Zona verde Permanente                              | (VP)  |
| Recreación Pasiva                                  | (VRP) |
| Recreación Activa                                  | (VRA) |
| <br>   |       |
| ZONAS DE ACTIVIDADES ESPECIALES                    |       |
| Actividad Especial 1                               | (AE1) |
| Actividad Especial 2                               | (AE2) |
| Actividad Especial 3                               | (AE3) |
| Actividad Especial 4                               | (AE4) |
| CENTRO DE ACOPIO                                   |       |
| CIUDAD INDUSTRIAL                                  |       |
| PLANTA DE PROCESAMIENTO DE CARNES                  |       |

#### ZONA DE RENOVACION URBANA

Adóptase como plan de zonificación general de usos del suelo para la zona urbana del Municipio de Girardot la consignada sobre el plano original elaborado por el Plan de Ordenamiento Territorial y que contiene la microzonificación por usos, el cual hace parte integral de la presente Normativa.

ARTICULO 111: Usos en zona de vivienda. Estos se clasifican asi:

#### A) LOS DE VIVIENDA SE CLASIFICAN:

Vivienda de Densidad Alta (VDA): denominada como tal la zona constituida fundamentalmente por vivienda unifamiliar (VDAU) y Bifamiliar(VDAB) vivienda multifamiliar,(VDAM) caracterizadas por contar con un alto numero de personas por hectárea, con densidades mayores de cuatrocientos (400) habitantes por hectárea, para los primeros y mayores de setecientos (700) habitantes por hectárea para los segundos, sujetos a las siguientes normas.

USO PRINCIPAL vivienda unifamiliar VDAU y Bifamiliar VDAB apareadas o continuas, Vivienda multifamiliar VDAM aislada o apareada, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados.

USOS COMPLEMENTARIOS Comercial Local, de consumo diario o tienda, para la venta al detal de artículos de consumo diario tales como pan, fruta, víveres, bebidas, periódicos, lecherías, carnicerías

USOS COMPATIBLES. institucional de influencia local, comercio a nivel local de consumo diario o tiendas para la venta al detal de artículos de consumo diario tales como víveres, bebidas pan frutas periódicos lecherías carnicerías

USOS CON RESTRINGIDO: Institucionales, comerciales, industriales cuyo rango de acción sea de cobertura sectorial, ciudad, y regional. Y en general cualquier tipo de uso que cree impacto en cierto grado a su entorno con factibilidad de mitigación.

Para los cuales se devén emanar una licencia especial por parte del departamento municipal de planeación el cual debe estudiar las con sus respectivas mitigaciones y luego ser sometidas a la junta de planeación municipal.

Vivienda de Densidad Media (VDM): denominada como tal la zona constituida fundamentalmente por vivienda unifamiliar (VDMU) y Bifamiliar(VDMB) caracterizadas por contar con un regular numero de personas por hectárea, con densidades promedio de doscientos a cuatrocientos (200 a 400) habitantes por hectárea, y para las vivienda multifamiliar, (VDMM) de trescientos cincuenta a setecientos (350 a 700) habitantes por hectárea para los segundos, sujetos a las siguientes normas.

USO PRINCIPAL vivienda unifamiliar VDMU y Bifamiliar VDMB apareadas o continuas, Vivienda multifamiliar VDMM aislada o apareada, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados.

USOS COMPLEMENTARIOS Comercial Local, de consumo diario o tienda, para la venta al detal de artículos de consumo diario tales como pan, fruta, víveres, bebidas, periódicos, lecherías, carnicerías

USOS COMPATIBLES. institucional de influencia local, comercio a nivel local de consumo diario o tiendas para la venta al detal de artículos de consumo diario tales como víveres, bebidas pan frutas periódicos lecherías carnicerías

USOS CON RESTRINGIDO : institucionales, comerciales, industriales cuyo rango de acción sea de cobertura sectorial, ciudad, y regional. Y en general cualquier tipo de uso que cree impacto en cierto grado a su entorno con factibilidad de mitigación. .

Para los cuales se deben emanar una licencia especial por parte del departamento municipal de planeación el cual debe estudiar las con sus respectivas mitigaciones y luego ser sometidas a la junta de planeación municipal.

Vivienda de Densidad BAJA (VDB): denominada como tal la zona constituida fundamentalmente por vivienda unifamiliar (VDAU) y Bifamiliar(VDAB) caracterizadas por contar con un mínimo número de personas por hectárea, con densidades máximas de doscientos (200) habitantes por hectárea, para los primeros y mayores de trescientos cincuenta para vivienda multifamiliar,(VDAM) para las cuales su máxima altura será la de cuatro (4) pisos

USO PRINCIPAL vivienda unifamiliar VDBU y Bifamiliar VDBB apareadas o continuas, Vivienda multifamiliar VDBM aislada o apareada, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados.

USOS COMPLEMENTARIOS Comercial Local (CL), de consumo diario o tienda, para la venta al detal de artículos de consumo diario tales como pan, fruta, víveres, bebidas, periódicos, lecherías, carnicerías

USOS COMPATIBLES. institucional de influencia local, comercio a nivel local de consumo diario o tiendas para la venta al detal de artículos de consumo diario tales como víveres, bebidas pan frutas periódicos lecherías carnicerías

USO RESTRINGIDO : institucionales, comerciales, industriales cuyo rango de acción sea de cobertura sectorial, ciudad, y regional. Y en general cualquier tipo de uso que cree impacto en cierto grado a su entorno con factividad de mitigación

Para los cuales se devén emanar una licencia especial por parte del departamento municipal de planeación el cual debe estudiar las con sus respectivas mitigaciones y luego ser sometidas a la junta de planeación municipal.

## **B) LOS COMERCIALES SE CLASIFICAN:**

COMERCIO A NIVEL LOCAL ( CL): sean clasificado en esta categoría los establecimientos cuya actividad es la de venta de artículos de primera necesidad y al detal para las zonas residenciales inmediatas es un comercio de consumo diario ubicados en su mayoría en los ejes paralelos a las vías secundarias del municipio

USOS PRINCIPAL: venta de artículos de consumo inmediato; en general la venta de artículos y servicios que no que no creen impactos de importancia a la zona

USOS COMPLEMENTARIOS: administrativos, actividades socio culturales como colegios, salones culturales, teatros, previsión social, asistencia pública, parques etc. prestación de servicios; profesionales, bancarios, cines clubes, discotecas, y las viviendas unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

USOS COMPATIBLES institucional y de servicios de influencia local,

USOS CON RESTRINGIDO : institucionales, comerciales, industriales cuyo rango de acción sea de cobertura sectorial, ciudad, y regional. Y en general cualquier tipo de uso que cree impacto en cierto grado a su entorno con factividad de mitigación .

Para los cuales se deben emanar una licencia especial por parte del departamento municipal de planeación el cual debe estudiar las con sus respectivas mitigaciones y luego ser sometidas a la junta de planeación municipal.

**COMERCIO A NIVEL SECTOR (CS):** se ha denominado zona de comercio a nivel sector los localizados en los ejes paralelos a las vías principales del municipio se caracteriza por prestar un comercio de tipo periódico y esporádico para los cuales se regirán las siguientes normas

**USOS PRINCIPAL:** venta de artículos de consumo temporal ; en general la venta de artículos y servicios que no que no creen impactos de importancia a la zona

**USOS COMPLEMENTARIOS:** vivienda multifamiliar en altura, establecimientos industriales de industria artesanal, liviana, y mediana, que no causen problemas al resto de actividades en la zona y con dimensiones controladas ( que tengan venta al detal que no empleen mas de quince obreros que no ocasione ruido, olores, vibraciones, etc. nocivos o molestos para los vecinos que no utilicen mas de diez caballos de fuerza trifasica (10 HP) que el taller de producción no sea visible desde la calle y que cuente en su interior con espacio para el cargue y descargue de productos.

**USOS COMPATIBLES** institucional y de servicios de influencia local,

**USOS CON RESTRINGIDO :** mercados , pescaderías pequeños talleres, edificios cívicos . culturales agencias de transporte . Y en general cualquier tipo de uso que cree impacto en cierto grado a su entorno con factividad de mitigación .

Para los cuales se devén emanar una licencia especial por parte del departamento municipal de planeación el cual debe estudiar las con sus respectivas mitigaciones y luego ser sometidas a la junta de planeación municipal.

**COMERCIO A NIVEL CIUDAD Y REGIONAL : (CC) (CR)** se a clasificado en esta categoría a los establecimientos cuya actividad es la de venta de bienes y servicios a nivel ciudad ubicado especialmente en la zona centro del municipio o centro tradicional caracterizado por el desarrollo de actividades íntimamente relacionadas con los servicios que demanda la población del municipio y la región

**USOS PRINCIPAL Y COMPLEMENTARIOS:** están relacionados con el comercio, la empresa, la banca, insumos para las actividades agropecuarias la administración del gobierno y los servicios públicos y profesionales y complementarios permitidos para las zonas comerciales a nivel sector junto con el comercio especializado característico de la región y de las actividades agropecuarias tales como; comercio especializado : Confecciones en general , y artículos para el hogar, droguerías , librerías, supermercados. Servicios profesionales, financieros, oficinas comerciales, bancos y agencias de viajes.

**USOS COMPATIBLES:** A nivel general existen dos zonas con características distintas: Una la del Centro tradicional , llamada comercio tradicional ,y la otra llamada comercio pesado caracterizada por la comercialización de productos de la región, para las actividades rurales y comercio pesado, o de tipo industrial no nocivo y compatibles con otros usos.

**USOS COMPLEMENTARIOS:** Los usos complementarios: vivienda en multifamiliares de densidad media y densidad alta; hoteles, residencias turísticas, almacenes o locales para la venta de artículos para el turismo.

**USOS RESTRINGIDOS** Usos con licencias especiales: como Clínicas , casas de velación o funerarias, complejos educacionales, conjuntos agropecuarios. Todos los previstos como usos con licencias especiales en las zonas comerciales a nivel sector. (C.2).

## **C LOS USOS INDUSTRIALES SE CLASIFICAN:**

Zonas de industria liviana (I.L.), constituidas fundamentalmente por industria artesanal y por establecimientos industriales que presentan las siguientes características.

**INDUSTRIA ARTESANAL :** Procesamiento no individual, en pequeñas series o unidades, no exige medidas especiales de seguridad. El volumen de sus operaciones y tráfico en general, no ocasiona incomodidad o molestias al vecindario. Sus desechos no causan problemas a las redes del alcantarillado. Pueden funcionar en los sitios y condiciones señaladas en las zonas residenciales y comerciales.

**USOS PRINCIPAL:** Talleres de mecánica en general, relacionada con automotores. Talleres de reparación de sistemas eléctricos, cambios de tapicería y Reparaciones menores.

Talleres de ornamentación en hierro, talleres de latonería y plomería, materiales para la construcción, almacenaje en general, bodegas, fabricas de piezas livianas para maquinaria de productos alimenticios , artículos de tocador y de electrodomésticos.

**USOS COMPLEMENTARIOS** Establecimientos comerciales en general, tales como restaurantes , sucursales de bancos, áreas deportivas, clubes, cafeterías, viviendas para celador o vigilantes.

**USOS RESTRINGIDOS** Usos con licencias especiales. Cuando no causan molestias, se solicita la localización de este tipo de industria en zonas residenciales y/o comerciales

**INDUSTRIA MEDIANA:** Esta constituida fundamentalmente por establecimientos industriales con las siguientes características: Son medianamente contaminantes ya que sus materias primas y productos causan importantes desechos sólidos, líquidos y gaseosos que pueden causar molestias. El volumen de su producción y de obreros causan un apreciable impacto urbano. Es necesario tomar medidas de seguridad contra explosiones, incendios, vibración y calor.

**USOS PRINCIPAL:** Los permitidos en las zonas industriales livianas, tales como , preparación de carnes frías; fabricación de productos lácteos que no generen residuos orgánicos; envases de conservas de frutas y legumbres, no enlatados; molinos y transformación industrial de harinas; metalmecánica y prefabricados para la construcción que no produzcan residuos de cemento y todas aquellas que presentan las características de la industria liviana.

**USOS COMPLEMENTARIOS:** Como los depósitos, las bodegas, los restaurantes, las sucursales de bancos, los clubes deportivos y los establecimientos comerciales tanto mayoristas como minoristas.

**USOS RESTRINGIDOS ;**Todas aquellas que por el peligro que ocasionan o puedan ocasionar, requieren instalaciones aisladas y medidas extremas de seguridad.

#### **D. LOS USOS TURISTICOS Y RECREACIONAL SE CLASIFICAN:**

Están constituidas fundamentalmente por áreas libres de uso público, comunal o privado, destinadas a la recreación, el deporte y la protección de la comunidad. O áreas cubiertas destinadas a actividades de esparcimiento.

**ZONAS VERDES DE RECREACION:** Se clasifican en zonas verdes de recreación pasiva (V.R.P.) que son espacios libre destinados a esparcimiento no activo. Y zonas de recreación activa (V.R.A).que se definen como aquellas que comprenden espacios libres o cubiertos, destinados a actividades de esparcimiento organizado o deportivo.

**USOS PRINCIPAL:** Parques naturales o recreacionales, plazoletas, espacio público en general (V.R.P). Campos y clubes deportivos, complejos recreacionales, exposiciones, juegos mecánicos, villas Olímpicas, polideportivos y estadios.

**USOS COMPLEMENTARIOS** Establecimientos comerciales relacionados con actividades deportivas, y locales para la venta de elementos deportivos, restaurantes, y en general usos relacionados con la cultura y el deporte.

**ZONAS TURISTICAS:** Son zonas turísticas las (Z.T.) , en general, a los espacios del territorio urbano o suburbano dotados de especiales atractivos naturales, artificiales, históricos o culturales. Para la recreación el esparcimiento o la investigación, y que, por lo tanto, deben someterse a medidas especiales de proyección y control.

**USOS PRINCIPALES:** Hoteles, apartahoteles, piscinas, agencias de viajes; comercio; restaurantes, cafeterías en general. Y demás actividades relacionadas con el comercio y el turismo

**USOS COMPLEMENTARIOS:** Vivienda, como complementario a la actividad principal, con prioridad a aquellas que fomentan el turismo.

**USOS RESTRINGIDOS:** Salas de cine, espectáculos, juegos de bolos, discotecas, griles o cualquier otro que no entorpezca el uso principal.

#### **E. LOS USOS DE ACTIVIDADES ESPECIALES SE CLASIFICAN:**

En zonas de actividad especiales (A.E.)o con fines administrativos, institucionales o de utilidad pública.

Administrativos e Institucionales y de servicios; tales como Centrales de Abastos; Mercados; terminales de transporte; Mataderos y plazas de ferias y exposiciones; Cementerios; Basureros o emisario final de las basuras; parques regionales, complejos recreativos o turísticos y demás.

Para la ubicación de las denominadas zonas de proyectos especiales, el municipio podrá declarar de utilidad pública o interés social los predios urbanos; suburbanos o rurales, que para ello resulten necesarios.

ARTICULO 112: La tipología de usos así como los listados de actividades que comprenden cada una de ellas, sirven como herramienta para el manejo y control de los respectivos usos del suelo. Dichos listados podrán ser enriquecidos adicionándolos con actividades que no figuren en ellos, incorporándolas por afinidad, similitud de operación y funcionamiento u otras razones justificables, para efectos de su similar clasificación; o también podrán disminuirse sustrayendo actividades bien porque sean perjudiciales o porque producen unos impactos negativos que justifiquen su eliminación

PARAGRAFO 2. El Comité integrado por el Departamento de Planeación y los representantes de zonas expuestas al cambio de uso del suelo, serán los encargados de estudiar, proponer e introducir las modificaciones pertinentes a las tipologías de usos del suelo y a los listados de actividades de que trata el presente artículo. Dichas modificaciones serán discutidas y sustentadas previamente a su aprobación por parte del Concejo Municipal.

PARAGRAFO 3. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Normativa y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, si es el caso se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por cambio de propietario.

PARAGRAFO 4. No se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, u otros, que tiendan a perpetuar la actividad en la zona. Solo se permitirán reformas, adecuaciones, aumentos en capacidad de energía u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

ARTICULO 113. Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringida o prohibida en la zona donde se encuentre ubicada, entre en conflicto con su entorno, el Departamento de Planeación, procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, el cual no puede ser superior a seis (6) meses.

ARTICULO 114. Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Normativa para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente Normativa.

ARTICULO 115. Para todo uso de comercio o servicios establecido o que se pretenda establecer en el Municipio de Girardot, deberá solicitarse el respectivo concepto de usos del suelo al Departamento de Planeación.

En el certificado que se expida, debe constar la actividad específica o uso, la razón social, la dirección, el horario, los niveles de polución sonora permisibles.

ARTICULO 116. Para todo uso industrial ubicado, o que se pretenda establecer en el Municipio de Girardot, deberá solicitarse el respectivo certificado de ubicación industrial, para lo cual se requerirá adjuntar información necesaria en cuanto a aspectos urbanísticos, ambientales, energéticos, de producción y socio-económicos, según formulario que para todo efecto suministrará el Departamento de Planeación.

ARTICULO 117. La tipología de usos así como los listados de actividades que comprenden cada una de ellas, sirven como herramienta para el manejo y control de los respectivos usos del suelo. Dichos listados podrán ser enriquecidos adicionándolos con actividades que no figuren en ellos, incorporándolas por afinidad, similitud de operación y funcionamiento u otras razones justificables, para efectos de su similar clasificación; o también podrán disminuirse sustrayendo actividades bien porque sean perjudiciales o porque producen unos impactos negativos que justifiquen su eliminación

PARAGRAFO 2. El Comité integrado por el Departamento de Planeación y los representantes de zonas expuestas al cambio de uso del suelo, serán los encargados de estudiar, proponer e introducir las modificaciones pertinentes a las tipologías de usos del suelo y a los listados de actividades de que trata el presente artículo. Dichas modificaciones serán discutidas y sustentadas previamente a su aprobación por parte del Concejo Municipal.

PARAGRAFO 3. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Normativa y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, si es el caso se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por cambio de propietario.

PARAGRAFO 4. No se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, u otros, que tiendan a perpetuar la actividad en la zona. Solo se permitirán reformas, adecuaciones, aumentos en capacidad de energía u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

ARTICULO 118. Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringida o prohibida en la zona donde se encuentre ubicada, entre en conflicto con su entorno, el Departamento de Planeación, procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, el cual no puede ser superior a seis (6) meses.

ARTICULO 119. Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Normativa para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente Normativa.

ARTICULO 120. Certificado de Ubicación para Comercio ó Servicios. Para todo uso de comercio o servicios establecido o que se pretenda establecer en el Municipio de Girardot, deberá solicitarse el respectivo concepto de usos del suelo al Departamento de Planeación.

En el certificado que se expida, debe constar la actividad específica o uso, la razón social, la dirección, el horario, los niveles de polución sonora permisibles.

ARTICULO 121. Certificado de Ubicación Industrial. Para todo uso industrial ubicado, o que se pretenda establecer en el Municipio de Girardot, deberá solicitarse el respectivo certificado de ubicación industrial, para lo cual se requerirá adjuntar información necesaria en cuanto a aspectos urbanísticos, ambientales, energéticos, de producción y socioeconómicos, según formulario que para todo efecto suministrará el Departamento de Planeación.

## QUINTA PARTE

### DEL ESPACIO PUBLICO

#### CAPITULO 1.

##### *Principios generales frente a la ocupación de espacio publico*

ARTICULO 122.. No se legalizara o permitirá ninguna clase de puesto de trabajo en espacio Público diferente a los contemplados en los proyecto de recuperación del espacio Público. Se tendrán como beneficiarios de las soluciones a implementar en primera instancia a aquellas personas que previo la presente reglamentación vinieren pagando impuesto de industria y comercio y/o demuestren ser titulares de licencia o permiso expedido previamente por la administración municipal y que realizado el estudio de condiciones socioeconómicas sean elegibles.

ARTICULO 123. Queda prohibido conceder nuevos permisos o inscribir a la base de datos nuevos posibles usuarios, por lo tanto las presentes normas desde el Artículo 122 al 132 serán aplicables a los actuales ocupantes que se encuentren legalizados con la administración municipal, mientras se realizan los proyectos específicos de reubicación y los que se acepten en los elementos de amoblamiento urbano.

ARTICULO 124. La licencia y posterior de adjudicación, es de carácter personal, intransferible, por lo tanto no se aceptara el traslado, arriendo, venta, enajenación, cesión o sucesión del mismo; solo autoriza al titular de la adjudicación y/o titular de la Licencia, y únicamente para ejercer la actividad en la forma, términos y lugar en la que le fue concedido. Cualquier adulteración al documento se someterá a las sanciones determinadas por la Ley Penal y ocasionara la perdida definitiva de la licencia y la cancelación inmediata del contrato.

ARTICULO 125. Ningún núcleo familiar o entidad jurídica podrá tener mas de un puesto de trabajo en espacio Público, ni obtener más de una licencia y/o adjudicación. El contraventor será sancionado con la perdida definitiva de los mismos y la exclusión como beneficiario del proyecto de recuperación del espacio público.

ARTICULO 126. El trabajador en espacio Público que se encuentre pagando contribución, debe ser quien utilice y atienda el lugar de trabajo. Si se verificare que la persona o un miembro de su núcleo familiar no es quien realiza la acción

laboral, está perderá en forma definitiva la licencia y será causal para dar por terminada la adjudicación.

ARTICULO 127. El puesto de trabajo en espacio público que no sea atendido dentro de treinta (30) días calendario, será levantado con carácter definitivo cuando no haga parte del amoblamiento urbano el sitio será reintegrado al espacio público como tal, sin opción alguna de ocupación futura. Si es de los elementos adjudicados será concedido a otra persona, que se encuentre dentro de la base de datos y que cumpla con los parámetros establecidos para ser beneficiario.

ARTICULO 128. Si se detecta que el trabajador en espacio público patrocina actos contrarios a la Ley (venta de estupefacientes u otras sustancias alucinógenas o la receptación), será sometido a las sanciones legales, policivas o demás previstas en la Ley, y perderá automáticamente y en forma definitiva los derechos adquiridos dentro del programa de recuperación del espacio público.

ARTICULO 129. Los trabajadores en espacio Público, estarán obligados a la conservación y respeto de su entorno; queda expresamente prohibido el tener elementos externos al área asignada o entregada en adjudicación y expender bebidas alcohólicas.

ARTICULO 130. Aquel trabajador del espacio público al cual se le compruebe condiciones económicas que le permitan obtener el sustento de su núcleo familiar de actividades diferentes al mismo, perderá definitivamente el beneficio y los derechos adquiridos y el lugar será reintegrado al espacio público como tal sin la opción de ocupación futura. Entiéndase que el beneficio solo se aplicara a aquellas personas y núcleos familiares que no tengan condiciones económicas, ni devenguen su sustento de otro medio que el trabajo en espacio público.

ARTICULO 131. El trabajador en espacio público que no acepte la reubicación o las soluciones laborales que la administración municipal le ofrezca bajo las condiciones por ella dispuesta, perderá todo derecho y/o beneficio.

ARTICULO 132. La adjudicación otorgada para trabajo en espacio Público que implica el mantenimiento y aprovechamiento económico de dicho espacio, no puede impedir a la ciudadanía el uso, goce, disfrute visual y libre tránsito dentro de ese espacio Público (artículo 18 decreto 1504 agosto 4 de 1998 Min. Desarrollo Económico). Tendrán prelación para la adjudicación aquellas personas que se encontraban previamente trabajando en los lugares determinados.

ARTICULO 133. Para áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plaza y plazoletas, la administración municipal podrá autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos, adjudicaciones y/o convenios.

En ningún caso los contratos mencionados con anterioridad generaran derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular, estos contratos deberán respaldarse con pólizas que garanticen la devolución del espacio en las condiciones originalmente entregadas como también la protección del entorno.

ARTICULO 134. con relación a los proyectos urbanísticos, toda área de cesión destinada al uso público, deberá adecuarse mediante la construcción de elementos de amoblamiento urbano que estarán definidos por los diseños que para cada caso específico determine Planeación Municipal.

El recibo de las zonas de cesión, estará supeditado al cumplimiento del presente artículo por parte de las constructoras .

ARTICULO 135. De los Permisos ó Licencias. El mantenimiento de los elementos del amoblamiento estará a cargo tanto de los usuarios, como de los propietarios de los bienes inmuebles frente a los cuales se ubicarán.

los ciudadanos podrán ubicar elementos de amoblamiento urbano, previo permiso otorgado por el Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público, siempre y cuando obedezcan a un proyecto integral, articulado y construido, entendiéndose por este el que contiene soluciones urbanísticas acordes con su área de influencia y la ciudad según el caso. No se permitirán elementos desarticulados con el espacio físico como andenes, vías, parques, plazoletas, fachadas, zonas verdes, etc. además deberán tener un sitio adecuado y no ubicarse en el espacio público actual y que su uso comercial no sea competitivo con el predominante en el entorno.

ARTICULO 136. La publicidad exterior visual, es un elemento integral de las dinámicas y procesos económicos, el cual debe coexistir con la estructura integral de la ciudad, pero en ningún momento su acción debe afectar el ornato y la arquitectura de las edificaciones y elementos constitutivos del espacio público, como postes de alumbrado o energía eléctrica, muros, mobiliario urbano, árboles, muros de cerramiento de lotes, etc.

ARTICULO 137. La publicidad no podrá contener mensajes que atenté contra las Leyes de la moral, las buenas costumbres o conduzcan a confusión con la señalización vial e informativa. Sus motivos ,palabras ,imágenes o símbolos, deberán ser discretos y no deben atender contra las creencias, principios religiosos, culturales y respetando la dignidad de la ciudadanía

ARTICULO 138. Como el ejercicio de la publicidad exterior visual afecta el entorno, esta debe desarrollarse bajo ciertos parámetros que no incidan negativamente en la salud de los Girardoteños, por lo tanto debe ceñirse a las normas ambientales de carácter municipal y nacional de tal forma que no generen Contaminación Visual.

ARTICULO 139. Las partes de las edificaciones que tengan vista inmediata o aún las lejanas al exterior y en especial las fachadas; se cubrirán de colores cálidos y mantendrán la estructura que no riñan con el contexto y la apacibilidad del paisaje arquitectónico.

ARTICULO 140. Las vallas no podrán ubicarse sobre áreas construidas, se podrán ubicar en Lotes o áreas no construidas con una zona de aislamiento a la redonda del sesenta por ciento (60%) de la altura de la valla; con una altura mínima del piso a la base de un metro y medio (1,5mts) y la máxima de dos metros y medio (2,5 mts)

En zona urbana su dimensión máxima es de treinta metros cuadrados (30 mts<sup>2</sup>), y en zona rural será de cuarenta y ocho metros cuadrados (48 mts<sup>2</sup>), sin perjuicio de los parámetros establecidos por la ley.

ARTICULO 141. Para avisos publicitarios se tiene por principio que deben ser de solo dos colores, un para el fondo y otro para el texto, exceptuasen de esta obligatoriedad las marcas registradas. La dimensión máxima de los avisos será de dos metros cuadrados (2,00 mts<sup>2</sup>) o de un diez por ciento (10%) del área de la fachada del establecimiento. Siempre se tomara como opción la menor medida de ocupación.

Las casetas del amoblamiento urbano no podrán contener publicidad comercial alguna. En las edificaciones con valor patrimonial, los avisos formarán parte del diseño de la fachada en materiales adecuados a su estilo y de acuerdo a la reglamentación que se elabore al respecto.

ARTICULO 142. Los pasacalles no podrán ubicarse dentro del perímetro urbano y aquellos permitidos solo se ubicarán por un periodo de quince días calendario, no prorrogables. No deben obstaculizar visualmente las señales de tránsito, orientación y preventivas ni elementos de valor patrimonial.

Los pendones solo podrán ubicarse en construcciones que tengan una altura mínima de siete metros (7,00 mts) y por tiempo no mayor a treinta días calendario.

PARAGRAFO: Solamente se permitirán con fines culturales, deportivos y sociales. El adjudicatario queda obligado a su retiro una vez se cumpla el término, so pena de las sanciones pertinentes sin perjuicio del retiro de la publicidad por parte del Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público

ARTICULO 143. Los parasoles o cachuchas solo podrán ser de color blanco y deben mantenerse en perfecto estado de aseo y lucimiento. La dimensión máxima de cada parasol será la resultante del perfil urbanístico que regule cada sector, como también su diseño por parte del Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público. Podrán contener publicidad pero en ningún caso esta ocupará más del 10% de la dimensión del parasol y deberán ser en materiales de fibras sintéticas o telas de alta calidad.

Artículo 144. Dada la realidad cultural y climática, y atendiendo a la dinámica económica del municipio de Girardot, adécúense los términos de la Ley 232 respecto a permitir a los establecimientos comerciales el intervenir en espacio Público.

Artículo 145. La intervención en espacio Público por parte de los establecimientos comerciales estará determinada por los parámetros de usos del suelo definidos en la presente normativa.

Artículo 146. Ningún establecimiento de comercio podrá extender su perímetro de intervención más allá del sesenta por ciento (60%) de su frente, y en todo caso debe dejar una distancia entre el sardinel y los elementos físicos de intervención no menor a sesenta centímetros (60,00 cm.). Queda absolutamente prohibido realizar intervenciones en espacio público con elementos de amoblamiento cuando el andén tenga un ancho menor a dos metros (2,00 mts)

Artículo 147. Los talleres de reparación mecánica, de soldadura, pintura, electricidad, ebanistería del Municipio de Girardot., o similares no podrán funcionar en el espacio público, como área de trabajo.

Artículo 148. Está estrictamente prohibido intervenir el espacio Público con mercancías a la venta, es decir, no se permite el exhibir los productos puestos en

venta sobre la fachada, en vitrinas ubicadas en el andén, o en parte de él, igualmente la descarga de artículos para el abastecimiento de almacenes y bodegas.

Artículo 149. No se permite ningún tipo de publicidad que se ubique en él andén a excepción de aquella que se conceda dentro del amoblamiento urbano. Es decir, quedan prohibidos los tropezones, bicicleteros o similares.

Artículo 150. el espacio público del municipio de Girardot, no será depositario de ningún tipo de basuras o elementos contaminantes. La ciudadanía deberá respetar esta norma elemental de aseo y podrá ser sancionada por las autoridades policivas, si se incurre en esta infracción. Igualmente, los propietarios de animales como perros, gatos y semovientes serán responsables por la suciedad que estos producen así como por su limpieza.

En cuanto a la recolección de las basuras, los ciudadanos deberán sacarla en los días y horas que la empresa prestadora del servicio establezca, con el fin de evitar la acumulación y esparcimiento de estas en el espacio público, so pena de las sanciones pertinentes.

ARTICULO 151. Los establecimientos comerciales, las viviendas, las áreas institucionales serán responsables por la higiene y el aseo de su correspondiente frente de lote, sea propietario, arrendatario o similar y éstos se deberán mantener en perfecto estado de limpieza y colaborando con el ornato y embellecimiento del municipio.

ARTICULO 152. De conformidad con lo dispuesto en la presente normativa, está prohibido intervenir con finalidades productivas y/o en interés particular en cualquier forma las zonas de aislamiento y/o retrocesos. Las mismas solo pueden ser intervenidas a fin de mejorarlas para usos ambientales, siempre y cuando se mantenga el carácter de espacio público.

ARTICULO 153. Las zonas de parqueadero o zonas azules, tendrán una vida útil de un (1) año, plazo en el cual se deberá dotar de parqueaderos la ciudad y por lo tanto todo ente Público y privado deberá realizar las provisiones necesarias para suplir esta necesidad de acuerdo a lo dispuesto en la presente normativa respecto de dicho tema.

ARTICULO 154. Las zonas verdes y recreacionales, podrán ser intervenidas mediante la ubicación en ellas de trabajadores en espacio público, dentro de la nueva visión socioeconómica que pretende hacer de estos sitios lugares vivos, que inviten a la ciudadanía a interactuar en ellos.

ARTICULO 155. La intervención en zonas verdes y/o recreacionales, obedecerá a un estudio y a un proyecto integral de recuperación del espacio público, por lo tanto no se podrá conceder permisos ni licencias sin que estas hagan parte de un proyecto integral y sean aprobadas por el comité de espacio público.

ARTICULO 156. No se permitirá la intervención urbanística en las zonas verdes, en consecuencia en estas no se podrá realizar ningún tipo de construcción; a excepción de la implementación de amoblamiento urbano.

ARTICULO 157. En los terrenos sin urbanizar para los cuales se tramiten licencias, las áreas que en la presentación del proyecto hayan sido destinadas a espacio público, tendrán la calidad de este desde el momento de la presentación del proyecto y no podrán tener ninguna modificación de hecho. Para cualquier cambio deberá contarse con la aprobación del departamento de planeación,

mediante la presentación de una modificación al proyecto inicial, el cual debe ceñirse a las normas urbanísticas vigentes.

ARTICULO 158. Se tendrán como espacio publico, todas las áreas que contempladas en el concepto legal de espacio publico, es decir, vías, zonas peatonales, zonas verdes, zonas recreacionales, zonas de rondas y preservación que estén contenidas como tales en los planos y actas de legalización de asentamiento o barrios ilegales (invasiones).

ARTICULO 159. En zonas de carácter privado o de acceso restringido a determinadas personas, gremios o colectividades, las zonas destinadas al uso publico, como vías, zonas verdes y recreacionales, deben ser conservadas como tales en la totalidad del predio.

En consecuencia no podrán ser subdivididas, repartidas o redistribuidas, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado. Se entenderán afectadas definitivamente al espacio publico con el solo hecho de ser señaladas para tal uso dentro de cada proyecto, o que de hecho venga siendo destinada a espacio comunal o publico. Cualquier alteración a esta afectación bien sea por división subdivisión, repartición distribución apropiación o adaptación, será sancionada conforme a lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, siendo competencia privativa del Alcalde o su delegado.

ARTICULO 160. La utilización del espacio publico con fines particulares que reporte algún beneficio, debe gravarse a fin de que el detrimento causado al derecho colectivo de uso, goce y disfrute del espacio público, sea recompensado mediante un cargo oneroso, que será destinado a satisfacer necesidades del colectivo y al mantenimiento del espacio publico.

ARTICULO 161. Quien esté interesada en realizar Ferias o Eventos en el Municipio de Girardot, deberá cumplir con los requisitos legales y estar constituido de conformidad a lo dispuesto en el Código de Comercio y demás normas vigentes sobre la materia .

ARTICULO 162. Ninguna Feria o evento ocasional podrá exceder de quince (15) días calendario, contados a partir del momento de su instalación. Durante el transcurso de eventos programados como el Reinado Nacional del Turismo, no se podrán ubicar en área como: sitios turísticos, elementos de valor patrimonial y áreas recuperadas de espacio público, ventas de comida así sean típicas, kioscos de bebidas, juegos de azar, ferias de ningún tipo y demás actividades que produzcan el detrimento del aspecto estético de la ciudad, excepto los contemplados en los proyectos integrales y articulados, con el fin de conservarlos para el uso originalmente dispuesto y acorde con las reglamentaciones respectivas.

ARTICULO 163. En las ferias artesanales solo se podrá comercializar bienes de carácter artesanal, entendiéndose éste, el producto tipo representativo de una región, procesado manualmente y por consiguiente se excluyen los artículos procesados industrialmente, deberán realizarse en lugares apropiados para tal fin que no implique la ocupación del espacio público. Dentro de cada evento Ferial solo podrán participar los asociados de cada una de las entidades de artesanos a las cuales se les conceda el permiso.

ARTICULO 164. Dentro de cada feria artesanal, se deberá fomentar el arte y la cultura popular, por lo tanto deberá contar con eventos de lúdica que propendan por este fin, los cuales serán gratuitos al público.

## **CAPITULO 2. DEL PERMISO, DE LA ADJUDICACION Y DE LICENCIA**

ARTICULO 165. Para acceder al otorgamiento de una licencia para trabajar en espacio Público, y con posterioridad a la posibilidad de ser beneficiario de la adjudicación de los elementos del Amoblamiento Urbano, se deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

Presentar Solicitud a Planeación Municipal en original y copia, a la cual debe anexar los siguientes documentos.

1. Paz y salvo Municipal, otorgado por la Secretaría de Hacienda.
2. Certificado de Inscripción en Cámara de Comercio
3. Certificación de Saneamiento Ambiental, para manipulación de alimentos.
4. Copia del primero y ultimo recibo de pago de Impuestos de industria y comercio y de la licencia o permiso que le fue concedida con anterioridad.
5. Declaración extrajudicial en la que manifieste que el trabajo como trabajador en espacio Público es el único medio de subsistencia del núcleo familiar, de no tener otro puesto, ni haber hecho otra solicitud.

El Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Publico realizará la visita técnica, presentando un informe de factibilidad socioeconómica, e impacto ambiental.

Si el informe de factibilidad es positivo, el Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Publico notificará de la concesión de licencia, con lo cual deberá solicitar a Bomberos el concepto de seguridad, realizar un taller de capacitación en relaciones sociales y atención al cliente.

Anexados al expediente los anteriores certificados, se procederá a la liquidación del contribución por utilización del Espacio Público.

Una vez realizado el pago de la contribución en Tesorería Municipal, se allegara el recibo en original y copia, el cual se anexara al expediente; y se expedirá la Licencia de intervención económica en Espacio Público y/o documento de adjudicación.

Toda licencia, permiso o adjudicación que se expida, será numerada, y deberá estar suscrita por el respectivo Instituto de desarrollo Vial y Espacio Publico.

Tanto la Licencia de intervención en espacio Público, como el documento de adjudicación de Mobiliario Urbano, contendrán como cláusulas los principios enunciados en el presente capitulo, las contravenciones y las sanciones. Además, tendrán un tiempo determinado que en ningún caso podrá superar los cinco (5) años, que se entenderán improrrogables. Durante este período los adjudicatarios deberán hacer las provisiones necesarias para asegurarse con posterioridad su sustento de otro tipo de actividad diferente a la acción económica en espacio Público.

ARTICULO 166. Toda persona natural o jurídica, de derecho Público o privado que desee instalar Publicidad Exterior Visual deberá solicitar una licencia de

intervención y pagar la contribución por la misma. Para obtener la licencia de intervención deberá seguirse el siguiente procedimiento.

1. Presentar Solicitud el Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Publico en original y copia, a la cual debe anexar los siguientes documentos.
2. Diagrama de la publicidad exterior visual identificando los dos colores, tamaño, grosor, y material a utilizar.
3. Determinación del lugar de ubicación, especificando las dimensiones del establecimiento.

El Instituto de desarrollo Vial y Espacio Publico realizará la visita técnica, presentando un informe de factibilidad técnica e impacto ambiental.

Emitido el concepto técnico, se procederá a la liquidación del contribución por ubicación de publicidad exterior visual.

Realizado el pago de la contribución en Tesorería Municipal, se allegara el recibo en original y copia, el cual se anexara al expediente; y se expedirá la Licencia ubicación de publicidad exterior visual la cual contendrá la especificación del área de ocupación, diseño y elementos a utilizar y el término para el cual es concedida que en ningún caso puede ser mayor a tres (3) años.

PARAGRAFO. Los avisos publicitarios que no estén acorde con la presente Normativa y se encuentren instalados con anterioridad al mismo se considerarán violatorios y sin excepción serán retirados por sus propietarios en un tiempo no mayor de treinta (30) días calendario. Cumplido dicho termino el Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Publico procederá al retiro de dicha publicidad, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

ARTICULO 167. Todo establecimiento comercial que desee realizar intervención sobre espacio público deberá solicitar una licencia de intervención y pagar la contribución por la misma. Para obtener la licencia de intervención deberá seguirse el siguiente procedimiento.

1. Presentar Solicitud a Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Publico en original y copia, a la cual debe anexar constancias de los requisitos exigidos en la ley 232 de 1995, además de Paz y salvo Municipal, otorgado por la Secretaria de Hacienda.
2. El Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público en coordinación con la unidad de medio ambiente del Departamento de Planeación realizará la visita técnica, presentando un informe de factibilidad técnica e impacto ambiental.
3. Realizado el estudio técnico, se procederá a la liquidación de la contribución por utilización del Espacio Público.
4. Cancelada la contribución en Tesorería Municipal, se allegará el recibo en original y copia, el cual se anexara al expediente; y se expedirá la Licencia de intervención en Espacio Público la cual contendrá la especificación del área de ocupación, los elementos a utilizar y el término para el cual es concedido que en ningún caso puede ser mayor a cinco (5) años.

ARTICULO 168. Toda entidad prestadora de servicios públicos, sea de carácter público, privado o mixto, no podrá utilizar, o explotar el espacio público, sin el correspondiente permiso de intervención. Por lo tanto, al ampliar redes, colocar nuevos postes y/o reparar las mismas deberá solicitar permiso al Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Publico, por escrito anexando un estimativo de la

superficie a ocupar, el tiempo que durara la ocupación y el tipo de afectación a realizar. El Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Publico deberá conceder o negar el permiso en un término de tres días calendario.

Toda obra de reparación y/o conexión de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, efectuada por particulares deberá contar con el permiso previo de la respectiva empresa de servicios Públicos, entidad que deberá exigir la consignación del equivalente al costo de reparación de la zona de espacio público a afectar. Obtenido lo anterior el particular solicitará el permiso de intervención al Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público

Para llevar a cabo las reparaciones por parte de las empresas de servicios públicos o particulares, que resulten de la intervención del espacio público, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Cumplir con los Códigos y normas técnicas establecidas para la obra a realizar de acuerdo con el objeto de la misma.
2. La obra deberá protegerse con señales adecuadas y acompañadas de elementos de no fácil remoción como dados de concreto, vallas y los que sean necesarios.
3. Realizar la obra mediante previa programación que se anexará a la solicitud.
4. Fijar señalización informativa para la ciudadanía mediante valla que contenga mínimo: tipo de obra, duración, responsable o contratista, advertencias del cuidado y mantenimiento que se debe tener con la obra.
5. El contratista o responsable se encargará de la limpieza final del sitio antes de la entrega de la obra.
6. La rotura del pavimento deberá realizarse con máquina cortadora.
7. Se deberá garantizar la estabilidad de la obra y la responsabilidad civil extracontractual mediante póliza.

Para la construcción, ampliación, renovación y mantenimiento de la malla vial y de servicios públicos, toda persona jurídica y contratista, incluyendo los anteriores requisitos , deberán cumplir además con los siguientes:

1. Fijar señalización por lo menos a una cuadra o 100 Mts con elementos visibles antes del lugar de trabajo, que conduzcan a vías alternas para evitar desorientación y trancones, de acuerdo con los parámetros establecidos por la Secretaria de Transito y Transporte.
2. Publicación radial de la fecha de iniciación de los trabajos con una antelación de cinco (5) días calendario así como el beneficio o interés, calidad, cuidado y mantenimiento de los mismos.

PARAGRAFO: El ciudadano que no atienda los requerimientos para el cuidado y mantenimiento de los trabajos, especialmente en la etapa del curado de los concretos y otros o cualquier daño posterior, será responsable de los perjuicios ocasionados y multado con las sanciones contenidas en este estatuto.

### CAPITULO 3.

## CONTRAVENCIONES

**ARTICULO 169.** Se considera contravención a las normas aquí contenidas las siguientes:

1. Intervenir el espacio Público en un área mayor a la autorizada en la licencia o permiso.
2. No pagar a tiempo las contribuciones a que haya lugar por la intervención.
3. Incumplir alguno de los requisitos de la Ley 232 de 1995.
4. Exender o permitir el consumo de bebidas embriagantes a menores de edad.
5. No cumplir con las disposiciones municipales, sobre, horarios, tipo de actividad, medidas ambientales y pago de impuestos.
6. Perturbar la tranquilidad ciudadana.
7. No participar activamente en las acciones encaminadas al ornato, salubridad y embellecimiento del sector de influencia. Entiéndese por sector de influencia el comprendido dentro de la cuadra de acción del establecimiento comercial.
8. No avisar a la autoridad de policía, respecto de otro tipo de intervenciones sin permiso en su sector.
9. La instalación de vallas publicitarias en vías públicas y carreteras y sus zonas de aislamiento de toda la jurisdicción del Municipio de Girardot, excepto aquellas con carácter educativo y/o preventivo, autorizadas por el Instituto de Desarrollo vial y Espacio Público.
10. El adecuar fachadas y/o culatas como instrumento publicitario, en consecuencia las fachadas y/o culatas que se encuentran constituidas como elementos de publicidad deben reformarse.
11. Anunciar sus mercancías, eventos y/o servicios mediante bocinas, altoparlantes o cualquier otro elemento que produzca ruido, (decreto 948 del 5 de junio de 1995 Min. Ambiente)..
12. El ejercer actividad distinta, en sitio o zona diferente o fuera de las instalaciones autorizados.
13. el no mantener el espacio público del área de influencia de intervención en condiciones de sanidad, salubridad y ornato. Entiéndase por área de influencia el espacio público comprendido en diez (10) metros a la redonda y para eventos ocasionales el área comprendida en cincuenta (50) metros a la redonda.
14. El expendio de productos vencidos, adulterados o en descomposición.
15. El expendio y consumo de licores puestos ubicados exclusivamente en zonas de espacio público.
16. El expendio y consumo de drogas, sustancias alucinógenas o similares.
17. El porte de armas cortopunzantes, punzantes o de fuego en el puesto de trabajo en espacio Público.
18. tener elementos externos y diferentes a las estructuras del amoblamiento urbano tales como caedizos, enramadas, mesas, sillas, bancas, cajas, cartones, cestas, carretillas, carretas, o similares.
19. No cumplir con las condiciones de sanidad y salubridad dispuestas en la Resolución Número 000604 de 1993 del Ministerio de Salud, para los puestos de venta de alimentos de consumo humano.
20. No portar las facturas de compra y/o manifiesto de aduana cuando se traten de venta o porte de mercancías manufacturadas y/o negarse a exhibirlas cuando la autoridad lo solicite.
21. Vender, exender o negociar, elementos agrícolas, en espacio público o fuera del perímetro de acción de los mercados debidamente autorizados y reglamentados.
22. Realizar eventos ocasionales y/o ferias sin tener el respectivo permiso.
23. No cumplir con las especificaciones, de tiempo, lugar y ejercicio del evento y/o feria.

24. Excederse en el término de realización del evento y/o feria.
25. Comercializar en los eventos y/o ferias bienes que no estén clasificados como artesanales y servicios complementarios.
26. Construir en zonas restringidas por ser zonas verdes, recreativas o de aislamiento.
27. Ubicar publicidad exterior visual en zonas que no cuenten con las especificaciones técnicas y dimensiones determinadas.
28. Ubicar publicidad exterior visual con dimensiones mayores a las permitidas en el artículo noveno de la presente reglamentación.
29. No respetar las condiciones visuales impuestas para publicidad exterior visual, es decir utilizar más de dos colores.
30. No dejar el área de desplazamiento peatonal legalmente establecidas y delimitadas.
31. Exhibir productos o mercancías en los áreas de espacio público, fuera del establecimiento comercial y/o puesto de trabajo en espacio público.
32. No cancelar dentro del plazo otorgado las multas impuestas
33. No retirar los pasacalles dentro de los dos días siguientes al término de su permiso.
34. Atentar o dañar elementos y vías terminadas o en construcción del espacio público.
35. Obstaculizar el tránsito peatonal con elementos fijos o temporales en andenes, plazoletas, zonas verdes y demás elementos constitutivos del espacio público.

## **CAPITULO 4**

### **COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**

ARTICULO 170. Las contravenciones señaladas serán de competencia del Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público. en primera instancia, correspondiendo la segunda Instancia al señor Alcalde. Y se sancionaran bajo el siguiente procedimiento, como procesos sumarios de Policía:

Las actuaciones se iniciaran a petición o de oficio. Una vez recibida la queja la autoridad competente abocará el conocimiento de las diligencias y ordenara oír en descargos al contraventor y /o representante legal.

En la diligencia de descargos el contraventor y/o representante legal podrá aportar las pruebas que considere pertinentes.

Ejercido por el contraventor el derecho a la defensa, el competente aplicará la sanción correspondiente, mediante resolución motivada a la cual se le concederán los recursos de la vía gubernativa. Dicha resolución deberá emitirse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al momento de recibirse la información de la contravención.

PARAGRAFO 1: cuando la infracción se relacione con construcciones, el competente en el auto de abocamiento procederá a ordenar como medida previa el sellamiento de la obra, acto contra el cual no cabe recurso alguno.

PARAGRAFO 2: Cuando la infracción corresponda a establecimientos comerciales, se aplicará el procedimiento dispuesto en la Ley 232 de 1995.

PARAGRAFO 3: Los operativos que se desarrollen en función del control del espacio público tendrán el siguiente procedimiento:

Planeación Municipal coordinará con la autoridad de Policía la realización del operativo, del cual se deberá sentar un acta, en la cual conste la hora de iniciación del mismo, las autoridades participantes, los hechos hallados y la hora de terminación, con las respectivas firmas e identificaciones de los participantes.

Si se presentará la necesidad de realizar el decomiso de bienes, cada acta de operativo se deberá acompañar de una copia del acta de decomiso de elementos en la cual deberá constar fecha y hora del decomiso, identificación de la persona a la cual se le decomisan los elementos, descripción de los elementos relativo a cantidad, calidad, estado y especificaciones de forma, tamaño y textura, firma de los funcionarios que hacen el decomiso y de la persona a la cual se le decomisan.

Copia del acta de decomiso y los elementos decomisados serán entregados a la Inspección Permanente de Policía, quien remitirá al siguiente día hábil los elementos no perecederos que fueron decomisados y las diligencias a del Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público.

Los elementos perecederos decomisados serán entregados a una institución de carácter beneficio que atienda menores de edad o personas de la tercera edad, bajo las formalidades legales.

Ningún miembro de las autoridades de Policía podrá retener y decomisar mercancías, elementos o productos a los trabajadores en espacio público, sin que de por medio obre acta de Retención. Si se contravine lo anterior el funcionario o miembro de la fuerza pública se hará acreedor a las sanciones disciplinarias respectivas y a la denuncia por abuso de autoridad.

## **CAPITULO 5**

### **SANCIONES**

ARTICULO 171. Las contravenciones señaladas en la presente reglamentación serán sancionadas de la siguiente manera:

1. Multa de medio (1/2) a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes tasados de acuerdo a la gravedad y el perjuicio que se pudiera causar a la ciudadanía, a quienes incurra en lo dispuesto en los numerales 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 29, 30, 31, 34 y 35.
2. Multa de un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, al anunciador que incurra en lo dispuesto en el numeral 33
3. Multa de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes y perdida definitiva del beneficio a quienes por segunda vez se le determine que están incurriendo en lo dispuesto en los numerales 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 29, 30 y 31.
4. Multa de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, a quienes le sean decomisado elementos por infracción al numeral 20, cuando es primera vez, y dichos elementos sólo se entregaran a la presentación de la mencionada factura de compra y/o manifiesto de aduana. Si pasados tres (3) meses del Decomiso el propietario de las mercancías no se presentará a Oficina de Espacio Público a reclamarlas, se procederá a darlas en donación a entidades de carácter benéfico para que dispongan de ellas, mediante la venta o remate de las mismas, ingresando los recaudos a la contabilidad de las entidades para ser utilizados en el desarrollo de sus funciones.
5. Multa de un (1) salario mínimo legal mensual vigente a quien venda, expendá o comercie, productos agrícolas en espacio público fuera del perímetro de los

- mercados móviles legalizados, dichos productos serán entregados a los establecimientos sin ánimo de lucro que atiendan a menores o personas de la tercera edad.
6. Cancelación del registro de Asociación o Gremio artesanal y multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales a quien incurran en lo dispuesto en los numerales 22,23,24 y 25.
  7. Además multa de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes al propietario del puesto en el cual se encontrare los productos catalogados como no artesanales y/o servicios complementarios y el decomiso de los elementos los cuales sólo se entregaran a la presentación de la factura de compra y/o manifiesto de aduana. Si pasados dos (2) meses del Decomiso el propietario de las mercancías no se presentará a reclamarlas, se procederá darlas en donación de la cual se levantará acta de entrega en el cual quedará consignado el inventario de las mercancías, a entidades de carácter benéfico para que dispongan de ellas, mediante la venta o remate de las mismas, ingresando los recaudos a la contabilidad para el desarrollo de sus funciones.
  8. Perdida definitiva y multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales a quienes incurran en lo dispuesto en los numerales 1,2,4, 12, 16, 17, 27 y 28
  9. multa de cinco(5) salarios mínimos legales mensuales al propietario del inmueble y al anunciante.
  10. Perdida definitiva de la licencia, permiso o adjudicación a quien incurra lo dispuesto en el numeral 32
  11. Las infracciones realizadas por establecimientos comerciales, tendrán las sanciones dispuestas en la Ley 232 de 1995.
  12. Las contravenciones mediante obras de construcción tendrán como sanción las contenidas en el Artículo ciento cuatro (104) de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 172. Las personas naturales o jurídicas que se encuentren interviniendo en espacio público contarán con un plazo de tres (3) meses a partir de la promulgación de la presente reglamentación para legalizar su situación, de conformidad con las normas aquí contenidas.

## **SEXTA PARTE**

### **EQUIPAMIENTOS**

#### **CAPITULO 1.**

ARTICULO 173. Concepto. Equipamientos son las estructuras necesarias para satisfacer necesidades colectivas complementarias a las necesidades básicas demandas por la población en el desarrollo de las actividades de índole cotidiano, frecuente o suntuario.

ARTICULO 174. Localización . Los equipamientos clasificados como servicios, podrán ubicarse en las diversas zonas del Area Municipal, de acuerdo con las clasificaciones de usos asignados para las zonas residencial, comercial o de actividad múltiple e industrial en el presente Normativa.

Los equipamientos actuales se localizan y determina su radio de acción pertinentes a cada uno, en el plano de equipamientos urbanos

ARTICULO 175. Norma General. Las normas para los actuaciones urbanísticas para los equipamientos son las establecidas en el capitulo correspondiente. Si se

trata de desarrollos mixtos, en los cuales el uso principal sea comercio o industria, deberán ceñirse a las normas correspondientes al uso predominante.

ARTICULO 176. Todos los equipamientos deberán contar con parqueaderos para cubrir su propia demanda como la de sus usuarios, en razón de una celda por cada Quince metros cuadrados (15mts<sup>2</sup>) construidos, una (1) celda por cada dos (2) habitaciones o una celda por cada tres (3) personas de capacidad de atención. En todo caso se optará por la medida que determine el mayor numero de celdas.

ARTICULO 177. Todo equipamiento colectivo deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad colectiva e higiene y con los medios de evacuación en edificaciones que se establecen el presente Normativa. Los casos que no se acojan a esta disposición serán analizados por el Departamento de Planeación.

|                            |      |   |
|----------------------------|------|---|
| PUERTAS DE ACCESO Y SALIDA | DE Y | Deberán abrir hacia el exterior con ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m). No podrá ser menor de un metro (1 m) por cada cien (100) personas.<br><br>Además del acceso y salida principal, es necesario dos puertas laterales que estarán comunicadas directamente con el exterior., con un ancho mínimo de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m).<br><br>Espacio libre en la parte posterior a razón de (0,60 m <sup>2</sup> ) por persona. |
| CIRCULACION TRANSVERSAL    |      | Ancho mínimo equivalente a tres cuartos (3/4) del ancho de la circulación principal.<br>Mínimo cada veinticuatro (24m) metros con ancho mínimo de ochenta centímetros (80 cm).  |
| OCUPACIÓN POR PERSONA      |      | Cuarenta y cinco centímetros cuadrados (45 cm <sup>2</sup> ) mínimo.  |

## CAPITULO 2 EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS TURISTICOS HOTELEROS

ARTICULO 178. Clasificación. Estos establecimientos en cualquier lugar en que se ubiquen se consideran uso restringido.

Los establecimientos públicos orientados a prestar el servicio de alojamiento se acogerán para su denominación al Acuerdo de la Corporación Nacional de Turismo con las siguientes clasificación:

Hoteles. Se clasifican como hotel los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día; que ofrecen alimentación y servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad.

Apartahoteles. Se clasifican como apartahotel los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen alimentación y servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría y modalidad.

Hostales. Se clasifican como hostales los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan alojamiento en unidades constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, diario, ofrecen un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría y modalidad.

Alojamiento turístico. Se clasifican como alojamiento turístico los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, diario o por temporadas, ofrecen alimentación, y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su modalidad.

PARAGRAFO 1. Se clasifican también como hotel, apartahotel, hostel o alojamiento turístico, aquellos establecimientos que respondiendo a otras denominaciones tales como hostería, motel, residencia, hotel-residencia, refugio, albergue, pensión, apartamento turístico, villa bungalows, acampamiento, etc., se ajustan a los requisitos mínimos que se establezcan en los reglamentos para cada clase. En este caso el interesado deberá anteponerle al nombre adoptado por él, el que le corresponda según la clasificación anterior.

PARAGRAFO 2. Los establecimientos hoteleros o de hospedaje que no reúnen las condiciones para ser clasificados según los reglamentos al respecto, no podrán usar en ningún caso las denominaciones de hotel, apartahotel, hostel o alojamiento turístico.

ARTICULO 179. De la Categoría. La categoría de los establecimientos hoteleros o de hospedaje cualquiera que fuera su clase y modalidad, se indicará por medio del símbolo de la estrella.

De las distintas categorías. La categoría supone la previa o simultánea clasificación del establecimiento, según la calidad de la construcción, de sus servicios, instalaciones, dotación, equipos, capacitación y prestación de su personal y atención que preste al huésped. Los establecimientos hoteleros en las clases de hotel, apartahotel y hostel, tendrán una de las siguientes categorías:

Hotel de una (1) a cinco (5) estrellas.

Apartahotel de una (1) a cinco (5) estrellas.

Hostal de una (1) a cinco (5) estrellas

ARTICULO 180. Localización. Los establecimientos hoteleros no podrán ubicarse en zonas residenciales diferentes a las señaladas en el plano de usos del suelo, ni en zonas industriales. Se consideran como casos especiales y se aprobarán por el Departamento de Planeación aquellos proyectos que, estando localizados en otras zonas residenciales, obtengan la categoría de cuatro (4) estrellas o más por la Corporación Nacional de Turismo.

ARTICULO 181. Areas. Cualquier establecimiento público dedicado a prestar el servicio de alojamiento tendrá, un área mínima de ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>). Los establecimientos que estén funcionando actualmente y que no cumplan con estas condiciones mínimas tendrán un plazo de Tres (3) años para realizar las adecuaciones correspondientes.

## TEATROS, SALAS DE CINE Y ESPECTACULOS OCASIONALES

ARTICULO 182. Ubicación y Requisitos de Construcción. Los teatros y salas de cine podrán localizarse en los sectores comercial, turístico y social recreativo, y

como servicio complementario en los centros educativos, parroquiales y en las zonas de actividad comercial en las que se admite el uso de acuerdo a lo establecido en esta Normativa.

La construcción, adición o reforma de teatros y salas de cine se registrarán por las normas generales de urbanismo y construcción contempladas en el presente Normativa y por las específicas siguientes:

Area mínima del lote: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Frente mínimo: Doce (12) metros.

Capacidad: Un (1) metro cuadrado para cada persona, incluyendo las áreas de circulación interior.

Pisos: Serán de material impermeable de fácil limpieza.

Entradas y salidas: Deberán acondicionarse en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación. Habrá dos salidas, cada una de uno con cincuenta (1.50) metros de ancho mínimo; cuando la capacidad de la sala exceda de trescientos (300) personas, por cada cincuenta (50) personas adicionales o fracción se incrementará el ancho de la salida en diez (10) centímetros. Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de dos (2) metros como mínimo, entre la última escala y la puerta de salida.

Pasillos y vestíbulo tendrá un (1) metro cuadrado por cada cuatro (4) espectadores, con un mínimo de cincuenta (50) metros cuadrados.

Puertas de emergencia: Deberá disponer de una como mínimo debiendo aumentarse su número de acuerdo con la capacidad del local, a juicio de la Oficina de Planeación Municipal

Casillas de proyección: Serán dispuestas por el proyectista en materiales de acabado incombustible y provistas de ventilación natural o por chimenea.

Equipos de aire: Contarán con un equipo de aire acondicionado.

**PARAGRAFO** Deberán acogerse a las demás normas de construcción contempladas en esta Normativa que no hayan sido tratadas en esta sección y a las disposiciones relacionadas con teatros y salas de cine contenidas en el Código Sanitario y normas concordantes.

**ARTICULO 183. Espectáculos Ocasionales.** La oficina de Instituto de desarrollo Vial y de Espacio publico emitirá el concepto sobre ubicación para los espectáculos ocasionales tales como circos, ferias, exposiciones y similares, de ser positivo, la Secretaria de Gobierno Municipal o quien haga sus veces, procederá a expedir el permiso de funcionamiento de acuerdo con su competencia. Se determina exclusivamente como zona de espectáculo transitorio, el coliseo de ferias, el parque recreacional Las Aguas ,el entorno del Estadio Municipal, áreas recreativas propuestas y lotes que no causen impacto social y ambiental con el vecindario

## **ABASTECIMIENTO**

**ARTICULO 184. Normatividad y clasificación.** Estos establecimientos en cualquier lugar que se ubiquen se consideran uso restringido y se someterán a las

normas urbanísticas y de construcción aplicables al lugar donde se ubiquen. La clasificación, funcionamiento y demás aspectos, serán los previstos en los Códigos de Policía, salvo las disposiciones específicas que se consignan más adelante.

Los establecimientos a que se refiere este capítulo se clasifican en:

Con venta y consumo de licor, como Grilles, discotecas, estaderos, restaurantes, cafés, cantinas, bares, heladerías, pizzerías y similares.

Con venta y sin consumo de licor, como: Graneros, supermercados, salsamentarias, distribuidores de licores, cigarrerías y similares.

Sin venta y sin consumo de licor, como: Cafeterías, salones de juego, panaderías, ventas de helados, restaurantes de comida rápida, reposterías y similares.

**ARTICULO 185. Localización, Saturación.** Los establecimientos con venta y consumo de licor, sólo podrán localizarse en zonas de comercio o de actividad múltiple y se saturarán en número de cinco (5) de cualquiera de estos establecimientos por costado de cuadra:

Para efectos de la aplicación de la saturación se toman 80 metros como dimensión base de una cuadra, en dimensiones mayores o menores se tomará proporcionalmente.

El alcalde podrá determinar área con otros niveles de saturación deferentes a los establecidos anteriormente previo estudio del Departamento de Planeación.

**PARAGRAFO 1.** En los corredores de comercio básico y en los agregados o conglomerados comerciales ubicados en zonas residenciales, no se admitirá la ubicación de establecimientos con venta y consumo de licor.

**PARAGRAFO 2.** En centros comerciales, no se aplicará el concepto de saturación a los locales ubicados al interior del mismo, tampoco en las carreteras.

**PARAGRAFO 3.** Los salones de juegos electrónicos, billares, bingos, Juegos de apuesta permitida, etc., no podrán estar ubicados a menos de doscientos metros (200 m) de establecimientos educativos.

**PARAGRAFO 4.** Los establecimientos con venta y consumo de licor no podrá estar ubicados a menos de cien metros (100 m) de iglesias o edificios destinados al culto religioso, centros educativos, asistenciales, hospitales o clínicas y factorías industriales.

**ARTICULO 186. Areas Mínimas.** Las áreas mínimas de los establecimientos abiertos al público serán las siguientes:

Locales que venden víveres y licores, que no se consumen o procesan en el sitio, tales como graneros, salsamentarias, ventas de helados y los locales para ventas de jugos o refrescos nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>).

Locales que expenden alimentos o licores para consumo en el sitio pero sin preparación en los mismos treinta y cinco metros (35 m<sup>2</sup>).

Si se preparan alimentos en el local cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m<sup>2</sup>).

Locales con venta y consumo de licor que incorporan áreas para presentación de orquestas o para baile, tales como griles, discotecas, cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>).

Para los diferentes establecimientos públicos, el Departamento de Planeación Municipal podrá determinar áreas mínimas específicas enmarcadas en los mínimos anteriores.

**PARAGRAFO** Los restaurantes, cafetería-restaurante, y reposterías ubicadas en conglomerados comerciales, agrupados en núcleos, que dispongan de zonas comunes de mesas y servicios sanitarios, se podrán autorizar en locales con áreas menores a las establecidas anteriormente.

**ARTICULO 187. Servicios Sanitarios.** Los establecimientos que contemplen área para venta y consumo de alimentos y bebidas, deberán tener servicios sanitarios a razón de un inodoro y un lavamanos por cada veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) de área construida, con un mínimo de dos, uno para hombres y uno para mujeres.

#### **SERVICIOS DE SALUBRIDAD**

**ARTICULO 188. Concepto.** Los servicios de salubridad comprenden las actividades profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades, así como los de carácter complementario o accesorio.

**ARTICULO 189.** Las Clínicas, centros médicos, laboratorios clínicos y afines podrán localizarse en las zonas que se señalan a continuación.

En las zonas comerciales o de actividad múltiple.  
Zonas urbanas %especiales+para este tipo de actividad.  
En terrenos con frente a clínicas y hospitales situados fuera del área central.

La ubicación de los servicios que trata el presente artículo deberá contar con fácil accesibilidad de transporte urbano y una vía principal aledaña. Su emplazamiento en zonas residenciales será analizado por el Departamento de Planeación quien determinará si autoriza o no, atendiendo a la obligatoriedad de contar con una fácil accesibilidad al transporte público urbano o particular.

**PARAGRAFO** La destinación de terrenos o edificaciones existentes a este tipo de servicios se ajustará a las normas generales de urbanismo y construcción que rijan para la zona correspondiente, además del cumplimiento de las normas de carácter específico, que se encuentren vigentes.

**ARTICULO 190. Consultorios Individuales.** Los consultorios médicos, odontológicos o veterinarios de carácter individual y aquellos que presten un servicio de consulta profesional de tipo individual y que no hagan parte de agrupaciones de consultorios, podrán ubicarse en las diferentes zonas del Área Municipal.

**PARAGRAFO .** El área mínima para consultorio individual será de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>), el área mínima de los centros médicos será de noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>).

La solución de parqueo para estas unidades en áreas comerciales, se podrá acoger a lo estipulado en la presente reglamentación en cuanto a parqueo; en

áreas residenciales el parqueo debe resolverse en el área útil del lote con una celda de parqueo.

ARTICULO 191. Hospital Básico. Su ubicación dependerá de fácil acceso al sitio que se propone para el emplazamiento, además deberá respetar una distancia no menor de trescientos metros (300 m) a escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.

PARAGRAFO: El área mínima será de mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>) de área bruta para este tipo de unidades.

ARTICULO 192. Servicios Sanitarios. Para este tipo de edificación, el número de aparatos sanitarios estará de acuerdo con los requerimientos de las personas servidas. La capacidad para hospitalización que ofrezca la unidad, determinará los servicios sanitarios privados según lo dispuesto en la Resolución 04445 de 1996 expedido por el Ministerio de Salud y adicionalmente dos (2) unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de área construida para el servicio público.

ARTICULO 193. Condiciones Sanitarias. Están definidas por las reglamentación que al respecto expida el Ministerio de Salud y se regirá por aquellas que al momento se encuentren vigentes, en lo relacionado con las condiciones sanitarias que deben cumplir las edificaciones que para establecimientos hospitalarios y similares, para garantizar que se proteja la salud de sus trabajadores de los usuarios y de la población en general.

## **SERVICIOS CULTURALES Y RELIGIOSOS**

### **RELIGIOSOS**

ARTICULO 194. Localización. Los servicios destinados al culto religioso, tales como templos, capillas y edificaciones similares podrán ubicarse en cualquier sector de la ciudad, siempre y cuando su ubicación no altere notoriamente el desarrollo del uso principal del sector.

PARAGRAFO: A partir de la vigencia del presente Normativa, no se permitirá la ubicación de nuevas edificaciones para servicios religiosos con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos.

ARTICULO 195. Porcentaje de Ocupación. El área máxima de ocupación de la edificación en lote será del sesenta por ciento (60%) y del área libre se destinará el quince por ciento (15%) al retroceso frontal o para la construcción del atrio y el resto se adecuará al parqueo de vehículos de los asistentes y retiros de aislamiento.

PARAGRAFO 1. El área que se destine a la ubicación del atrio deberá respetar la continuidad del andén sin causar conflictos con la circulación peatonal; además la ubicación del campanario o de otros elementos similares se hará en la zona del atrio o al interior del área del lote.

PARAGRAFO 2. El nivel de piso del atrio no estará a más de ochenta centímetros (0.80 m) del nivel del andén.

ARTICULO 196. Retiros de Aislamiento. Serán obligatorios los retiros para los casos en que el uso anexo no sea de carácter institucional. Estos retiros de aislamiento tendrán un mínimo de tres metros (3 m).

Los retiros de aislamiento podrán construirse en piso duro y servir como parte del área destinada al parqueo de vehículos.

Los equipamientos Religiosos que no cumplan con lo dispuesto en el presente artículo tendrán un termino de tres (3) años para adecuarse a lo aquí dispuesto.

ARTICULO 197. Area Mínima. El área mínima para una capilla será de doscientos diez metros cuadrados (210 m<sup>2</sup>), para prestar los servicios elementales; para una iglesia mínima con servicios anexos de casa curial, oficina y sala de reuniones, se requiere un área mayor.

Para cualquier otro tipo templo, el área mínima es de ciento cincuenta metros cuadrados (150), con índice de construcción mínimo del cuarenta por ciento del área del lote y un con índice de ocupación de un metro cuadrado por persona usuaria y deberá respetar los aislamientos definidos en el artículo anterior.

La altura mínima para cualquier equipamiento para servicios religiosos, debe ser de tres y medio metros (3,5 mts) o del treinta por ciento ( 30% ) de su área, y en todo caso se tomará medida la mayor

ARTICULO 198. Los equipamientos religiosos deberán cumplir con las normas generales de cerramiento determinadas en esta Normativa.

ARTICULO 199. No se permitirá el funcionamiento de servicios religiosos, en inmuebles con requerimientos propios de una vivienda. En el evento de pretender utilizar esta clase de inmuebles como templo, el mismo deberá ser remodelado con las normas mínimas establecidas en esta normativa

## **FUNERARIAS**

ARTICULO 200. Localización. Las funerarias podrán ubicarse como uso restringido en las zonas de actividad múltiple: No podrán ubicarse a menos de doscientos metros (200 m) de anfiteatros, centros médicos, hospitalarios o asistenciales, ni en pasajes o centros comerciales, zonas de circulación privada ni en pasajes públicos peatonales.

ARTICULO 201. Requisitos para su construcción.

Las funerarias con preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) y veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) cada vehículo mortuario.

Las funerarias sin preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) y veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) adicionales, para cada vehículo mortuario.

En ambos casos las funerarias deben estar provistas de una sala de recepción y un salón interno de exhibición de cajas mortuorias; en ningún caso estas quedarán a la vista del público.

Las funerarias con preparación de cadáveres deben tener ventilación en forma natural o mecánica, aprobada por las autoridades sanitarias.

## **SERVICIOS DE SALAS DE VELACION**

ARTICULO 202. Definición. Se entiende por servicio de salas de velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos.

Es competencia del Departamento de Planeación aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

ARTICULO 203. Localización. Podrán ubicarse como uso restringido en las zonas Comerciales, como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio siempre y cuando hagan parte integral del complejo de servicios religiosos del mismo y cumpla con todos los demás requisitos.

PARAGRAFO 1. Por ser uso restringido, el Departamento de Planeación hará un análisis de cada caso, y podrá hacer exigencias adicionales a las que se establecen en esta sección.

PARAGRAFO 2. Cuando la localización de servicio, genere quejas de vecinos y debidamente comprobadas, Planeación reestudiará el caso y podrá hacer exigencias adicionales a las cuales deberán acogerse como requisito previo para tramitar la renovación de la licencia de funcionamiento.

Otros requisitos para la localización:

Distancia mínima de cien metros (100 m) a clínicas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadra en que esté ubicada una de estas instituciones.

Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas a las del servicio.

Los accesos no podrán ubicarse dando frente a complejos viales de la ciudad tales como glorietas, pasos a desnivel, ni directamente sobre vías arterias. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte del Departamento Administrativo de Planeación, que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y bahía, para evitar conflictos viales.

No colindar con propiedad destinadas al uso residencial ni estar situadas en edificios de apartamentos.

No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 m) con relación a otra ya en funcionamiento.

ARTICULO 204. Requisitos para las Construcciones. Las construcciones destinadas a salas de velación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Area mínima construida de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) por cada sala de velación la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: Zona común, zona familiar (para ubicación del féretro), cuarto de descanso privado con baño que tenga un área mínima de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>).

Debe estar provista de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción suficiente al número de salas, con mínimo de dos (2) unidades completas para damas y una (1) para caballeros por cada sala. En caso de disponerse en un sitio unificado para todas las salas deberá mantenerse la misma relación.

En el caso que se plantee un acceso común para dos (2) o más salas de velación se deberá, disponer de zonas de circulación de tres metros (3 m) de ancho o más dependiendo del número de éstas, y las circulaciones deberán tener iluminación y ventilación directa de patios o del exterior. Esta circulación se incrementará a razón de cincuenta centímetros (50 cm) por cada sala adicional a las dos (2) primeras.

Debe cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación, ventilación, patios, retiros, etc. La iluminación y ventilación de los espacios correspondientes a las salas debe ser directa de patios, vacíos o al exterior.

Deben estar provistas de las dotaciones higiénicas mínimas para la preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas.

Disponer de oficina de administración y botiquín para primeros auxilios.

ARTICULO 205. Criterios para su Localización. El Departamento de Planeación será el encargado de autorizar la localización y construcción de cualquier tipo de cementerios, previo análisis y motivación debidamente sustentada.

Previamente a ello deberá analizarse las siguientes circunstancias:

La localización será en área distinta de la demarcada como centro de la ciudad, y a una distancia no menor de trescientos (300) metros de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamientos de artículos alimenticios y supermercados.

Control previo que garantice la ubicación del cementerio en el sitio sin riesgos de carácter sanitario para la salud o el bienestar de la comunidad.

La localización del cementerio con relación a la dirección dominante de los vientos.

La no interferencia, de la ubicación del proyecto con aguas de uso doméstico o aún subterráneas que provengan o circulen a través del subsuelo del cementerio, causando contaminación a los emplazamientos circundantes.

La eventual interferencia con planes de servicios públicos.

La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social, previstos en los planes de desarrollo municipal.

La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.

Que la localización de los cementerios en cuanto hace relación a las condiciones generales del terreno; nivel freático, condiciones geológicas, posibilidad de inundaciones, saneamiento previo, evacuación de residuos, factibilidad de servicios públicos complementarios, factibilidad de comunicaciones terrestres, concuerde con las normas establecidas en la presente reglamentación.

El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tránsito vehicular en autopistas y vías arterias, en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas del transporte público, deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.

La saturación de la zona en cuanto al servicio de cementerio.

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

ARTICULO 208. Normas de Urbanización y Construcciones para jardines y cementerios. Los jardines cementerios tendrán un área mínima global de cuatro (4) hectáreas. Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios, serán los siguientes:

Cuarenta por ciento (40%) para cementerios de cuatro (4) a diez (10) hectáreas.

Cuarenta y cinco por ciento (45%) para cementerios de diez (10) a quince (15) hectáreas.

Cincuenta por ciento (50%) para cementerios de más de quince (15) hectáreas.

El porcentaje restante, según el caso constituye área libre la cual puede destinarse a vías interiores, retiros, zonas verdes y parqueaderos, así:

Vías interiores: tendrán como mínimo una calzada de siete (7) metros de ancho.

Retiros: Serán de un ancho mínimo de quince (15) metros, en todo el perímetro, y destinados exclusivamente a zona verde arborizada.

Podrán exigirse retiros mayores o vías perimetrales, cuando otros usos no compatibles o las provisiones viales o de servicios, los hicieren necesarios.

El antejardín será de tres (3) metros en ambos costados de las vías interiores.

Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y un zócalo en muro de sobrecimiento. Por tanto, no se permitirán cerramientos en mampostería.

Colectores: Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones del Departamento de Planeación.

Profundidad de la fosa: Mínima un metro (1 m) para el caso de fosas sencillas y de dos metros (2 m) cuando sean dobles.

PARAGRAFO 1. Deberá elaborarse un estudio que compruebe que el nivel freático de los terrenos en tiempo normal, se encuentra por lo menos un (1) metro por debajo del nivel inferior de las sepulturas.

PARAGRAFO 2. Las edificaciones que se destinen a administración incluirán, además de los servicios esenciales a su función, los siguientes: Osarios para la conservación de los restos exhumados; puesto de primeros auxilios, depósitos de maquinaria, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos, y unidades sanitarias independientes, tanto para el público como para los empleados.

ARTICULO 209. Hornos Crematorios. Los cementerios y jardines cementerios, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, según decreto 645 del 18 de Septiembre de 1989.

ARTICULO 210. Normas de Urbanización y Construcción para Cementerios con Bóvedas. Las construcciones de cementerios de tipo tradicional, se sujetarán a las siguientes condiciones.

Area del terreno: Mínima de dos (2) y máxima de cuatro (4) hectáreas.

Area de ocupación: Hasta el treinta por ciento (30%) del área total. En ella se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.

Retiros: De diez (10) metros de ancho como mínimo, en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiros. En linderos con zonas residenciales, dicho retiro será de veinte (20) metros como mínimo, requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.

Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y zócalo en muro de sobrecimiento.

Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóvedas, recibirán tratamiento con acabados de fachada.

Circulaciones: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de tres (3) metros de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia las áreas libres.

Alturas: Las edificaciones para bóvedas tendrán una altura máxima de tres (3) pisos.

En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima del diez por ciento (10%), construidas en piso duro y antideslizante.

Patios: Tendrán una dimensión mínima de diez (10) metros, por cada lado.

Especificaciones de las bóvedas: Los muros y separaciones verticales serán de adobe macizo; el muro posterior tendrá un espesor mínimo de 0.20 metros, y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco (5) centímetros. Los pisos y cubiertas serán en concreto e impermeabilizados; el piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el tres por ciento (3%) y estará provisto de un zócalo de diez (10) centímetros de altura.

El piso correspondiente al primer nivel de bóveda y a la cubierta de la fila más alta tendrá una separación mínima de 0.20 metros, en relación con el piso de la circulación y la cubierta, respectivamente.

ARTICULO 211. Basuras. Los cementerios deberán asignar un espacio para la recolección y tratamiento de los residuos que se producen al interior del establecimiento; dichos espacios deberán cumplir con la reglamentación

contemplada en el Decreto Nacional del Ministerio de Salud No. 2104 del 26 de Julio de 1983 en cuanto a residuos sólidos.

ARTICULO 212. Remodelación, Adiciones y Reformas. Cuando en los cementerios se proyecten remodelaciones, adiciones o reformas, éstas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los artículos anteriores.

## **CAPITULO 2. USO INSTITUCIONAL**

ARTICULO 213. Todo proyecto independiente, no integrado a un plan de vivienda destinado a uso institucional, bien sea para la prestación de un servicio administrativo público, asistencial, educacional, cultural y de culto religioso, que por su mismo uso requiere de la dotación de áreas o zonas libres, está exento de la obligación de ceder al municipio el porcentaje correspondiente a zonas verdes y usos comunales cuando éstas áreas libres estén integradas en un todo, en el proyecto a aprobarse y dirigidas al esparcimiento y la recreación.

PARAGRAFO: Los usos institucionales a los cuales se refiere el presente artículo, son oficinas públicas, centros de atención integral, preescolar, guarderías, jardines infantiles, escuelas, colegios, universidades, hospitales, clínicas, casas religiosas e iglesias, y similares. Se consideran como uso restringido, sujetos de análisis cada caso.

ARTICULO 214. Area Libre. Todo proyecto para uso institucional debe tener como áreas libres, un área de terreno igual o mayor del porcentaje que le correspondería ceder al Municipio por concepto de zonas verdes y usos comunales. Las áreas de antejardín que el proyecto requiera, no son computables dentro del porcentaje de área libre y deberán ser adecuadas y mantenidas por el respectivo propietario.

PARAGRAFO: Si el área libre del proyecto para los casos institucionales es menor que el porcentaje equivalente de la zona verde y usos comunales que debería ceder, el excedente faltante deberá ser cedido en otro sitio teniendo en cuenta para ello las disposiciones pertinentes.

ARTICULO 215. Cambio de Uso. Si por cualquier motivo, uno de los proyectos que fuera aprobado para uso institucional, decide cambiar por otro uso no contemplado en este capítulo, el interesado está en la obligación de ceder el porcentaje correspondiente de la zona verde, de conformidad con lo establecido en la presente reglamentación.

PARAGRAFO: Todas las áreas institucionales solamente podrán cambiar su uso, previa autorización del Departamento de Planeación Municipal.

## **USO EDUCATIVO.**

ARTICULO 216. Normas Generales. Todo establecimiento educativo se considera uso restringido en áreas residenciales y deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad e higiene del presente Normativa.

ARTICULO 217. Localización. Todo proyecto destinado al uso educativo no podrá estar ubicado a menos de cien metros (100 m) de: Vías arterias, hospitales,

cuarteles, cementerios, establecimientos de esparcimiento público con venta de licor, bares, cabarets, casas de prostitución o vicios; y quinientos metros (500 m) de vías férreas, fábricas que produzcan emanaciones perjudiciales o molestias o ruidos, depósitos de explosivos o materiales inflamables, o centros carcelarios. Las instalaciones relacionadas en este artículo deberán respetar estas distancias, cuando el uso educativo esté establecido.

ARTICULO 218. Retiro de aislamiento. Cuando la construcción es menor o igual 6 pisos mitad de la altura con un mínimo de tres metros (3 m) a predios vecinos. 6 pisos o más. Diez metros (10 m) a predios colindantes.

ARTICULO 219. Cerramiento. Para cerramiento se ajustarán a las normas de cerramiento establecidas en esta Normativa.

ARTICULO 220. Parqueaderos. El establecimiento que preste el servicio de transporte en bus particular deberá contemplar adicionalmente a las celdas de parqueo para visitantes, una zona de parqueo para los buses al interior del área útil del lote.

ARTICULO 221. Edificaciones en Altura. Para enseñanza primaria el desarrollo máximo en altura será de tres (3) pisos y la distancia a la escalera desde cualquier punto será de cincuenta (50 m) a cincuenta y cinco (55) metros como máximo.

ARTICULO 222. Aulas. Para la adecuación de las aulas se tendrán en cuenta aspectos tales como: iluminación, ventilación, orientación, área, altura; y cumplirán con los siguientes requisitos:

La iluminación del aula será directa y corresponderá para cada aula en proporción de una tercera parte (1/3) del área de la misma.

La ventilación deberá ser natural con circulación transversal. Las cubiertas deberán ventilarse mediante el desplazamiento de estas o con elementos integrales como tejas de ventilación, celosías y otros.

La orientación será norte o sur.

El área dependerá del número de alumnos, pero no excederá una longitud de nueve metros con sesenta centímetros (9.60 m).

La altura mínima será de tres metros (3 m).

ARTICULO 223. Ocupación en Aulas. En guarderías las aulas tendrán una ocupación máxima de dieciséis (16) a veinte (20) niños; con una superficie por niño de un metro con cincuenta centímetros cuadrados (1.50 m<sup>2</sup>). Para educación primaria o secundaria la ocupación será máximo de cuarenta y ocho (48) con un promedio de área por alumno de un metro con veinte centímetros cuadrados (1.20 m<sup>2</sup>).

ARTICULO 224. Circulaciones. El ancho libre en corredores mínimo será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) y una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m).

ARTICULO 225. Areas Libres Recreación. Areas libres para recreación, estarán en proporción de dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) mínimo por alumno.

ARTICULO 226. Servicios Sanitarios. El cálculo de los servicios sanitarios requeridos, se hará según la tipología del establecimiento educativo buscando que sean suficientes.

### **GIMNASIOS**

ARTICULO 227. Localización. Los establecimientos destinados a prestación del servicio de gimnasios como servicio único sólo podrán ubicarse en las áreas comerciales.

Se mantendrá un nivel de saturación en proporción de quinientos metros (500 m) de área de influencia para cada uno de los nuevos establecimientos destinados a este uso que se ubiquen fuera del centro de Girardot.

PARAGRAFO: Los gimnasios que se encuentren ubicados en áreas comerciales y estén debidamente aprobados, no se sujetarán a la norma de saturación para la actualización de sus debidos certificados de ubicación. Así mismo para los gimnasios en otras áreas no comerciales se respetarán las condiciones de la aprobación inicial, pero no se les podrá aprobar nuevas adiciones de área.

ARTICULO 228. Area Mínima del Local. Las dimensiones mínimas con que deberá contar el establecimiento para albergar los espacio que prestarán los servicios elementales será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>).

ARTICULO 229. Instalaciones. Aparte de las áreas que se destinarán a la actividad principal, el gimnasio deberá contar con los espacios adecuados para vestuarios, duchas y servicios sanitarios estipulados, en un cuarenta por ciento (40%) del área total construida.

|         | Vestier | Ducha | Sanitario | Lavamanos | Orinales |
|---------|---------|-------|-----------|-----------|----------|
| Hombres | 1       | 3     | 1         | 1         | 2        |
| Mujeres | 1       | 3     | 2         | 2         | -        |

ARTICULO 230. Salones de Gimnasia. Las áreas que se destinen a la práctica de ejercicios contarán con una superficie mínima por persona de cuatro metros cuadrados (4 m<sup>2</sup>). Las salas acondicionadas a los ejercicios con aparatos deberán tener una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

## CAPITULO 4.

### DE LOS SERVICIOS AL VEHICULO

#### PARQUEADEROS

ARTICULO 231. Autorización. Planeación podrá autorizar la localización, adecuación o construcción de parqueaderos públicos, entendidos como tales los definidos por el Decreto Nacional No.1855 de 1.971. Asimismo podrá autorizar los parqueaderos privados con conformidad con las reglamentaciones que para tal fin se determine.

En el centro se autorizará en adelante la adecuación de lotes para parqueaderos provisionales a nivel, los parqueaderos en altura podrán ubicarse en todo el centro de cumpliendo con la reglamentación general para este uso y con las siguientes normas específicas.

No se admitirán parqueaderos aledaños a la calzada de vías troncales, arteriales y colectoras dispuestos en forma de bahía para parqueo a nivel en cualquier ángulo. Solo se admite el acceso y salida directa de parqueaderos a nivel o en altura sobre las vías especificadas a través de zonas de transición o vías de servicio que regulen el flujo vehicular y que estén dispuestas de forma tal que se tenga buena visibilidad y mezcla de flujo. El diseño específico deberá ser sometido a aprobación por parte del Departamento de Planeación.

ARTICULO 232. Normas Técnicas sobre Parqueaderos. Los parqueaderos privados y públicos se podrán disponer en superficie o dentro de las edificaciones en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación.

Los parqueaderos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.

Cierre del local en mampostería ranurada o reavitada y pintada, a una altura mínima de tres (3) metros.

Construcción de topellantas en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.

Construcción y reparación, de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, frente al lote.

Puertas para entrada y salida simultáneamente de seis con treinta (6.30) metros para parqueaderos públicos, tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) para parqueaderos privado; en parqueaderos públicos si su funcionamiento fuera a ser independiente el ancho será de tres con sesenta (3.60) metros.

Dimensiones de celdas y circulación. Las dimensiones mínimas para las celdas de parqueo, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50 m) por cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 m) para parqueadero público, dos con treinta (2.30 M) por cinco metros (5 m) para parqueaderos privados, y la sección del carril de circulación central para parqueo a noventa grados (90°.) y en ambos costados de éste será mínimo de seis (6) metros para parqueaderos públicos y privados. Para parqueo doble crujía y en ángulos diferentes, así como para el parqueo a noventa grados (90°.) en un solo costado del carril de circulación, podrá ser con un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros.

Colocación de señales en lugares visibles a la entrada y salida del parqueadero para dirigir los vehículos, así como de distintivos sobre los muros consistentes en franjas inclinadas amarillas y negras, para indicar la existencia del parqueadero. Asimismo, se demarcará la circulación en los pasillos interiores.

Tendrá un sistema contra incendios que cumpla las siguientes normas:

Un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos o por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de área útil parqueo, ubicado en lugares visibles y distanciados entre sí.  
parqueo de vehículos en posición de salida, es decir de frente al pasillo.

Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases, cada celda de parqueo tendrá una abertura mínima en el muro de cerramiento de 0.8 metros cuadrados.

Nota: Los parqueaderos en altura deberán tener una red de incendio húmeda o seca, con su respectiva salida en cada piso de acuerdo con los requisitos del Departamento de Bomberos.

El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida deberá colocarse una luz intermitente que indique la existencia del parqueadero y un semáforo o dos colores, rojo y verde para orientar la circulación de los vehículos.

El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida deberá colocarse una luz intermitente que indique la existencia del parqueadero y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos.

Los parqueaderos públicos deberán estar dotados de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separados del servicio sanitario de la administración.

Para efectos de visibilidad, la ochava entre el muro de paramento y los laterales de acceso o salida tendrán un radio mínimo de cuatro (4) metros.

PARAGRAFO: Los actuales parqueaderos, ubicados en lotes utilizados para el efecto, deberán adecuarse a la presente normativa en un plazo no mayor a un año a partir de la promulgación de esta.

ARTICULO 233. Especificaciones. Parqueaderos públicos y privados a nivel:

Area del lote seiscientos (600) metros cuadrados como mínimo, y once (11) metros de fachada o espaciamiento libre entre muros, Cuando el área del lote es menor de dos mil metros cuadrados (2000 m<sup>2</sup>), y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15 m), se accederá al lote por el extremo más alejado a la intersección vial.

Pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas o adoquines con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote, evitándose la inundación del mismo. Eventualmente el Departamento de Planeación permitirá en los parqueaderos a nivel pisos en material triturado en tamaños combinados por oscilen entre media y una pulgada.

La cubierta de las celdas deberá ser en teja de barro, asbesto-cemento, o similares.

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

Parqueaderos públicos y privados en altura.

Altura máxima: área mínima del lote frente .

Retiros frontales: Serán los establecidos en las normas generales de construcción.

Rampas.

Rectas.

Ancho de carriles:

Para ascenso 3.8 metros

Para descenso 3.3 metros

Pendiente

Longitud:

Más de veinticinco (25) metros 13%

De veinte (20) veinticinco (25) metros 16%

De quince (15) a veinte (20) metros 18%

De diez (10) a quince (15) metros 20%

Curvas.

Ancho de carriles:

Para ascenso 3.8 metros

Para descenso 3.3 metros

Los parqueaderos privados en altura podrán tener una reducción del ancho del carril de acuerdo con las limitaciones de espacio pero en ningún caso éste será menor de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m)

PARAGRAFO 1. Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destinación a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para minusválidos.

.PARAGRAFO 2. Los actuales parqueaderos ubicados en lotes utilizados para el efecto, deberán cumplir con las especificaciones contempladas en los numerales 2, 3 y 4 en un plazo no mayor a una año a partir de la vigencia de esta normativa.

ARTICULO 234.. Parqueaderos para Motocicletas. Para el funcionamiento de parqueaderos públicos (primer piso) destinados al estacionamiento de motocicletas exclusivamente, se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Area por vehículo tres con cincuenta (3.50) metros cuadrados incluida la celda y la respectiva circulación.

Frente mínimo del local seis (6.0) metros.

Pisos en concreto, pavimento asfáltico, adoquines o triturado con pendientes adecuadas que faciliten un buen drenaje.

Cerramiento: Altura mínima de tres (3.0) metros, con acabado de fachada.

Adecuación de andenes, cordones y zonas verdes o retiros, de las vías que den frente al lote.

Puerta de entrada y salida: De tres metros (3 m) y su distancia, mínima a la esquina más próxima será de quince (15.0) metros, medidos a partir del borde de la calzada. Las puertas no podrán abrir hacia el andén público.

Para efectos de visibilidad, el ochava que debe formarse entre el paramento y los laterales de acceso y salida tendrá un radio mínimo de dos (2.0) metros.

Caseta de control: Deberá ubicarse a una distancia de cinco (5.0) metros como mínimo, con respecto al paramento del acceso.

Pasillos de circulación vehicular interna: Tendrán un ancho libre de dos (2.0) metros cuando la celda sea dispuesta a noventa grados (90°).

Celda: Un (1.0) metro de ancho por dos (2.0) metros de largo. Si quedaren contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho 0.15 metros.

la señalización y los colores distintivos serán los internacionalmente establecidos para este tipo de servicio, y se empleará técnicamente en la edificación, a partir del acceso.

El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas.

El local deberá estar dotado de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separadas del servicio sanitario de la administración.

Deberá poseer un extinguidor de polvo químico seco de diez (10.0) libras por cada veinticinco (25) vehículos o fracción superior al cincuenta por ciento (50%) de esta cantidad.

ARTICULO 235. De los Servicios Adicionales en Parqueaderos Públicos. Podrá permitirse el servicio adicional de lavado de vehículos siempre y cuando se cumplan las siguientes especificaciones para el área destinada a dicha actividad:

- Muros de cuatro metros (4 m) de altura como mínimo debidamente impermeabilizados en la zona de lavado.
- Pendiente mínima del piso del dos por ciento (2%) para facilitar el escurrimiento del agua hacia las cañerías.
- El desagüe de los lavaderos deberá ser subterráneo y deberá estar provisto de trampa de grasas y desarenador antes de entrar al colector o quebrada, con el fin de evitar la contaminación de las aguas y de acuerdo con las especificaciones de.

ARTICULO 236. Los parqueaderos para vehículos pesados. Pueden localizarse:

- Vehículos de 3 a 6 toneladas Se permitirán en las zonas de uso industrial y comercial nivel regional.
- Vehículos de mas de 6 toneladas: En zonas industriales.
- Normas generales.

- Los parqueaderos para estos vehículos se ubicarán en forma tal que no causen conflictos en la vía pública. En vías arterias y de transporte público se deberá construir vía de servicio o bahía de acceso y salida en los casos en que se permita la ubicación de parqueaderos.
- Area mínima del lote mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>), frente mínimo de veintiséis metros (26 m). Planeación analizará los casos especiales, que cumpliendo con el área mínima posean un frente inferior.
- Pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfáltico, adoquines o material granular de buena gradación y con pendiente que garantice un buen drenaje.
- Cierre de local en mampostería ranurada y pintada, a una altura mínima de tres metros (3 m).
- Construcción y reparación de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, frente al lote.
- Los accesos y salidas tendrán un ancho mínimo de ocho metros (8 m). Los muros que lo formen deberán tener una ochava con un radio de giro mínimo de cinco metros (5 m).
- Dimensiones de celdas y circulación: Las celdas deberán tener una dimensión de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) por doce metros (12 m). La circulación tendrá una dimensión de catorce metros (14 m) para parqueo a noventa grados (90°.) y de diez metros con cincuenta centímetros (10.50) para parqueo a sesenta grados (60°.) , y cuarenta y cinco grados (45°.).
- Deberá dotarse de una caseta para la administración del local, y de servicios públicos independientes de los de la administración.
- Deberán poseer un sistema de seguridad contra incendios que cumpla con los siguientes requisitos:
  - Un extintor de polvo químico seco de 10 libras por cada 10 vehículos.
  - Parqueo de los vehículos en posición de salida, es decir de frente al pasillo.

ARTICULO 237. Clasificación, sanciones de los parqueaderos. Podrán clasificarse en categorías para los efectos de la determinación de tarifas. La imposición de sanciones por violación de las disposiciones pertinentes, serán de competencia de la Secretaría de Gobierno Municipal.

## **CAPITULO 5.**

### **TERMINALES DE BUSES, TAXIS Y COLECTIVOS URBANOS.**

ARTICULO 238. Localización. Este tipo de terminales dentro del perímetro urbano municipal deberá ser dispuesto, aprobado y localizado por Planeación en colaboración con la Secretaría de Transporte y Tránsito Municipal.

ARTICULO 239. Normas Técnicas para Terminales. Estarán ubicados en lotes con acceso y salida debidamente controlados, y cumplirán los siguientes requisitos:

- Deberán tener un área útil mínima de mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>) para buses y busetas y de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) para taxis y colectivos.
- Las puertas de acceso serán mínimo de ocho metros (8 m) para terminales de buses y de seis metros con treinta (6.30 m) para terminales de taxis y colectivos.
- Los pisos deberán ser como mínimo en material de afirmado con una buena red de drenajes y pendientes mínimas del dos por ciento (2%).
- Disponer de caseta de control y vigilancia, servicios sanitarios independientes a los de la administración y área para los servicios de cafetería. El área destinada a estos amoblamientos no deberá ser menor del cinco por ciento (5%) del área útil del lote.
- Deberán poseer muros de cerramiento con altura mínima de tres metros (3 m) y no ser transparentes hasta una altura mínima de dos metros (2 ) cuando los muros sean colindantes con otro tipo de construcciones deberán disponerse topellantas la distancia que evite la colisión de los vehículos contra estos.
- Las terminales cerradas deberán disponer de áreas para el lavado, brillo y mantenimiento de los vehículos, cumpliendo con la construcción de trampa de grasas y de arenas para reposición de aguas residuales de acuerdo con especificaciones.
- Deberán colocarse extintores de polvo químico seco de diez (10) libras, en número de uno por cada cinco (5) celdas de parqueo.

ARTICULO 240. Queda prohibida la ocupación de las vías públicas y demás componentes del espacio público para el parqueo de vehículos de servicio público.

ARTICULO 241. Las empresas de Transporte Público urbano tendrán un plazo de año contado a partir de la fecha de la expedición de la presente reglamentación para hacer las adecuaciones necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en este capítulo.

ARTICULO 242. La secretaría de Transporte y Tránsito se encargará de vigilar por el cumplimiento de las normas establecidas y de sancionar a los infractores de las mismas.

## **CAPITULO 6.**

### **ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCION Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES**

ARTICULO 243. Todo lo relativo al almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo para estaciones de servicio destinados al expendio y distribución particular o público, se regirá por el Decreto Nacional No. 1521 del 4 de Agosto de 1.998.

En lo relacionado al almacenamiento, manejo, comercialización mayorista y distribución de gas licuado de petróleo se regirá por lo estipulado en la Resolución 80505 del 17 de 1.997 del Ministerio de Minas y Energía.

PARAGRAFO: las estaciones de servicio deberán cumplir con el perfil vial del sitio, conservando la continuidad de la calzada, andenes y zona verde. Las actuales que a la fecha no cumplan con este requisito, tendrán un plazo máximo de un (1) año contados a partir de la aprobación de esta normativa. Se exceptúan las no compatibles con los usos del entorno inmediato, las cuales deberán reubicarse.

## SERVICIO DE MANTENIMIENTO AL VEHICULO

ARTICULO 244. Clasificación.

**Servitecas:** Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de los vehículos automotores que presten uno o varios de los siguientes servicios: Alineación de dirección y luces, rectificación de rines, sincronización electrónica, venta reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisión de frenos y amortiguadores, impermeabilización, venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores en general.

**Taller:** Son los establecimientos dedicados a reparaciones de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como pueden ser los servicios de latonería, pintura, chequeo del sistema eléctrico y en general todo lo que implique mano de obra y cambio de accesorios para el mantenimiento de vehículos y motocicletas.

**Centros de lubricación:** Son los establecimientos dedicados al expendio y aplicación de aditivos y lubricantes que los vehículos y motocicletas requieran para su correcto funcionamiento.

**Lavadero de vehículos:** Son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilidad, desmanchado y brillo de estos.

ARTICULO 245. Localización. Los equipamientos de servicio a vehículos no se podrán ubicar en sectores residenciales, Podrán permitirse en zonas industriales y comerciales con el carácter de uso restringido y solo para vehículos hasta 3 toneladas siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. El área mínima del local será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados
2. El local estará adecuado para el correcto funcionamiento del uso y tendrán al menos una parte del área que comprenda servicios sanitarios y oficinas.
3. El local tendrá la fachada debidamente acabada.
4. Las labores se realizarán al interior del local.
5. En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.
6. En el área central comprendida se prohíbe la ubicación de cualquiera de estos establecimientos. Los que ya existen se les dará su tratamiento de uso restringido.
7. No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta metros (60 m) de distancia de edificios institucionales, educativos o de salubridad.

8. Las Servitecas y lavaderos de vehículos para automotores que no excedan las 3 toneladas, podrán permitirse dentro del centro de Girardot por fuera de la zona restringida.

ARTICULO 246. Centros de servicio, talleres y lavaderos para vehículos pesados.

Para vehículos entre tres (3) y seis (6) toneladas podrán ubicarse en los zona comercial.

Para vehículos de más de seis (6) toneladas solo se permitirá la ubicación en zonas industriales.

PARAGRAFO Corresponde al Departamento de Planeación dar el concepto de ubicación de este tipo de establecimientos, previa consulta del interesado a esta oficina. Dicho concepto podrá ser revocado cuando esta oficina lo crea pertinente por razón de diferentes usos o destinaciones especiales del suelo.

ARTICULO 247. Areas. Las áreas mínimas según el tipo de vehículo a atender son:

1. Los establecimientos para vehículos hasta tres (3) toneladas deberán cumplir con las siguientes áreas:
2. Servitecas: Lote mínimo de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de quince metros (15 m).
3. Talleres, centros de lubricación y lavaderos de vehículos: Area mínima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de diez metros (10 m). Para motocicletas se exigirá un área mínima de noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>) con un frente mínimo de seis metros (6 m).
4. Para vehículos cuyo peso sea mayor a tres (3) toneladas, el área mínima será de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de veinte metros (20 m)

PARAGRAFO 1. Las Servitecas, talleres, centros de lubricación y lavaderos deben estar provisto de un área libre para estacionamiento de vehículos en una proporción de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) para el primer servicio más veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) por cada servicio adicional.

Asimismo, no se permitirá la ocupación transitoria o permanente del andén y la zona verde pública, con vehículos, equipos o similares.

PARAGRAFO 2. Para todos los casos, el área que debe dedicarse a la circulación y estacionamiento transitorio de vehículos automotores que necesiten los servicios, será como mínimo el 20% del área neta del lote.

ARTICULO 248. Normas específicas:

|  |  |
|--|--|
| El ancho de accesos y salidas cuando es una sola puerta mínimo | Siete metros (7 m) para Servitecas y lavaderos<br>Cinco metros (5 m) para talleres y centros de lubricación. |
|--|--|

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Cuando son independientes     | Tres metros con cincuenta (3.50 m) en Servitecas y lavaderos<br>Tres metros (3 m) en talleres y centros de lubricación   |
| Muros medianeros deben ubicar | Topellantas con altura mínima de veinte centímetros (20 cm), a ochenta centímetros (80 cm) de distancia.   |
| Espacios interiores           | Pavimentados<br>adecuada red de desagües<br>trampas de grasas y arenas<br>mínimo un sanitario público adicional a los servicios sanitarios del personal empleado   |
| Restricciones                 | No se permitirá el funcionamiento anexo de vivienda.<br>el expendio de lubricantes como gasolina, ACPM, FUEL OIL.<br>no podrán tener más de dos (2) pisos de altura el cual se destinara a un uso complementario como oficinas, salas de espera y cafetería. |
| Normas de seguridad.          | Un extintor de polvo químico seco de diez libras por cada cinco (5) vehículos de capacidad<br>Ventiladores extractores que mantengan el ambiente libre de gases.<br>los vehículos se colocarán en posición de salida   |

PARAGRAFO : los establecimientos de servicio de mantenimiento al vehículo que a la fecha de la promulgación de la presente normativa no cumplan con el requisito de ubicación y normas específicas tendrán un (1) año a partir de la promulgación de la presente normativa para su cumplimiento.

ARTICULO 247. Los talleres para bicicletas podrán ubicarse en cualquier sector de la ciudad siempre y cuando no ocupen con montajes o similares los antejardines y la zona pública. Deberán tener un área mínima de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) y un frente mínimo de tres metros (3 m) y su funcionamiento debe ser dentro del establecimiento.

## COMPRAVENTA DE VEHICULOS

ARTICULO 248. Clasificación. Se clasifican así los establecimientos dedicados a la compra, venta, cambio y depósito en consignación de vehículos automotores.

ARTICULO 249. Ubicación. En zonas residenciales no se permitirá la ubicación de este tipo de establecimientos. Podrán permitirse en zonas industriales y en zonas comerciales donde las normas específicas del sector lo permitan.

ARTICULO 250. Normas varias.

Los establecimientos para vehículos hasta tres (3) toneladas deberán tener como mínimo un área de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de diez metros (10 m) Para vehículos de más de tres (3) toneladas, al área mínima del lote será de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de veinte metros (20 m).

No se permitirá la ocupación transitoria ni permanente del andén, zona verde pública y antejardín con vehículos, equipos o similares.

En los lotes destinados a compraventa no se podrá permitir el funcionamiento conjunto de viviendas y demás actividades distintas a las permitidas en la presente reglamentación.

PARAGRAFO: La Secretaría de Gobierno Municipal se encargará de velar por el buen funcionamiento de estos establecimientos y hacer el control a través de las inspecciones de policía respectivas.

ARTICULO 251. Deberán cumplir las mismas normas de seguridad enunciadas para equipamientos de atención a vehículos.

## SEPTIMA PARTE.

### DEL PATRIMONIO

ARTICULO 252. Todo desarrollo urbanístico o edificación que se pretenda realizar en el territorio del Municipio y en cuyos terrenos existan edificaciones con valor patrimonial histórico, urbano o arquitectónico tales como: casas, conjunto de casas, capillas, escuelas, y otros, está, obligado a localizarlas en el plano de levantamiento del terreno y deberán conservarse y restaurarse.

PARAGRAFO 1. Para los efectos de este artículo el Municipio mantendrá un inventario de edificaciones que considere deben protegerse como patrimonio histórico, urbano, y arquitectónico.

PARAGRAFO 2. Como incentivo para el interesado con el fin de motivarlo a cumplir con lo dispuesto en el presente artículo, el Departamento de Planeación proporcionará la oportunidad de construir, adicionalmente al número máximo de metros cuadrados que admite la norma, el equivalente en metros cuadrados al doble del área construida a conservar. La edificación a conservar como parte del patrimonio podrá destinarse a los usos determinados para servicios comunales. Si su área excede la exigencia de la norma se le permitirá un aumento equivalente a dicho excedente en el índice de construcción; si queda faltando área para cumplir con los servicios colectivos el interesado deberá completarla, ya sea adición a la edificación a conservar sin modificarla sustancialmente o como construcción aledaña o en otro sector de la ciudad.

Dicho incentivo figurará en el oficio aprobatorio y se protocolizará mediante acta de compromiso de cumplimiento de lo convenido por parte del interesado será motivo suficiente para no expedir recibo de construcción para el total de las edificaciones, debiendo reconstruir la edificación demolida.

ARTICULO 253. Los propietarios de los inmuebles declarados de conservación patrimonial histórico, urbano o arquitectónico, sin ningún otro requisito estarán exentos del pago del setenta y cinco por ciento (75%) del impuesto predial, siempre y cuando cumpla con las siguientes obligaciones:

Dentro de los primeros dos años de vigencia de la presente normativa, realizar acciones de mejoramiento y mantenimiento de los inmuebles, según las especificaciones que al respecto de cada inmueble se determinen por el Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público en coordinación con la Junta de Patrimonio, cuya normativa deberá implementarse y reglamentarse.

Conservar los elementos estructurales, tipológicos, morfológicos, de diseño, estilo y uso.

Realizar las acciones de conservación en forma periódica de tal forma que se mantengan en perfecto estado de lucimiento.

Si pasados dos años de entrar en vigencia la presente normativa, los propietarios de los inmuebles no realizan las acciones de mejoramiento y mantenimiento, se procederá a hacer el cobro del porcentaje del impuesto predial al que se hicieron acreedores, con aplicación de las sanciones previstas para cualquier deudor moroso.

**ARTICULO 254. DE LAS OBRAS DE ARTE:** Con el fin de fomentar el patrimonio cultural, y de acuerdo a la reglamentación todo desarrollo urbanístico y de construcción debe colocar obras de arte como atractivo estético y cultural de usufructo visual para propios y extraños, será requisito indispensable que la obra sea colocada en espacios públicos, o privados que permitan su apreciación visual desde el espacio público por los transeúntes o en su defecto por elementos ornamentales que formen parte de los accesos principales y fachadas al espacio publico.

**PARAGRAFO 1:** En lo posible, considerando las condiciones climáticas de la ciudad y para fomentar el atractivo turístico, se debe involucrar el elemento agua (Fuentes, Cascadas) en los Proyectos de Espacio Público.

**PARAGRAFO:** Autorízase al Alcalde para que expida la reglamentación correspondiente.

## **OCTAVA PARTE.**

### **DEL SISTEMA VIAL**

#### **CAPITULO 1.**

#### **ASPECTO GENERALES**

**ARTICULO 255. Concepto.** Entiéndese por Sistema Vial Municipal como el conjunto de elementos dinámicamente interrelacionados conformados por los corredores viales, sus estructuras, obras de arte y los elementos reguladores del tránsito.

ARTICULO 256. El Plan Vial Municipal es el conjunto de proyectos y políticas encaminado a mejorar y organizar el Sistema Vial del municipio para ser implementado en su territorio y dentro de los plazos establecidos por la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO 1. Adóptese como Plan Vial Municipal el proyecto correspondiente, generado y aprobado dentro del marco del Plan de Ordenamiento Territorial, para ser implementado y puesto en marcha, con carácter obligatorio por las autoridades municipales.

ARTICULO 257. Modificaciones al Plan Vial. Las modificaciones propuestas por personas naturales o jurídicas; o por entidades públicas o privadas, deberán ser presentadas para su estudio, debidamente sustentadas, ante una Junta Rectora del Plan Vial conformada por el Alcalde Municipal o su delegado, el Gerente del Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público, el Secretario de Obras Públicas, el Secretario de Transito y Transporte, el Director de Planeación Municipal y el Director de Valorización Municipal.

ARTICULO 258. Se asigna al Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público la función de estudiar y tramitar ante la Junta Rectora el diseño de las vías contempladas en el Plan Vial.

PARAGRAFO 1. Todo diseño vial, para su aprobación se presentará ante el Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público. El proyecto debe incluir estudio de suelos, CBR, diseños estructurales, soportados con los ensayos de laboratorio necesarios, topografía incluyendo planimetría y altimetría, memorias y planos detallados en medio magnético y ajustados a coordenadas nacionales, que contengan el dimensionamiento definitivo, con sus perfiles longitudinales y secciones transversales suficientes y la definición de las franjas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de andenes, sardineles, cunetas, separadores, zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parqueo o bahías.

PARAGRAFO 2. Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar al Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público, para su estudio y aprobación, el proyecto de una vía involucrada en la malla vial municipal, que no esté contemplada por el Plan Vial.

ARTICULO 259. Para cualquier desarrollo urbanístico proyectado en un terreno que esté afectado por alguna de las vías planteadas en el Plan Vial, el interesado construirá el tramo correspondiente a su terreno acogándose a las especificaciones del proyecto. Toda obra que se pretenda ejecutar, respetará el alineamiento de los proyectos viales y dejará libre de construcción la franja real requerida.

En todos estos eventos, el interesado cederá a título gratuito, por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio, la franja real de terreno correspondiente a la vía proyectada y de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de las afectaciones.

PARAGRAFO: Entiéndese por ~~la~~ franja real de un proyecto vial, la sección total de terreno que garantice el alineamiento horizontal y la sección transversal proyectada.

ARTICULO 260. Denomínase como área de afectación vial a la zona de terreno ubicada a lo largo y ancho de las vías e intersecciones viales proyectadas. Dicha área de afectación estará conformada como mínimo por la franja real necesaria para la disposición de la sección pública mínima de la vía, establecida en el Plan Vial.

En dicha área no se podrán ejecutar construcciones nuevas, ni obras de Remodelación, adición o mejoramiento de las ya existentes.

ARTICULO 261. En ningún caso se permitirá a particulares o a entidades públicas autorizar o colocar obstáculos permanentes sobre cualquier parte componente de la sección pública de las vías, con excepción de las barreras de orientación peatonal en los cruces viales más conflictivos, previa aprobación del Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público.

ARTICULO 262. Clasificación del Sistema Vial. Teniendo en cuenta los sistemas de transporte existentes, las características de capacidad, demanda vehicular, y la relación con las actividades de la población, el sistema vial se clasifica de la siguiente manera:

1. Vías troncales
2. Vías regionales.
3. Vías arterias principales (autopista).
4. Vías arterias secundarias (avenidas)
5. Vías colectoras.
6. Vías locales
7. Vías férreas
8. Otras vías.
9. Veredales.
10. Ciclovías.
11. Peatonales.

## **CAPITULO 2**

### **ESPECIFICACIONES GEOMETRICAS Y DE SECCIONES MÍNIMAS**

ARTICULO 263. Para complementar la clasificación de las vías se adoptan un conjunto de secciones típicas que definen el ancho del corredor vial, las cuales deben incluir:

- La calzada o calzadas de circulación vehicular.
- Sardineles
- Zonas verdes laterales
- Andenes
- Separador central

Deben tener en cuenta otros elementos complementarios como son:

- Carriles de aproximación
- Zonas de parqueo.
- Zonas de protección ambiental.
- Retiro privado (antejardín)

ARTICULO 264. Adóptense las especificaciones contenidas en el artículo siguiente como las mínimas para las secciones públicas de las vías vehiculares y

peatonales con las respectivas distribuciones, las cuales entrarán a regir a partir de la vigencia de esta normativa para los nuevos proyectos viales que se pretendan desarrollar dentro del Municipio.

PARAGRAFO. Se entiende por sección pública de las vías la distancia total en metros, comprendida entre bordes interiores de andenes, o entre los linderos con la propiedad privada.

ARTICULO 265. Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas de carriles de circulación vehicular las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el Municipio.

Vías locales o terciarias:

| <u>Sentido del flujo</u> | <u>Ancho carril</u> | <u>Mínimo de carriles por calzada</u> |
|--------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Unidireccional           | 3.00 ml             | 2                                     |
| Bidireccional            | 3.00 ml             | 2                                     |

Vías colectoras:

| <u>Sentido del flujo</u> | <u>Ancho carril</u> | <u>Mínimo de carriles por calzada</u> |
|--------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Unidireccional           | 3.25 ml             | 2                                     |
| Bidireccional            | 4.00 ml             | 2                                     |

Arterias secundarias (avenidas):

| <u>Sentido del flujo</u> | <u>Ancho carril</u> | <u>Mínimo de carriles por calzada</u> |
|--------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Unidireccional           | 3.50 ml             | 2                                     |
| Bidireccional            | 4.50 ml             | 2                                     |

Vías arterias principales (autopistas):

| <u>Sentido del flujo</u> | <u>Ancho carril</u> | <u>Mínimo de carriles por calzada</u> |
|--------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Unidireccional           | 3.75 ml             | 2                                     |
| Bidireccional            | 4.00 ml             | 4                                     |

Vías troncales y regionales:

| <u>Sentido del flujo</u> | <u>Ancho carril</u> | <u>Mínimo de carriles por calzada</u> |
|--------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Unidireccional           | 3.25 ml.            | 3                                     |
| Bidireccional            | 4.00 ml.            | 6                                     |

ARTICULO 266. Especificaciones para los demás componentes de la estructura vial de obligatorio cumplimiento para cualquier diseño vial en el Municipio.

Sardinell elemento estructural que sirve para confinar la calzada y obtener un cambio de nivel con respecto al andén. Su sección transversal debe ser preferiblemente trapezoidal con una altura mínima de 40 cm.; su corona de 15 cm. y su base de 25 cm.

La diferencia de nivel entre la calzada y la corona del sardinel debe ser de 15 cm. para vías locales y de 20 cm. para las demás.

Zona verde lateral es: la franja paralela a la calzada destinada a la siembra conservación y desarrollo de material vegetal adecuado para aislamiento y protección del peatón, así como elemento esencial para el manejo ambiental del espacio urbano. El ancho mínimo de esta franja debe ser de 1.50 m y este corredor no debe contener redes de servicios públicos domiciliarios ni aéreos ni subterráneos. Los árboles deben sembrarse a una distancia mínima de 1.00 m del sardinel.

En zonas donde se produce cambio de uso a comercial, esta franja podrá disponerse para el flujo peatonal arborizado, integrándola al andén.

Andén\_corredor paralelo a la calzada vehicular, construido en material duro, destinado para la movilización de los peatones. El ancho mínimo debe ser de 1.50 ml. Deben ser continuos en su sección longitudinal. No se pueden interrumpir, obstaculizar o disminuir su sección transversal con elementos como rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, ni con desniveles fuertes o resaltos.

Cuando la pendiente del terreno es superior a dieciséis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalones cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a 10; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 2.00 ml.

En toda intersección vehicular donde exista el cambio de nivel de andén a calzada deberán construirse rampas de 1.00 ml de ancho mínimo y una pendiente máxima del 16% para la movilización de minusválidos

Los andenes deberán ser construidos en materiales antideslizantes.

Las áreas públicas de la vía correspondiente a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir como tampoco cercar para privatizar o alterar su uso original.

Separador: estructura rígida cuya función es independizar las calzadas. Por ser un elemento de confinamiento de la calzada su diferencia de nivel con ésta debe ser igual a la norma definida para sardineles.

Debe tratarse como elemento de manejo ambiental, disponiendo de una franja suficiente para zona verde y árboles.

| ELEMENTO                | VÍAS TRONCALES   |                 | VÍAS REGIONALES  |                 | ARTERIAS PRINCIPALES |                 |
|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                         | Unidireccionales | Bidireccionales | Unidireccionales | Bidireccionales | Unidireccionales     | Bidireccionales |
| Separador central       | 5,00             | -               | 3,00             | -               | 3,00                 | -               |
| Ancho total calzada (s) | 21,00            | 18,00           | 21,00            | 18,00           | 15,00                | 12,00           |
| Bermas                  | -                | 2 * 2,00        | -                | 2 * 2,00        | -                    | -               |
| Zonas verdes laterales  | 2 * 4,00         | 2 * 4,00        | 2 * 3,00         | 2 * 3,00        | 2 * 2,00             | 2 * 2,00        |
| Andenes                 | 2 * 3,00         | 2 * 3,00        | 2 * 3,00         | 2 * 3,00        | 2 * 3,00             | 2 * 3,00        |

|  |         |         |        |        |       |       |
|--|---------|---------|--------|--------|-------|-------|
| peatonales                                     |         |         |        |        |       |       |
| Aislamientos laterales de protección ambiental | 2*10,00 | 2*12,00 | 2*7,00 | 2*8,00 | -     | -     |
| TOTAL ÁREA PÚBLICA                             | 60,00   | 60,00   | 50,00  | 50,00  | 28,00 | 22,00 |

| ELEMENTO                                       | ARTERIAS SECUNDARIAS |                 | VÍAS COLECTORAS  |                 | CALLES LOCALES   |                 |
|--|----------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|  | Unidireccionales     | Bidireccionales | Unidireccionales | Bidireccionales | Unidireccionales | Bidireccionales |
| Separador central                              | 2,00                 | -               | 1,00             | -               | -                | -               |
| Ancho total calzada (s)                        | 14,00                | 9,00            | 13,00            | 8,00            | 5,00             | 5,00            |
| Bermas   | -                    | -               | -                | -               | -                | -               |
| Zonas verdes laterales                         | 2 * 1,50             | 2 * 1,50        | 2 * 1,50         | 2 * 1,50        | 2 * 1,50         | 2 * 1,50        |
| Andenes peatonales                             | 2 * 2,50             | 2 * 2,50        | 2 * 2,00         | 2 * 2,00        | 2 * 1,50         | 2 * 1,50        |
| Aislamientos laterales de protección ambiental | -                    | -               | -                | -               | -                | -               |
| TOTAL ÁREA PÚBLICA                             | 24,00                | 17,00           | 21,00            | 15,00           | 11,00            | 11,00           |

OBSERVACION : La dimensión de los antejardines privados y los retrocesos de construcción serán reglamentados por Planeación Municipal dentro de los siguientes seis (6) meses a la expedición de la presente reglamentación para todas cada zona específica de la ciudad y no podrán ser variados dentro de la vigencia de la presente normativa.

ARTICULO 267. En las vías veredales, la calzada mínima será de 6.00 ml. Con cuneta o berma para evacuación de aguas lluvias de por lo menos de 2.00 ml.

La sección pública de la vía será por lo menos de 10.00 ml. Y el retiro mínimo a partir del eje de la vía será de 15.00 ml. La superficie de rodadura será en material granular de base con una pendiente transversal máxima del 4%; en caso de tener carpeta asfáltica, su pendiente transversal máxima será del 3%.

ARTICULO 268. Las vías peatonales serán de 1.50 ml. de ancho como mínimo. Estarán construidos en material rígido antideslizante con las normas de los andenes. Tendrán zonas verdes laterales para arborización de por lo menos 1.50 ml. de ancho.

Longitud máxima de senderos peatonales: La longitud máxima del sendero peatonal para acceder a una residencia será máximo sesenta metros (60 m).

PARAGRAFO. Las zonas verdes laterales correspondientes a las vías peatonales no podrán ser computadas dentro del índice obligatorio para zonas verdes de la urbanización; esta hace parte integral del área pública de la vía.

### CAPITULO 3 OTRAS ESPECIFICACIONES VIALES

ARTICULO 269. Cuando en un desarrollo urbanístico por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida, deben mantenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

Cuando por ninguna razón se contemple la posibilidad de continuidad en la vía deberá hacerse un volteadero circular cuyo diámetro será de dieciséis metros (16 m), con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.

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

PARAGRAFO: La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de ciento veinte metros (120 m).

ARTICULO 270. La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares de los sistemas arterial y colector será del 12%. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán mínimo de 3%.

ARTICULO 271. Los ángulos para las intersecciones entre vías y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos entre los 60° y los 90°.

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

ARTICULO 272. El radio mínimo de giro con un ángulo de empalme a noventa grados (90°), se dispondrán así:

En zonas residenciales.

Radio mínimo de giro: Cinco metros (5 m) a borde de calzada para vehículo liviano. Para vías que han de servir como rutas para el transporte público de buses, el radio de giro mínimo será de diez metros (10 m).

En zonas comerciales, industriales y de actividad múltiple.

Radio mínimo de giro: Ocho metros (8 m) a borde de calzada.

ARTICULO 273. Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en las normas generales de construcción de pavimentos. Será requisito para la aprobación del desarrollo urbanístico el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y la Secretaria de Obras Públicas verifiquen la calidad y el estado de las vías.

### CAPITULO

## REGLAMENTACION PEATONAL

ARTICULO 274. Prohíbese la ocupación transitoria o permanente de vías públicas, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición, Remodelación y demolición de inmuebles y estructuras en general.

PARAFRAFO. Cuando por razón de la ejecución de las obras resulte indispensable o inevitable la ocupación parcial y transitoria de zona peatonal, se deberá solicitar permiso al Instituto de Desarrollo vial y Espacio Publico y se deberán tener presentes las siguientes prohibiciones:

Se prohíbe ocupar los frentes de las propiedades vecinas.

Solo se permite ocupar andenes y zonas verdes que den frente a las propiedades que lo solicitan. En todas las vías se debe dejar como mínimo un metro (1 m) libre para la circulación peatonal, debidamente adecuado y protegido

ARTICULO 275. La violación de lo establecido en los artículos anteriores acarreará para el infractor la imposición de la multa a que se refiere el Artículo 104 de la ley 388 de 1997 y la suspensión de la obra.

ARTICULO 276.. El departamento de Planeación decidirá sobre la petición de ocupación de zona peatonal, básicamente en consideración a las razones expuestas por el solicitante y teniendo en cuenta la seguridad colectiva, la estética y la seguridad para peatones y vehículos y las reglamentaciones vigentes sobre labores de cargue y descargue, que se tengan previstas por la Secretaría de Transito y Transporte, sobre horarios para dichas actividades.

ARTICULO 277. El Departamento de Planeación de común acuerdo con la Secretaria de Transporte y Tránsito, definirán lo sitios de ubicación de los puentes peatonales teniendo en cuenta que tanto la plataforma como las escaleras de acceso deberán apoyarse necesariamente sobre terrenos de propiedad del Municipio, o que sean donados para tal fin por personas jurídicas o naturales.

Los sistemas constructivos y los materiales se seleccionarán de manera que no se obstaculice la normal circulación vehicular durante la construcción de los puentes peatonales. Así mismo, las escaleras de acceso cumplirán con las normas generales de seguridad colectiva.

PARAGRAFO: La construcción de los puentes peatonales deberá contar con la interventoría del Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público

ARTICULO 278. todo puente vehicular o peatonal localizado sobre cualquier vía de los sistemas viales del área urbana, tendrá un gálibo o altura libre mínima de cuatro con cincuenta metros (4.50 m).

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

ARTICULO 279. No se permitirá en el área urbana el cierre de espacios públicos y privados con elementos tales como muros, mallas cercas, rejas, etc. Que disponga en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes como alambres de púas, puntas de lanzas, astillas de vidrio, aspas o acabados con bordes en ángulos agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados sólo podrá ser posible en los remates superiores de dichos elementos

de cierre siempre y cuando aquellos queden localizados a una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) con respecto a los niveles de piso adyacentes.

PARAGRAFO: Con miras a la protección de la integridad física de las personas, el incumplimiento de esta disposición será causal para la negación del recibo de construcción. Si se diere el caso de ser contravenida la disposición con posterioridad al otorgamiento del recibo. El Instituto de Desarrollo Vial y de Espacio Publico deberá revocar el permiso de cerramiento si estuviere autorizado y comunicará a la respectiva autoridad de policía para que proceda a ordenar su demolición bajo los procedimientos de que disponga para ello.

ARTICULO 280. El Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Publico podrá exigir la dotación de barreras para protección o orientación de peatones cuando por las condiciones topográficas o de desnivel se requiera.

ARTICULO 281. La ubicación e instalación de las barreras de orientación peatonal serán definidas en cada caso por el Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Publico en concordancia con las señalizaciones dispuestas con la Secretaría de Transportes y Tránsito Municipal y sujetas a las siguientes especificaciones generales.

Marco en tubería galvanizada, con un mínimo de dos (2) pulgadas de diámetro y altura de 0.90 metros.

Tablero en lámina galvanizada calibre veinte (20), que cubra el espacio vacío, con altura máxima de 0.770 metros y 0.20 metros de altura respecto del piso acabado del andén.

Anclaje no inferior a 0.40 metros de profundidad.

Módulos de tres (3) metros con para intermedio de tubería de la misma especificación establecida en el numeral uno.

ARTICULO 282. Cuando la ejecución de las barreras de orientación peatonal esté a cargo de personas o entidades diferentes del Municipio, en los tableros de las barreras se admitirá con avisos publicitarios la inclusión de los nombres o razón social de o los patrocinadores con sus siglas o logotipo, siempre que cada aviso o logotipo no ocupe más de la tercera parte de la superficie total de cada tablero colocado. Las dos terceras partes restantes podrán dedicarse a mensajes cívicos o culturales, o permanecer libres de inscripciones.

ARTICULO 283. La señalización vial dentro del Municipio, deberá ceñirse a las normas nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Vías Y Transporte y a las normas y señales internacionales que hayan sido acogidas por dicho Ministerio.

PARAGRAFO. La Secretaría de Transporte y Tránsito Municipal con la asesoría del Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público y del Departamento de Planeación serán las encargadas de la planificación, distribución espacial y determinación de la localización específica de las señales viales de conformidad con las leyes vigentes sobre la materia.

## NOVENA PARTE.

## VIVIENDA

### CAPITULO 1. DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

ARTICULO 284. Disposiciones Generales. Las disposiciones que establece el presente capítulo, están regidas por criterios de microzonificación, reactivación y desarrollos diferenciales considerados en el contenido de la presente Normativa, y definidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 285. Concepto de Urbanización. Urbanización es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él lotes en sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en momento de aprobación del proceso.

*PARAGRAFO 1.* Dentro de la definición anterior se incluyen aquellos terrenos que se pretendan subdividir en cinco o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación con la malla urbana. Si no las requieren, recibirán tratamiento especial a juicio del Departamento de Planeación, considerando su área global y el uso al cual se destinarán, dando prelación a los programas de vivienda de interés social.

*PARAGRAFO 2.* Los programas de carácter institucional, educativos, religiosos, de salud o recreativos tendrán tratamiento especial y se reglamentarán las condiciones y requerimientos para su aprobación, según cada uso específico.

*PARAGRAFO 3.* Así mismo, serán urbanizaciones aquellos predios que tengan obligaciones de cesiones de zonas verdes al Municipio, independientes de su destinación o uso, recibiendo tratamiento especial aquellos que ya cuentan con construcción y que solamente pretendan efectuar acciones y/o reformas a lo existente.

ARTICULO 286. Proceso parcial de urbanización corresponde a aquellos lotes que sin tener exigencias de cesiones, deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos para lo cual, harán un trámite parcial de urbanización según el cual se expedirá el respectivo alineamiento para la posterior aprobación de planos arquitectónicos, con la información acerca de las obras a construir y ceder. El cumplimiento de esta exigencia se verificará al efectuarse el recibido correspondiente.

ARTICULO 287. Clasificación de las Urbanizaciones. Con base en el uso predominante, las urbanizaciones admiten la siguiente clasificación:

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

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

Urbanización Mixta (U.M.). Cuando se destina la construcción de edificaciones aptas para dos o más finalidades compatibles, de las enunciadas en este artículo. Es el caso de la urbanización residencial . comercial y de comercial . industrial.

## CAPITULO 2.

### NORMAS BASICAS PARA ACTUACIONES URBANISTICAS DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 288. Requisitos Generales. Todo proyecto de urbanización ubicado en zonas urbanas a desarrollar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana, en zonas ya urbanizadas, requieren el análisis previo del terreno seleccionado, el cual cumplirá con las siguientes condiciones mínimas:

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

Que ofrezca accesibilidad y posibilidad de instalación de servicios básicos: Acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras en áreas dentro del perímetro urbano, lo relacionado con telecomunicaciones, según las exigencias de las Empresas de servicios públicos en concordancia con lo dispuesto en la ley 111 de 1974, 42 de 1994.

Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales, en la forma establecida en el presente Normativa y en el Plan Vial.

Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, y zonas de conservación forestal en caso de que estén existan, de conformidad con lo dispuesto en este Normativa sobre la materia y en los Decretos Nacionales 2811 de 1974, 1449 de 1977 y 1333 de 1986.

Que armonice con los usos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el plan de zonificación general y de microzonificación de usos del suelo incluidos en al presente Normativa.

Que en áreas ubicadas dentro del perímetro urbano no se construirán sistemas de tratamiento de aguas residuales que requieran infiltración de las mismas en el terreno natural.

*PARAGRAFO.* El análisis de que trata el presente artículo deberá ser entregado con el proyecto al Departamento de Planeación, para su estudio previo a la aprobación.

ARTICULO 289. Estudios Técnicos. Los interesados en adelantar proyectos de urbanización deben presentar para su aprobación ante el Departamento de Planeación, un estudio urbanístico que contemple las relaciones e incidencias del programa propuesto con respecto al barrio o sector dentro del cual localizarán las edificaciones o instalaciones. Dicho estudio debe incluir la siguiente información:

Estudio geológico . geotécnico del terreno donde se ubicará el proyecto urbanístico cuyas características y profundidades determinará el estudio realizado por el Departamento de Planeación, con base en los siguientes criterios: Potencialidad de riesgo geológico e hidrológico. Complejidad de proyecto. Tamaño del terreno.

Disponibilidad de la prestación de servicios públicos, con información suficientemente detallada, con el certificado de factibilidad de servicios públicos, expedidos por las Empresas de Servicios Públicos o las entidades componentes según el caso, donde se garantice la oportuna y adecuada prestación de estos.

En caso de que no exista tal posibilidad, el interesado debe presentar el proyecto de autoprestación de servicios sujetándose al ordenamiento normativo vigente en la respectiva materia y con el cumplimiento de los requisitos que el mismo establezca. Además, el urbanizador deberá informar adecuadamente al futuro propietario sobre las características de dicho proyecto, especialmente lo relativo a operación, mantenimiento, responsabilidad y costos.

En lo relativo a la captación de aguas, tratamiento y vertimiento de aguas residuales deben ceñirse a lo establecido en las normas pertinentes .

Relación vial y de transporte público, que comprendan la continuidad de las vías principales del sector de conformidad con los Planes Viales y con las vías secundarias que a juicio del Departamento de Planeación se consideren necesarias para dar permeabilidad a la malla urbana, fluidez al tráfico vehicular y peatonal e interrelacional los actuaciones urbanísticas aledaños con el terreno a urbanizar.

Ubicación del proyecto con relación a los servicios comunitarios del barrio o sector aledaño y los propios del proyecto.

ARTICULO 290. Además de los estudios técnicos, cuando lo amerite la actuación urbanística debe obtener la Licencia ambiental ante la autoridad competente

ARTICULO 291. Cuando se vaya a desarrollar procesos urbanísticos en zonas determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial como de baja amenaza y riesgo, se requiere presentar el estudio convencional de suelos que además incluya una evaluación de la incidencia del proceso de adecuación y construcción del terreno sobre la estabilidad de área y edificaciones circundantes.

ARTICULO 292 . Las áreas geológicamente inestables no recuperables y zonas de riesgo no podrán ser utilizadas en ningún tipo de desarrollo urbano en que esté implicada la construcción de edificaciones permanentes, cualquiera que sea la pendiente natural del terreno. Estas áreas están definidas según estudio técnico elaborado por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las zonas de riesgo estarán sometidas a un tratamiento especial tal y como se determina en el capítulo correspondiente a Zonas de Riesgo.

ARTICULO 293. Redes de Servicios Públicos. Las redes que deban incluirse en los proyectos de actuaciones urbanísticas se extenderán en lo posible por el área pública, sin embargo cuando se proyecten por áreas privadas que deben ser libres o bienes comunes de circulación, será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre a favor de las Empresas prestadoras del servicio respectivo. El interesado debe tramitar antes esta entidad todo lo relativo a sesiones de fajas o

servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como lo relativo a la construcción y recibo de las mismas. Estas redes deberán ser construidas por el interesado. Sólo en el evento de que las Empresas construyan las redes, estará excepto el interesado de su construcción directa.

**ARTICULO 294. Vinculación a la Malla Urbana.** Cuando las áreas por desarrollar no están dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público como son: Alcantarillado de aguas lluvias y aguas negras, acueducto, teléfonos, energía y alumbrado público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, el interesado tendrá que construir las redes y las vías principales necesarias para su vinculación. El interesado deberá presentar el proyecto correspondiente ante el Departamento de Planeación y las Empresas respectivas para su aprobación.

*PARAGRAFO 1.* En caso de requerirse sistema de bombeo para lograr la vinculación de alcantarillado de una urbanización con las redes de las Empresas de Servicios Públicos, no se permitirá ningún tipo de estructura hidráulica que posibilite la descarga de aguas residuales directamente en las quebradas.

*PARAGRAFO 2.* El interesado que teniendo un sistema de tratamiento de aguas residuales o un acueducto particular, quiera vincularse a la red de la Empresas de Aguas de Girardot y la Región, deberá tramitar el correspondiente certificado de factibilidad de prestación de tales servicios.

*PARAGRAFO 3.* En el caso de que el interesado no pueda garantizar la autosuficiencia en servicios públicos o la vinculación del proyecto a la malla urbana no se autorizará la actuación urbanística.

**ARTICULO 295. Vías de Acceso.** Todo proyecto comprendido dentro del área urbana y los desarrollos que se autoricen en el área rural del municipio se ceñirán a las disposiciones del sistema vial contenidas en la presente Normativa y en los Planes Viales del Municipio.

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

*PARAGRAFO.* Las especificaciones de las vías de los actuaciones urbanísticas serán las contenidas en el capítulo correspondiente en la presente reglamentación.

**ARTICULO 296. Trazados de las Vías.** Las vías del sistema vial de servicio, inherentes a un proyecto de desarrollo urbanístico serán proyectadas por el interesado, con sujeción al sistema vial municipal. Cuando las condiciones físicas del terreno lo permitan, en el trazado de las vías se dará continuidad a las existentes en los sectores adyacentes.

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

**ARTICULO 297. Volteadores.** En las vías que rematen en áreas para volteadores en las cuales sea factible su futura prolongación, se deberán construir sus calzadas hasta el borde límite del desarrollo, sin obstáculos que impidan su continuación.

ARTICULO 298. Acceso Directo a las Lotes. Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto deberá preverse el acceso directo desde una vía pública o de bien común privado.

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

ARTICULO 299. Relación de Lotes con el Transporte Público. Ningún lote de un actuación urbanística podrá estar ubicado a una distancia medida sobre una vía pública o de acceso restringido superior a 300 metros de una vía vehicular con especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo.

ARTICULO 300. Cesión de Areas al Municipio. Para el otorgamiento del recibo de obras de urbanización o construcción se deberá ceder al municipio, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas requeridas para vías públicas tanto para peatones como vehiculares según la reglamentación vigente sobre la materia y si fuere el caso, el área requerida para retiros obligatorios. Del mismo modo, deberá ceder al municipio las zonas verdes y recreativas, así como las destinadas para servicios colectivos que han de ser de uso público, junto con los equipamientos que se construyan sobre estas de conformidad con las normas establecidas por el presente Normativa, salvo en los casos expresos en que por disposición de este mismo no se exija su cesión.

Las zonas verdes correspondientes a la sección pública de las vías no se contabilizarán dentro de las áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas, aunque deberán cederse como parte integral de la vía pública.

*PARAGRAFO.* Las Zonas de cesión estarán sujetas a los siguientes parámetros:

Su localización y las características estará definida por el Departamento de Planeación Municipal, buscando que las zonas señaladas sean útiles y adecuadas para los fines recreativos o de servicio al que han de destinarse, y que se ajusten al planteamiento urbanístico más conveniente para la ciudad.

El Departamento de Planeación con base en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, determinará aquellas áreas que pueda aceptar como objeto de canje, para tal caso deberá mantener un listado de dichas áreas.

Cuando parte de un terreno a urbanizar esté destinado al programa de zonas verdes públicas, dentro del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, la parte del terreno afectada conservará la destinación prevista en el plan y la parte restante del mismo será la considerada para el proyecto de urbanización y sobre ella se aplicarán todas las normas mínimas establecidas.

Las áreas a ceder deben estar vinculadas a un vía pública, debidamente adecuadas, engramadas, arborizadas, construidos los senderos peatonales y adecuada iluminación, así como las edificaciones proyectadas para servicios colectivos de acuerdo con los diseños que para el efecto presentará junto a los planos correspondientes de la urbanización.

Cuando el urbanizador ceda áreas al municipio, las delimitará claramente en planos con su área y definiéndoles su destinación como área verde, servicios comunales o residuales con el fin de diferenciarlas como bien de uso público fiscal y poder establecer a que trámite deban someterse en caso de transacciones o modificaciones en su uso.

ARTICULO 301. El Departamento de Planeación no podrá recibir obras sin que previamente se haya verificado la legalización de las áreas de cesión a que se refiere el artículo anterior.

PARAGRAFO 1. Procedimiento. Previo el levantamiento topográfico de las áreas objeto de cesión, el urbanizador deberá presentar un acta de entrega de dichas áreas ante el Departamento de Planeación, documento este que suscribirán, el representante legal del municipio, el urbanizador, el director de Planeación Municipal y el Jefe del Departamento Jurídico del Municipio.

PARAGRAFO 2. Cuando un predio por construir o construido, se encuentre afectado por vías contenidas en el plan vial y deba esta área ser cedida al municipio, hay obligación de ceder gratuitamente a favor del municipio hasta el siete (7%) por ciento del área del predio. Si excede de este porcentaje, el municipio deberá adquirirlo mediante negociación con el propietario de conformidad a las normas vigentes.

Con excepción de estas vías el urbanizador esta obligado a ceder a este municipio, todas las áreas que comprendan las vías tanto vehiculares como peatonales debidamente construidas.

ARTICULO 302. Retiros en corrientes naturales en agua. Para efecto de los retiros y tratamientos de las corrientes naturales permanentes y estaciones de agua, tales como quebradas, arroyos, caños, manantiales, que fluyan por el terreno que es objeto del proyecto de urbanización o construcción, se aplicará lo dispuesto en el artículo 41 de la presente normativa.

PARAGRAFO 1. Se entiende por zona de retiro una franja de terreno paralela a las líneas de máxima inundación o al borde superior del canal natural o artificial lo que equivale a la proyección horizontal de retiro medido a partir de los puntos antes mencionados.

PARAGRAFO 2. Sobre las fajas de retiros de quebradas no se permitirá el cambio de zona verde por cualquier tipo de piso duro; tampoco se autorizará la construcción de parqueaderos, piscinas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, antenas parabólicas.

PARAGRAFO 3. En las actuaciones urbanísticas y las edificaciones los retiros de quebradas deberán mantenerse como área libre y podrán ser objeto de cesión al Municipio. En los casos que sean privados y que las entidades que prestan servicios, las requieran para paso de redes o mantenimiento de los cauces, deben establecerse las servidumbres a que haya lugar.

PARAGRAFO 4. Los retiros a las corrientes naturales de agua en las urbanizaciones unifamiliares y bifamiliares abiertas, estarán enmarcados, por vías paralelas, ya sean estas peatonales o vehiculares, localizadas por fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro.

ARTICULO 303.. Queda prohibido que las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para el proceso de urbanización, y de construcción sean vertidos a los cauces de quebradas, arroyos, caños manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo.

ARTICULO 304. Los tratamientos especiales que requieren las corrientes naturales de agua serán hechos por el interesado, previa autorización escrita de la

Corporación Autónoma Regional (CAR) , visto bueno del Departamento de Planeación y de acuerdo con los términos de referencia exigidos para el diseño de estructuras hidráulicas.

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

PARAGRAFO. Las coberturas o box-culvert como casos específicos de canalización sólo se podrán ejecutar en los siguientes eventos:

Cuando exista un proyecto vial aprobado que implique la cobertura de un tramo de quebrada para su desarrollo.

Para dar continuidad a vías o corredores, preferencialmente de transporte público, donde la cobertura resulte la estructura más económica.

Cuando el acceso a un lote de terreno a desarrollar sólo sea posible a través de una quebrada o caño, caso donde sólo se permitirá el tramo necesario para la adecuación de la banca de la vía.

Para corregir problemas sanitarios y de salubridad, previa comprobación mediante ensayos de laboratorio de la calidad del agua y donde las Empresas Públicas no tengan proyectados colectores paralelos de saneamiento.

En terrenos donde sea necesaria la construcción de una cobertura para mantener o recuperar su estabilidad geológica, o donde por circunstancias especiales y permisibles del caudal máximo la cobertura garantice seguridad contra todo riesgo hidrológico.

ARTICULO 305. Retiro de Protección a estructuras Hidráulicas. Sobre las estructuras hidráulicas no se permitirán ningún tipo de construcción, salvo pasos peatonales o vehiculares que serán estudiados como casos especiales. No son afectadas por esta norma las redes de servicios públicos, siempre y cuando se localicen por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas.

Sobre una estructura hidráulica existente o proyectada debe conservarse un retiro lateral mínimo de diez metros (10m), libre de cualquier tipo de construcción, como faja de seguridad para mantener la estabilidad estructural de la obra, salvo el caso de canales con vías o senderos públicos y paralelos para lo cual el retiro se reduce hasta seis metros (6 m), medidos a partir del borde la estructura.

ARTICULO 306. Protección Forestal y Zonas de Preservación Ecológica. Todo lote que conlleve un proceso de urbanización o de construcción se debe ajustar a las normas del Decreto-Ley No.2811 de 1974 y reglamentarias sobre protección de los recursos naturales, y a la reglamentación que se establezca para la arborización urbana. En lo posible se deben proteger y preservar los árboles existentes. Los árboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se programen en el desarrollo. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el interesado queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas o de las que no sea posible conservar.

Para los efectos de control sobre la arborización existente en el terreno a desarrollar, el interesado debe presentar junto con la solicitud para aprobación de vías y loteo un plano de levantamiento topográfico del mismo a escala 1:1.000 con localización de la arborización existente y de la propuesta indicando las especies

de los árboles de acuerdo con la reglamentación de la arborización de la presente normativa. El Departamento de Planeación será el encargado de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo y de comunicar por escrito a la entidad competente sobre los atentados contra los recursos naturales en su respectivo territorio.

En el plano de Usos del Suelo se protocolizan las zonas de preservación ecológica que se destinan para contribuir a la preservación del medio ambiente mediante la conservación de bosques naturales o la reforestación para la protección y mejoramiento de áreas erosionables, pudiéndose adecuar además para posible esparcimiento de la población como parques naturales.

ARTICULO 307. Permiso para urbanizar o construir. Todo desarrollo urbanístico o edificación que se pretenda construir en el Municipio requiere de aprobación por parte del Departamento de Planeación o la Curaduría para poder dar comienzo a la ejecución de las obras.

ARTICULO 308.. Construcción Simultanea. El Departamento de Planeación o la Curaduría Urbana, podrá conceder permiso para urbanizar y construir simultáneamente una vez el proyecto haya obtenido la aprobación de sus respectivos planos.

PARAGRAFO. Se entiende que para la iniciación de las edificaciones se debe haber obtenido la licencia de construcción. Los procesos urbanísticos para lotes con servicios o aquellos en los cuales las construcciones sean ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que ejecutan las obras de urbanismo, no podrán tener autorización para construcción simultánea.

ARTICULO 309.. Construcción por Etapas. El interesado podrá proponer la aprobación de las etapas de construcción que determine para su proyecto. Si se opta por el sistema de construcción por etapas, éstas deberán ser autosuficientes en todos sus servicios básicos: acueducto, alcantarillado, energía, canalizaciones de telecomunicaciones y aseo, así como en las obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento: accesos, áreas libres, parqueaderos de visitantes y privados.

Los servicios colectivos y las áreas verdes deberán entregarse en forma proporcional en cada etapa de construcción. En los planos del proyecto todas estas áreas deben quedar claramente definidas y determinadas, debiéndose acompañar de un cuadro de áreas por etapas, que contengan los datos numéricos de cada una de ellas los cuales deberán tenerse en cuenta para el recibo.

ARTICULO 310. Todo desarrollo urbanístico deberá estar vinculado a la malla vial para su construcción se registrarán por las normas generales contenidas en el Capítulo del sistema vial de la presente normativa.

ARTICULO 311. Vías Obligadas. Toda vía consignada en los planes viales, tendrá el carácter de vía obligada y el Departamento de Planeación esta en él deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico.

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

ARTICULO 312.. Para aprobación de los proyectos de urbanización o para obtener la licencia de construcción de cualquier edificación, deberá adjuntarse a la documentación requerida, el acta de inventario del estado del espacio público, suscrita por el interesado y el Departamento de Planeación Municipal, en la cual conste el estado de los pavimentos, de las calzadas, de los andenes, de las zonas verdes públicas y corrientes de agua, próximas al proyecto.

Para el recibo de la urbanización o de la construcción el Espacio Público deberá estar en mejor o igual estado que al iniciar las obras.

### **CAPITULO 3.**

#### **NORMAS ESPECIFICAS DE CONSTRUCCION DE LAS EDIFICACIONES EN GENERAL**

ARTICULO 313. En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de dos con cincuenta metros (2.50 metros), dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos para el sector por el Departamento de Planeación Municipal

Sobre estos muros no se admitirá la colocación o pintura de avisos publicitarios, sin embargo pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

ARTICULO 314. Lotes en proceso de construcción o demolición deberá tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos existentes, deberá además presentar las protecciones necesarias para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo peatonal y la debida protección a los peatones.

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

ARTICULO 315. Tratamientos de los Muros y Fachadas. Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten al nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrá un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción y se exigirá para el recibo de la misma.

En el centro sobre las fachadas laterales, se admitirá la pintura o instalación de murales artísticos, los cuales deberán ser sometidos al análisis y aprobación del Departamento de Planeación Municipal y la Casa de la Cultura o de quién haga sus veces.

PARAGRAFO: En construcción por etapas, no se permitirán fachadas inconclusas o en obra negra

ARTICULO 316. Ninguna construcción o área libre de construcción con frente a vías públicas puede tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual va en detrimento del espacio público.

ARTICULO 317. Prohibición de la Servidumbre de luz en muros sobre linderos. No se podrán ubicar ventanas en muros sobre linderos o medianeros, para ubicar ventanas se deberá hacer el retroceso respectivo.

ARTICULO 318. Patios y vacíos. Toda construcción que se proyecte en la ciudad deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios, o exteriores. Se exceptúan de la anterior consideración las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicios podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios medie una distancia mayor a tres metros (3 m).

ARTICULO 319. Dimensiones mínimas de los patios o retiros:

| ALTURAS          | LADO Y AREA MINIMO   |
|------------------|--|
| Tres pisos o más | Tres metros (3.00 m) para los tres primeros pisos.<br>Se incrementará en 0.50 metros por cada piso adicional   |
| Un piso          | lado será de tres (3.00) metros y el área mínima nueve metros cuadrados (9.00m <sup>2</sup> ).   |
| Dos pisos        | Se dejará un aislamiento de tres (3.00) metros contra el lote vecino en toda su longitud, si en el primer piso existiera construcción dentro del área de aislamiento, no se podrá adecuar sobre ella ningún tipo de terraza o mirador que implique servidumbre o invasión de la privacidad del vecino. |

Las dimensiones resultantes deberán respetarse desde el nivel en que comience éste.

*PARAGRAFO* No se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicada en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6 m). Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellos en los cuales mediante el diseño de la ventanería se puede garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes. En ningún caso se permitirán distancias menores a tres metros (3 m) entre ventanas.

ARTICULO 320. La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él, es de tres metros (3 m). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro deberá cerrarse con muro al mismo nivel de la edificación.

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

metros (6 m), la fachada podrá ser abierta y el cerramiento subirá tres metros (3 m) mínimo.

ARTICULO 321. Fachadas semicerradas. La fachada semicerrada es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de un metro con sesenta centímetros (1.60 m) y no permite la visual al exterior.

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

ARTICULO 322. Voladizos. En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la losa de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados, de la forma siguiente:

Frente a vías o servidumbres con sección inferior a siete metros (7 m) no se permitirán voladizos. (Peatonales).

Frente a vías o servidumbres con sección entre siete metros (7 m) y catorce metros (14 m) las edificaciones podrán volar hasta 0.70 metros.

La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercana será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m).

Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso, es decir a 2.50mts. con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendiente la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.

La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea de paramento definitiva del primer piso fijada por el alineamiento, el andén mínimo, o el retiro adicional si lo hubiere, adoptándose la mayor de estas tres dimensiones

Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos los balcones deberán retirarse un metro (1 m) del lindero, adecuarán una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.

Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0.30 mts. Sobre retiros a quebradas la dimensión máxima de proyección del voladizo será de 0.80 mts.

Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de seis metros (6 m) de ancho mínimo.

Los voladizos sobre ochavas, podrán proyectarse hasta 0.80 metros tomados a partir de la prolongación de las líneas de paramento de los dos costados de cuadra que la conforman, con un máximo del 75% del andén menor. No podrán tener una altura inferior tomada con relación a cualquier punto del andén, a dos

pisos en zona residencial y comercial, y a tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) en el centro y en los centros de zona.

En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a un (1) metro.

El voladizo sobre ochava podrá estar proyectado, conservando su paralelismo sobre calzada vehicular

Los voladizos deberán proyectarse de manera que se asegure, en lo posible una solución de continuidad con los edificios adyacentes.

Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores a 0.80 metros construidos y aprobados antes de la vigencia de esta Normativa que se vayan a adicionar, deberán ajustarse a la norma sólo en la parte a construir.

Los voladizos sobre antejardines, no podrán sobrepasar el 30% del ancho total

PARAGRAFO: Cuando no exista antejardín, queda prohibido dejar elementos sobresalientes de la fachada como : aires acondicionados, portales, escalones, jardineras y demás.

ARTICULO 323. Empates entre fachadas. En todas las áreas comprendidas dentro del perímetro urbano en cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones deberán desarrollarse buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio. Esta solución se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.

ARTICULO 324. Marquesinas y Parasoles. En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quiera adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín su aprobación requerirá el previo concepto del Instituto de Desarrollo vial y espacio publicol, según normas contenidas en el capítulo de espacio público.

ARTICULO 325. Partición e Integración de lotes. Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita del Departamento de Planeación para obtenerla cada lote resultante deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector.

Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada, o servidumbre de tránsito.

Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

No se admitirá que un lote resultante de una partición quede afectado al punto de no ser construible.

ARTICULO 326. Reformas y Adiciones. Cualquier edificación; a excepción de aquellas que se encuentran en el listado de patrimonio y que se adoptan como tal en la presente normativa; puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales, debidamente calculadas y certificadas por el

profesional de que trata la Ley 400 de 1.997, matriculado e inscrito ante el Departamento de Planeación. La edificación resultante debe quedar plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones generales del presente Normativa.

ARTICULO 327. Antejardines. Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección; por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento construido, tales como rampas, escaleras, piscinas, sótano, semisótanos etc., ni como área de almacenamiento de productos o mercancías, En las zonas residenciales se permitirán las rampas para descender a sótanos y/o semisótanos únicamente cuando su acceso se haga desde vías de servicio; no se permitirán rampas en zonas comerciales o industriales sea cual fuere la característica de la vía.

ARTICULO 328. Altura máxima de las Edificaciones. La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación de los índices de construcción, de ocupación y de las demás normas que les corresponden según su ubicación.

No se contabilizarán como pisos:

Un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al local, no tenga destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70%) de su área.

Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueadero privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.

Un nivel de mezanine, mansarda, buhardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a lindero, pero no por fachada como piso adicional.

ARTICULO 329. Exoneraciones. No se contabilizan como parte del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a:

Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto.

Balcones, marquesinas y parasoles.

Recreación y servicios colectivos.

Instalaciones mecánicas y tanques de agua.

Piscinas.

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

ARTICULO 330. La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrán efectuarse cuando hayan sido autorizados por el Departamento de Planeación.

ARTICULO 331. Accesibilidad a los limitados Físicos. En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que se destine a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social recreativo, para la expedición de la licencia de construcción, deberá indicarse en los planos la forma en que habrán de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas y ascensores de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los limitados físicos.

Asimismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueadero, baño público y cabina telefónica para los minusválidos, así como área para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública similares deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de los limitados físicos.

ARTICULO 332. : De la calidad de las construcciones, toda construcción que se adelante en el municipio deberá sujetarse en su diseño estructural al Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, Ley 400 de 1997, Conforme al riesgo sísmico medio. empleando materiales de buena calidad y agregados seleccionados, recomendación que se dejará explícita en la licencia de construcción tanto para constructores privados, públicos y contratistas.

En cuanto al diseño, deberá contemplar soluciones adecuadas y bioclimáticas como espacios funcionales y tener una altura mínima interior de 2.50 metros. Las cubiertas deberán ventilarse mediante el desplazamiento de estas o con elementos integrales como tejas de ventilación y en lo posible emplear materiales que mitiguen las altas condiciones climáticas.

ARTICULO 333. Escaleras. Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

La pendiente máxima será determinada por la fórmula: dos (2) contrahuellas + una (1) huella = sesenta y cuatro (64) centímetros. Contrahuella máxima = dieciocho (18) centímetros.

el ancho mínimo libre del pasamanos y entre muros de la escalera para vivienda será de 0.90 mts, sea esta diseñada en uno o varios tramos y aumentar de acuerdo al uso destinado. Para escaleras en forma de caracol, el ancho mínimo no podrá ser inferior a 1.20 mts

Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. Cuando las puertas giren hacia los descansos su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.

Cuando las unidades de destinación se hallen ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.

Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante y directa proveniente del exterior o de patios interiores, pero no de buitrón.

Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a trescientas (300) personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo lo más alejadas entre sí como sea posible.

Los materiales de piso serán antideslizantes.

ARTICULO 334. Ascensores. Toda edificación en altura que exceda de cuatro (4) niveles o doce metros (12 m) a partir del nivel de acceso directo desde una vía, estará dotada del servicio de ascensor. Para la aplicación de este artículo no se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios dúplex de los últimos pisos.

ARTICULO 335. Parqueaderos. Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.

La distancia mínima de los accesos y las salidas, medida a partir de los bordes exteriores de andenes a la esquina más próxima del acceso, será de quince metros (15 m). Cuando el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15 m), se accederá al lote por el extremo opuesto a la esquina.

Los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde, se efectuarán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.

La terraza que cubre los sótanos, semisótanos o los niveles destinados a parqueaderos que haga parte integral de la edificación, que excedan el área de ocupación permitida, se conservará libre de todo tipo de construcción y se le dará tratamiento en piso duro ornamental, pudiendo ser destinadas a actividades comunes que armonicen con el diseño general de la edificación y la destinación dada en el primer piso..

*PARAGRAFO 1.* Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta y hacerse sin muro de cierre; se tomará el cincuenta por ciento (50%) de esta área así tratada para contabilizarla en índice de ocupación, no se contabilizará en el índice de construcción, pero se tendrá en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas..

*PARAGRAFO 2 .* Las áreas o construcciones de parqueaderos destinadas al uso público deben contar con un mínimo de treinta cupos o celdas de parqueo, que tendrán un área mínima de quince metros (15M<sup>2</sup>), con lado menor de tres metros (3 M) .Deberá presentarse proyecto ante el Departamento de Planeación Municipal, con el lleno de los requisitos exigidos en esta Normativa.

*PARAGRAFO 3:* cuando se trate de unidades unifamiliares o bifamiliares en urbanizaciones abiertas, los garages se ubicaran a partir del paramento de construcción y no sobre el antejardín reglamentario y tendrán como dimensiones mínimas: 2.20 mts. por 4.50 mts., dejando libre la circulación peatonal.

ARTICULO 336. Semisótanos. Se considera semisótanos el nivel que no sobresale, en su parte superior o nivel del piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de un metro con cincuenta (1.50 m) con relación al nivel de andén.

En las vías con pendiente y en los lotes en esquina se tomará como referencia la cota más baja del andén. Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso al primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

ARTICULO 337. Portería y Areas de mantenimiento. En las edificaciones en altura de mas de cinco (5) pisos o en aquellas que tengan más de diez (10) unidades de vivienda, se deberá disponer en sus áreas comunes privadas

distintas a la de antejardín, retiro a lindero o a quebrada, de un espacio de portería, próximo al acceso y dotado de mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad, deberá tener además un servicio sanitario completo para uso del personal.

ARTICULO 338. Tanques de agua. Toda edificación de más de tres (3) pisos de altura, deberá estar dotada con tanques para almacenamiento de agua a razón de quinientos (500) litros por cada unidad de vivienda; así mismo para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento a razón de quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) de área construida neta útil en dichos usos. El interesado deberá prever desde el inicio de la construcción, el bombeo al tanque superior de almacenamiento de agua.

ARTICULO 339. Canalizaciones para Teléfonos, Pararrayos, Citófonos y Antenas. Toda edificación en altura de tipo multifamiliar, de servicios, comercial o mixta, deberá proveerse de canalizaciones para la instalación de teléfonos, duchos para pararrayos. Además las edificaciones multifamiliares deberán dotarse de canalizaciones para la instalación de citófonos. Las antenas colectivas y sus instalaciones serán opcionales, así como la instalación de canalización de citófonos en edificaciones comerciales o de servicios.

ARTICULO 340. Cuarto para ubicación de instrumentos de servicios públicos o subestaciones sitio destinado exclusivamente, a la colocación de los equipos de medida, los elementos de protección generales y los transformadores que puedan ser requeridos para una edificación.

Estos pueden ser ubicados en espacios cubiertos o en áreas libres a la intemperie.

### **Normas Generales**

El Local deberá tener un área suficiente para la colocación de los equipos y otra para el trabajo, manipulación y mantenimiento de los mismos.

Los accesos a subestaciones, deben estar libres de obstáculos que puedan estorbar, en caso de una salida de emergencia.

Las subestaciones se localizarán preferentemente en un sitio accesible a la llegada del montacargas. En ningún caso la ruta de entrada y salida de equipos, será a lo largo de escaleras o espacios que impidan el arrastre.

Una subestación debe estar dotada de:

Iluminación y ventilación adecuada

Señalización y avisos de peligro cerca al acceso de la subestación.

Extinguidores y equipos de seguridad contra incendios.

Un drenaje adecuado, para evacuar cualquier acumulación de aceite o agua.

En las subestaciones cubiertas:

Estas deben estar debidamente cercadas.

El piso se hará en concreto.

En pisos superiores, se debe tener en cuenta las cargas de todos los equipos, para calcular la resistencia estructural de la subestación.

En las subestaciones descubierta:

Se hará un cerramiento en malla ondulada o eslabonada.

El Piso puede ser en recubrimiento de triturado fino; dejando zonas para el arrastre de equipo o en piso duro.

ARTICULO 341. Seguridad contra Incendios. Toda edificación en altura, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios:

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

Toda edificación de cinco (5) pisos y aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que puedan tener una ocupación superior a trescientos (300) personas en total deberá disponer de una boca de hidrante exterior a la edificación y próxima al acceso y una boca de hidrante interior con su respectiva manguera de dotación como mínimo por piso ubicadas en los halles; ningún punto de estas edificaciones estará a más de treinta metros (30 m) de una estación de manguera.

Se evitara en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.

Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras de ésta deben ubicarse en sitios de fácil acceso a través de áreas comunes.

Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.

Todo los espacios estarán adecuadamente ventilados (ventilación natural), para evitar la propagación de humo. Las edificaciones con atrium central tendrán ventilación superior.

ARTICULO 342. Casilleros Postales. En las unidades cerradas, en las edificaciones multifamiliares y en las edificaciones de mas de tres (3) pisos destinadas a otros usos, deberá disponerse de casilleros postales o módulos de apartados individuales con destino a la recepción de envíos de correos, que permitan el acceso directo por parte del cartero.

#### **CAPITULO 4. DISPOSICIONES SOBRE BASURAS.**

ARTICULO 343. Aplicabilidad. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un sistema de almacenamiento colectivo de basuras. Los cuartos para almacenamientos de basuras en las edificaciones de que trata el presente artículo, cumplirán como mínimo con los siguientes requisitos:

Los acabados serán lisos, para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.

Tendrán sistemas de ventilación directa mediante tubería de ventilación o buitrones, hacia el exterior, sistemas de suministro de agua, de drenaje y control de incendios.

Serán construidos de manera que se impida el acceso de insectos, roedores u otra clase de animales.

Los cuartos de basuras deberán ubicarse de forma que su acceso desde el exterior sea fácil y cuente con una buena iluminación y sin obstáculos que dificulten el paso de las carretillas de transporte de los recipientes de basura; las puertas y pasillos tendrán como mínimo, una dimensión libre de un metro.

El acceso desde la vía pública a los cuartos de basura se dotará de pavimento antideslizante y de suficiente dureza para que no lo dañen los golpes y esfuerzos de rodadura a que puede estar sometido en la manipulación de los recipientes. En caso de existir desniveles, se dispondrán rampas de pendiente inferior al 12% conservando el ancho de un metro (1 m) de circulación. En caso de que el cuarto de basuras esté localizado en sótano o semisótano para parqueo del edificio, la circulación de acceso y salida deberá estar claramente demarcada y no podrá efectuarse a través de las celadas de parqueo, únicamente por bienes de uso común.

**ARTICULO 344. Areas Exteriores para Recolección de Basuras.** Los actuaciones urbanísticas y las edificaciones residenciales en lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2000 m<sup>2</sup>) de área neta ya sean cerrados o abiertos, deberán disponer de áreas exteriores contiguas a la vía pública, en forma de bahía, para la colocación de los recipientes, los cuales deberán estar protegidos tanto lateral como por su parte superior con el fin de evitar la manipulación por parte de agentes externos mientras se efectúa la recolección. Para la ubicación de estas áreas se tendrá en cuenta la dirección de los vientos predominantes, con el fin de evitar que los olores sean llevados a las viviendas contiguas. Las dimensiones de estas áreas se demarcarán en el terreno y deben ser lo suficientemente amplias para contener todos los recipientes en un momento dado. Por ningún motivo dichos recipientes se localizarán sobre andén o áreas de tránsito peatonal. El diseño de estas áreas debe figurar en los planos de aprobación del proyecto.

**ARTICULO 345. Trituradores de Basuras en Instalaciones Industriales.** La instalación y funcionamiento de trituradores de basuras para cuya evacuación se utilice el sistema de alcantarillado público, requieren permiso previo concedido por parte de la CAR o la entidad que haga sus veces en materia de medio ambiente en el Municipio, además de empresa encargada de la prestación de dicho servicio, para la cual se consideran los efectos de las basuras sobre los usos del agua y residuos líquidos y sobre el sistema de alcantarillado sanitario.

**ARTICULO 346. Botaderos de Escombros.** El Departamento de Planeación Municipal y la Secretaría de Obras Públicas Municipales, deben seleccionar y destinar los sitios del territorio municipal en los cuales se permitirá la disposición controlada de escombros. También tendrán participación en el manejo de su disposición, la Secretaría de Gobierno y Tránsito Municipal, en cuanto a los aspectos legales y de tráfico vehicular relacionados.

**ARTICULO 347.** El lote para disposición controlada de escombros deberá obedecer a un diseño en el cual se defina su capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales y subsuperficiales, taludes y terrazas. Igualmente, se deberán presentar propuestas para su destinación futura.

**ARTICULO 348.** No se permitirá la ubicación de lotes para disposición controlada de escombros en los siguientes tipos de terrenos.

En proximidad de los cauces de las corrientes de agua. En los casos en que se respete el retiro fijado a éstas se debe garantizar mediante estudios técnicos, debidamente realizados, que no se interactuará con ninguna condición física o hidráulica de la corriente como son sus crecientes, afectación del lecho, erosión del cauce y otros.

En zonas con riesgo geológico, por deslizamiento o inundación. En las zonas de riesgo geológico moderado donde se pueda realizar un manejo de los terrenos, se exigirá un manejo de los terrenos, se exigirá el respectivo estudio geotécnico donde se especifique el tipo de manejo a realizarse.

El terreno donde se puedan afectar estructuras hidráulicas tales como coberturas de quebradas, sistemas de drenaje de terrenos vecinos, redes de acueducto y alcantarillados.

En terrenos donde esté proyectado un trazado vial.

Se restringirá la ubicación de lotes para disposición controlada de escombros en terrenos con las siguientes características.

Proximidad de puentes, vías o intercambios viales de tráfico medio o mayor.

Zonas con pendientes mayores del diez por ciento (10%). Para zonas con pendientes mayores se deberá presentar un estudio técnico de adecuación del terreno en cuando a terráceo, movimiento de tierras, estructuras de contención, etc.

Suelos de baja capacidad portante.

Que existan vías vehiculares de acceso directo y adecuado para el tránsito de los vehículos que han de transportar los escombros.

Que las vías de acceso directo al El lote para disposición controlada de escombros no atraviesen áreas residenciales desarrollados y habitadas.

Que el área para depósito de los escombros en los terrenos seleccionados para ello no colinden, con edificaciones de cualquier tipo y uso.

Que el depósito sea periódicamente nivelado y compactado con maquinaria apropiada para impedir la obstrucción del acceso y permitir así la libre aproximación de los vehículos transportadores de escombros.

Que el lote o terreno esté debidamente cercado y con una valla de identificación que acredite la prestación del servicio.

Que se mantenga un estricto control, sobres los vehículos transportadores de escombros y materiales, para que no se derrame su carga sobre las vías públicas y cumplan con las normas vigentes sobre la materia.

Que no se acepten en el lote para disposición controlada de escombros materiales cuya descomposición afecte al vecindario.

## CAPITULO 5.

## **NORMAS PARA EL CERRAMIENTO DE DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES Y EDIFICIOS AISLADOS.**

ARTICULO 349. Cerramientos. Para los efectos del cerramiento de edificios aislados y actuaciones urbanísticas residenciales se establecen los siguientes casos.

Edificaciones nuevas: Se concederá la autorización de cierre al momento en que se aprueban los planos, si el interesado lo solicita expresamente cumpliendo con todos los requisitos establecidos para ello.

Los actuaciones urbanísticas y edificios aislados aprobados con anterioridad a la presente reglamentación podrán cerrarse siempre y cuando no incluyan dentro del área de cerramiento áreas públicas (zonas verdes, vías.) No obstante, las características del cerco deben cumplir con los requisitos contemplados en esta sección.

Para actuaciones urbanísticas y edificios aislados ya construidos. Si dichas edificaciones construidas con anterioridad a la fecha de vigencia de las presentes normas y que dispongan de la respectiva licencia de construcción, requieren ser cerradas por sus propietarios, dicho cerramiento se podrá autorizar siempre y cuando los interesados demuestren ante el Departamento de Planeación que el proyecto de cerramiento cumple con todas las disposiciones establecidas por las presentes normas.

ARTICULO 350. Condiciones y requisitos básicos para el cerramiento. Los edificios aislados y actuaciones urbanísticas residenciales deberán cumplir con los requisitos contemplados en la Ley 428 de 1998 sobre propiedad horizontal y los siguientes como mínimo:

Area máxima de terreno que puede ser cerrada: Es de una (1) hectárea, y en el caso que el desarrollo urbanístico sea mayor, deberá garantizar la integración con las actuaciones urbanísticas actuales y futuras de su entorno a través de vías de uso público.

Tipo de cerramiento: Este deberá ser transparente de tal forma que permita la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público circundante o con los paramentos o fachadas de las edificaciones, o en setos vivos.

El muro de soporte para el cerco de cerramiento podrá tener una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm), pero en terrenos pendientes por efectos del desnivel del terreno podrá aumentarse dicha altura hasta un máximo de un metro (1 m), a juicio del Departamento de Planeación tomada a partir del nivel del andén en cada punto.

La altura total del cerramiento será de dos con cincuenta metros (2.50 m). Se admitirán machones en mampostería con un ancho máximo de cuarenta centímetros (40 cm). La separación mínima entre machones será de dos con cincuenta metros (2.50 m).

Areas que podrán ser englobadas dentro de un cerco: Todas aquellas áreas libres privadas tales como: Jardines, áreas de servicios colectivos y recreacionales, vías vehiculares y peatonales de acceso restringido de distribución interna a las edificaciones, retiros privados de antejardín con frente a las vías públicas, rectos a

quebradas luego de dejar diez metros (10 m) al borde exterior superior del cauce. Los cercos de estas áreas deberán ser claramente delimitados sobre los planos del proyecto para su debida aprobación.

Áreas que deberán permanecer sin cerramiento: Todas las áreas de uso público y de servicios colectivos que se cedan por escritura pública al municipio. Para este tipo de áreas, una vez dispuestas y definidas claramente sobre el proyecto aprobado legalmente y previamente construidas las obras de urbanización, el Departamento de Planeación no podrá autorizar el cerramiento de ellas de ningún modo ni bajo ninguna forma de tenencia y deberá exigirse la cesión por escritura pública si el interesado no lo hubiere hecho antes del recibo de las obras de urbanización, requisito sin el cual no se concederá el respectivo recibo a las edificaciones.

Obligaciones de los copropietarios de los edificios aislados y actuaciones urbanísticas residenciales cerrados: Los copropietarios de este tipo de edificaciones estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas y de las edificaciones de servicios colectivos englobados por el cerramiento; asimismo deberán sostener las vías vehiculares y peatonales internas y las redes de servicios de acueducto, alcantarillado, energía alumbrado y telecomunicaciones que queden dispuestas en su interior salvo que existan servidumbres; organizar y recolectar internamente las basuras, pues este servicio sólo se prestará hasta aquellos sitios previamente dispuestos para la concentración de las basuras. Además deberán cancelar todos los impuestos catastrales correspondientes al total del área libre interna de zonas verdes y de edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residentes de la urbanización.

PARAGRAFO: Con el fin de mitigar el impacto negativo sobre el espacio público de algunos conjuntos cerrados construidos anteriores a esta norma, el Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público desarrollará en coordinación con los copropietarios, un plan de recuperación o embellecimiento de dichos cerramientos.

ARTICULO 351. Sobre accesos a zonas comunes y parqueaderos. Las áreas para servicios colectivos y los parqueaderos de actuaciones urbanísticas deberán ser de libre y fácil acceso para todos los núcleos o unidades que hayan de encerrarse o deberán disponerse en forma tal que cada núcleo o unidad sea autosuficiente en este tipo de áreas.

ARTICULO 352. Señalización. Todo desarrollo urbanístico y edificaciones aisladas que se deseen cerrar deberán dotarse de una señalización clara y visible con el número y nomenclatura de los edificios, localización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salidas de emergencia.

ARTICULO 353. Otras disposiciones sobre cerramientos. Las empresas de servicios públicos deberán establecer sus propios reglamentos en cuanto a servidumbres, instalaciones, redes y mantenimiento de los servicios que se prestan al interior en los desarrollos urbanos cerrados.

## **DECIMA PARTE DEL USO RESIDENCIAL DISPONSICIONES PREVIAS**

### **CAPITULO 1.**

## PROCESOS DE DESARROLLO PARA EL USO RESIDENCIAL

ARTICULO 354.. Actuaciones Urbanísticas Residenciales. Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecuó específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial.

En este capítulo se determinan las normas específicas para los actuaciones urbanísticas residenciales. Deberán consultar se las normas generales concernientes a todo proceso de urbanización y construcción.

ARTICULO 355. Según la vivienda, puede darse la siguiente clasificación de acuerdo con las definiciones que para cada una de ellas se especifican en el capítulo correspondiente:

Vivienda unifamiliar.  
Vivienda bifamiliar.  
Vivienda multifamiliar.

ARTICULO 356. Con base en la proximidad entre las viviendas que forman un desarrollo urbanístico, estas pueden clasificarse de la siguiente forma:

Vivienda aislada: Es aquella que dispone de retiros respecto a los linderos por todos sus costados.

Vivienda apareada. Es aquella que se dispone adosada con otra por un lindero, conservando los restantes retiros con respecto a los lotes adyacentes.

Vivienda continua: Es aquella adosada con otras edificaciones en sus linderos laterales y/o de fondo.

ARTICULO 357. Todo desarrollo masivo de vivienda, o sea aquel que prevea doscientas cincuenta (250) ó más unidades de vivienda, deben disponer como mínimo de una vía colectora para el transporte público.

ARTICULO 358. Los porcentajes de áreas verdes, libres y recreacionales según la zona de densidad en la cual se ubique el lote y la tipología de vivienda son:

### VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

|             | Densidad alta | Densidad media | Densidad baja |
|-------------|---------------|----------------|---------------|
| Area verde: |               |                |               |
| - Tipo A    | 12% (A.B.T.)  | 11%(A.B.T.)    | 10% (A.B.T.)  |
| - Tipo B    | 6%(A.B.T.)    | 8%(A.B.T.)     | 10% (A.B.T.)  |

Tipo A: cesiones a favor del Municipio, que se convierte en Bien de Uso Publico

Tipo B: Cesiones a favor de los Copropietarios que se convierte zonas comunales.

**PARAGRAFO .** Las áreas de antejardines y retiros frontales de vía, no pueden ser incluidas dentro de los porcentajes exigidos como zonas verdes libres recreacionales. Las cesiones se trataran según lo dispuesto en el articulo 300 de la presente normativa.

ARTICULO 359. Las áreas verdes recreativas y públicas estarán ubicadas en forma concentrada, conforme lo disponga el Departamento de Planeación en un solo globo de terreno. De no ser posible, esto se concentrará en terrenos

ubicados especialmente en forma equilibrada para los servicios del caso, según el proyecto. Las nuevas actuaciones urbanísticas procurarán integrar el área libre pública a ceder de tal forma que quede colindante con las ya existentes o aprobadas.

ARTICULO 360 El área del lote de los servicios colectivos en los actuaciones urbanísticas residenciales que de acuerdo con lo establecido en este Normativa tengan dicha obligación, será un porcentaje variable del área bruta del terreno según la franja de densidad en que se ubique el lote. Sobre ella se construirán instalaciones con destino a dichos servicios, según la tipología de desarrollo, y de acuerdo con los servicios que se requieran. En ambos casos conforme se establece en los cuadros siguientes:

### VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR

|                       | Densidad alta | Densidad media | Densidad baja |
|-----------------------|---------------|----------------|---------------|
| Servicios Colectivos: |               |                |               |
| - lote                | 7% (A.B.T.)   | 6% (A.B.T.)    | 5% (A.B.T.)   |
| - Construcción        | 1 m2 por viv. | 1 m2 por viv.  | 1 m2 por viv. |

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

### MULTIFAMILIARES

|                       | Densidad alta | Densidad media | Densidad baja |
|-----------------------|---------------|----------------|---------------|
| Servicios Colectivos: |               |                |               |
| - lote                | 8% (A.B.T.)   | 7% (A.B.T.)    | 6% (A.B.T.)   |
| - Construcción        | 1 m2 por viv. | 1 m2 por viv.  | 1 m2 por viv. |

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

Las áreas destinadas a servicios colectivos podrán cederse al Municipio, la comunidad en general o a la población del desarrollo residencial. Estas entidades deberán hacerse cargo del mantenimiento total de dichas áreas, así como de los impuestos o tasas con que llegaren a ser gravadas por alguna circunstancia. Su destinación exclusiva no podrá ser cambiada para usos distintos a los colectivos o comunitarios que se les asignen.

Cuando las zonas para servicios colectivos no sean cedidas al municipio, podrán dejarse en manos de la copropiedad, en cuyo caso el interesado estará en la obligación de elaborar un reglamento de propiedad horizontal, donde consten los deberes y derechos de dicha copropiedad frente a estas áreas.

ARTICULO 361. Los actuaciones urbanísticas residenciales deberán cumplir con la construcción de servicios colectivos, así:

Cuando se trate de desarrollos por construcción simultánea o por etapas, la construcción de los servicios colectivos se ubicará preferentemente sobre dichas áreas, pero si por cualquier motivo se ubican en otro sitio, el lote conservará de todos modos su destinación o carácter para la instalación de otros servicios que requiera la comunidad. Será requisito el cumplimiento de la obligación para el recibo de las obras de urbanización o de construcción según el caso. Cuando no sea posible la ubicación o cuando existan en el sector espacios públicos de construcción prioritaria, con autorización de Planeación se podrá compensar mediante la adecuación de los servicios ya existentes.

Si se trata de actuaciones urbanísticas de loteo para vivienda unifamiliar o bifamiliar, el interesado deberá cumplir dicha obligación en el barrio o sector que el Departamento de Planeación disponga, ya sea como construcción nueva o adecuación de una existente que se destine a este uso. Será requisito el cumplimiento de la obligación para el recibo de obras de urbanización.

ARTICULO 362. Para determinar el tipo de servicios colectivos el interesado presentará en la propuesta, el tipo de instalaciones que se construirán como cumplimiento a la exigencia de los servicios colectivos, así como su área y localización dentro del desarrollo urbanístico; estos servicios podrán ser guarderías, capilla, salones múltiples o comunales, áreas deportivas o similares.

El departamento de Planeación, evaluará la propuesta teniendo en cuenta las necesidades y calidades determinadas en el documento formulación del Plan de Ordenamiento Territorial y comunicará al interesado su aceptación, o en caso contrario el tipo de servicios que debe construir.

Cualquier variación a la ubicación o tipología de los servicios colectivos aprobados con el nuevo desarrollo urbanístico, deberá someterse nuevamente a estudio por parte del Departamento de Planeación.

La construcción de los servicios colectivos deberán hacerse con las mismas especificaciones de las obras generales de edificación del proyecto, inclusive si se hace en otro sector; para los casos de loteo, las construcciones deben tener especificaciones similares a la predominante en el sector, a juicio del Departamento de Planeación.

## **CAPITULO 2. DESARROLLOS URBANISTICOS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR.**

ARTICULO 363. Tanto para actuaciones urbanísticas por loteo, como para aquellos que se ejecuten mediante el proceso de construcción simultánea, rigen las siguientes normas mínimas generales, según la zona y la franja de densidad en la cual se ubiquen.

### **VIVIENDA DENSIDAD ALTA**

| Vivienda      | Area lote mínimo     | Frente mínimo | Densidades máximas           | Pisos           |
|---------------|----------------------|---------------|------------------------------|-----------------|
| Unifamiliares | 91.00 m <sup>2</sup> | 7.00 mts      | 66 viv. / ha<br>300 hab / ha | Para 1<br>(uno) |
|               | 72.00 m <sup>2</sup> | 5.00 mts      | 84 viv. / ha.<br>380 hab/ ha | Para 2<br>(dos) |

|                 |           |         |                               |       |
|-----------------|-----------|---------|-------------------------------|-------|
| Bifamiliares    | 120.00m2  | 8.00mts | 100 viv./ ha<br>450 hab/ ha.  | ----- |
| Multifamiliares | 350.00 m2 | _____   | 200 viv. / ha<br>700hab / ha. | _____ |

#### VIVIENDA DENSIDAD MEDIA

| Vivienda        | Area lote<br>mínimo | Frente<br>Mínimo | Densidades<br>Máximas.          | Pisos           |
|-----------------|---------------------|------------------|---------------------------------|-----------------|
| Unifamiliares   | 120.00 M2           | 8.00 mts.        | 50 viv. / ha.<br>230 hab / ha   | Para 1<br>(uno) |
|                 | 98.00 M2            | 7.00 mts         | 61 viv. / ha.<br>280 hab./ ha.  | Para 2<br>(dos) |
| Bifamiliares    | 180.00 M2           | 10.00 mts        | 67 viv. / ha.<br>300 hab./ ha.  | _____           |
| Multifamiliares | 420.00 M2           | _____            | 180 viv. / ha.<br>700 hab./ ha. | _____           |
|                 |                     |                  |                                 |                 |

#### VIVIENDA DENSIDAD BAJA

| Vivienda        | Area lote<br>mínimo | Frente<br>mínimo | Densidades<br>máximas          | Pisos         |
|-----------------|---------------------|------------------|--------------------------------|---------------|
| Unifamiliares   | 300.00 M2           | 10.00 mts.       | 20viv/ha.<br>100 hab./ha.      | Para<br>1 y 2 |
|                 |                     |                  |                                |               |
| Bifamiliares    | 240.00 M2           | 12.00 mts.       | 50 viv. /ha.<br>250 hab./ ha.  |               |
| Multifamiliares | 1200.00 M2          | _____            | 150 viv./ ha.<br>350 hab./ ha. | _____         |
|                 |                     |                  |                                |               |

**PARAGRAFO 1.** En las actuaciones urbanísticas en general, el término BIFAMILIAR, es aquella solución arquitectónica desarrollada en dos pisos ( una vivienda por piso) en un solo lote.

**PARAGRAFO 2.** A juicio del Departamento de Planeación y dependiendo de la buena calidad de la solución, en aquellos lotes que tengan doble frente, se admitirá que el frente mínimo establecido sólo se cumpla en uno de lo mismo.

**PARAGRAFO 3.** Las combinaciones con usos comerciales o las actuaciones urbanísticas residenciales que se proyecten en áreas de comercio, deberán

cumplir además con las exigencias para las zonas y usos comerciales contenidas en el Capítulo No.4 del Título III de la tercera parte de esta reglamentación.

*PARAGRAFO 4.* Son aplicables además todas las normas específicas de construcción, tanto las relacionadas con el espacio público: retiro a ejes de vías, voladizos, etc. Como las que se refieren a la construcción en sí, tales como normas de seguridad colectiva, tamaño de patios y vacíos, etc.

*PARAGRAFO 5.* En las actuaciones urbanísticas que presenten un índice de ocupación menor al establecido, podrá compensar el área restante aumentando el número de pisos, siempre, que no valla en contra de lo establecido en el sector en cuanto a alturas y retiros.

*PARAGRAFO 6.* En vivienda unifamiliar y bifamiliar en todas las actuaciones urbanísticas, la altura máxima será de dos pisos con altillo, este último retrocedido del paramento de fachada, mínimo tres metros.

*ARTICULO 364..* En los globos de terrenos destinados a los actuaciones urbanísticas cerrados para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multiifamiliar, ya sea continua, aislada o apareada, deberá dejarse un retiro perimetral a linderos general de la urbanización, de cinco metros (5 m) para fachada abierta y semicerrada.

*PARAGRAFO.* Las actuaciones urbanísticas de cualquier tipología de vivienda, en el caso de colindar con usos no compatibles que ya se encuentren asentados en el sector, deberán observar un retiro que será fijado por el Departamento de Planeación según el análisis de cada caso específico, tomando como mínimo quince metros (15 m) al lindero con el uso no compatible. Igualmente deberá dejar este retiro los lotes con usos no compatibles con vivienda y que sean o estén en límites de zonificación.

### **CAPITULO 3.**

#### **DESARROLLOS URBANISTICOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

*ARTICULO 365..* Las actuaciones urbanísticas para vivienda de interés social podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas, también podrán ser ejecutados por entidades del sector privado o en forma concertada por los sectores públicos y privados.

*ARTICULO 366.* Localización. Podrán localizarse exclusivamente dentro del perímetro urbano en las áreas que admitan este uso, el interesado deberá allegar estudio de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno así como de los factores geológicos y de estabilidad del suelo con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos.

*ARTICULO 367.* Tipología de vivienda. Las actuaciones urbanísticas con obras mínimas o de vivienda de interés social admitirán todas las tipologías de vivienda. Las normas serán aplicadas a los programas respectivos.

*ARTICULO 368.* Normas mínimas específicas.

## VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

| Vivienda        | Area lote<br>mínimo | Frente<br>mínimo | Densidades<br>máximas        | Pisos           |
|-----------------|---------------------|------------------|------------------------------|-----------------|
| Unifamiliares   | 81.00 M2            | 6.50 mts         | 87 viv./ha.<br>390 hab./ha.  | Para 1<br>(uno) |
|                 | 72.00 M2            | 4.50 mts         | 97 viv./ha.<br>430 hab./ha.  | Para 2<br>(dos) |
| Bifamiliares    | 105.00 M2           | 7.00 mts         | 114 viv./ha.<br>500 hab./ha. | _____           |
| Multifamiliares | 350.00 M2           | _____            | 220 viv./ha.<br>700 hab./ha. | _____           |
|                 |                     |                  |                              |                 |

Serán aplicables las normas de desarrollo de vivienda de interés social a programas de lotes con servicios.

ARTICULO 369. El interesado público o privado, se comprometerá a efectuar las obras mínimas en cuanto a vinculación vial, zonas verdes, servicios colectivos, infraestructura de servicios, indicadas para los desarrollos urbanísticos.

*PARAGRAFO:* No se permitirá el fraccionamiento o desenglobe de lotes sin que previamente se determine a cargo de quien queda la obligación de ejecutar las obras mínimas de urbanización y de efectuar cesiones obligatorias gratuitas.

ARTICULO 370. Tramitación. La aprobación de los desarrollos para vivienda de interés social, será diligenciada con carácter prioritario, bajo la modalidad de caso especial. En lo pertinente a trámites y procedimientos de aprobación y recibo, se acogerán a las normas generales al respecto.

## NORMAS MÍNIMAS DE ESPACIOS HABITACIONALES

ARTICULO 371 Para todas las actuaciones urbanísticas, los diseños de las viviendas deberán contener como mínimo las siguientes áreas y condiciones.

El área habitacional mínima, excluyendo circulaciones son las siguientes:

- vivienda de una alcoba 31.00 M2
- vivienda de dos alcobas 41.00 M2
- vivienda de tres alcobas 61.00 M2
- vivienda de cuatro alcobas 81.00 M2

El área libre por espacio habitacional mínima, excluyendo circulaciones, muros y closet, son las siguientes:

- Alcoba 7.80 M2 con lado mínimo de 2.60 metros
- Cocina 3.50 M2
- Salón - Comedor 12.50 M2
- Baño 2.20 M2

Todo proyecto de vivienda unifamiliar, así se realice por etapas, deberá contener mínimo tres (3) alcobas, las cuales deberán quedar diseñadas y acotadas en los planos respectivos. Igualmente por cada dos (2) alcobas debe existir un baño y cada alcoba debe estar dotada de espacio adicional para closet de mínimo 0.55 mts libres de profundidad.

Las alcobas deben estar iluminadas y ventiladas a través de mínimo una ventana orientada hacia un espacio abierto interior o exterior.

Cuando se trate de viviendas en dos pisos proyectadas por etapas, la parte estructural correspondiente y el entrepiso, deberán construirse.

PARAGRAFO 1: El frente mínimo se podrá ampliar a las dimensiones que se acomoden a la propuesta arquitectónica, sin alterar en todo caso el área mínima

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Salón - Comedor | 12.50 M2 |
| Baño            | 2.20 M2  |

Todo proyecto de vivienda unifamiliar, así se realice por etapas, deberá contener mínimo tres (3) alcobas, las cuales deberán quedar diseñadas y acotadas en los planos respectivos. Igualmente por cada dos (2) alcobas debe existir un baño y cada alcoba debe estar dotada de espacio adicional para closet de mínimo 0.55 mts libres de profundidad.

Las alcobas deben estar iluminadas y ventiladas a través de mínimo una ventana orientada hacia un espacio abierto interior o exterior.

Cuando se trate de viviendas en dos pisos proyectadas por etapas, la parte estructural correspondiente y el entrepiso, deberán construirse.

PARAGRAFO 1: El frente mínimo se podrá ampliar a las dimensiones que se acomoden a la propuesta arquitectónica, sin alterar en todo caso el área mínima  
Ejemplo: para VIS el lote podrá ser de 6.50 x 12.50 o 8.10 x 10.00 y así sucesivamente.

PARAGRAFO 2: Para soluciones de vivienda con volúmenes intrincados o traslapados, donde no exista el concepto de lote sino de área construida, los linderos sean el perímetro del área construida y el espacio libre exterior colindante sea catalogado como área común, se pueden adoptar solamente las áreas mínimas de espacios habitacionales, siempre y cuando no exceda la densidad de vivienda prevista previo concepto del consejo consultivo de planeación y la curaduría urbana.

#### **CAPITULO 4. MEJORAMIENTO DE BARRIOS**

ARTICULO 371. Las zonas de desarrollo evolutivo, son aquellos Asentamientos con características urbanas, que no siguieron el proceso normal de toda urbanización, es decir sin sujeción a las disposiciones legales y que partiendo de un terreno ocupado o no por viviendas de desarrollo progresivo, continúa con un proceso lento tendiente a la consolidación total de las obras de infraestructura y de las edificaciones. Por lo general, este tipo de Asentamientos carecen, desde su comienzo de obras básicas de infraestructura vial, de redes de servicios públicos y de servicios colectivos para la comunidad que los habita

ARTICULO 372. Sectores Habitables. Los Asentamientos subnormales o zonas de desarrollo incompleto o evolutivo son susceptibles de un proceso de habitación,

al cual podrán acogerse los desarrollos o Asentamientos previstos dentro de programas de mejoramiento, con sujeción al orden de prioridades que para el efecto establezca la Administración Municipal.

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

ARTICULO 373. Participarán en la ejecución de programas de mejoramiento de vivienda entidades privadas y el Fondo Municipal de Vivienda FOMVIDA.

ARTICULO 374. Proceso. Las diferentes entidades comprometidas en los programas de mejoramiento de vivienda entrarán a hacer los planteamientos urbanísticos presentando los levantamientos, planos y demás estudios que les sean exigidos, para la aprobación por parte de la oficina de Planeación.

ARTICULO 375. Recibo definitivo de edificación en programas de Habilitación. Podrá procederse a la expedición de recibo de construcción para las edificaciones, sin la terminación de las obras de urbanización, previa presentación y aprobación por parte del Departamento de Planeación de la programación de dichas obras, las cuales pueden ser acometidas por Acción Comunal o con ayuda de entidades oficiales, como Empresas Públicas, Obras Públicas, etc. El recibo, de las obras de urbanismo en estos programas se hará una vez estén terminadas las obras.

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

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

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

## CAPITULO 5.

### DESARROLLO URBANISTICO RESIDENCIALES EN EL AREA SUB-URBANA

ARTICULO 376. Para actividades de vivienda en zonas suburbanas el predio mínimo a desarrollar será de una (1) hectárea con una densidad máxima de 10 viviendas por hectárea y un índice de ocupación máximo del 30%, como se indica en el cuadro siguiente, sujeto a los respectivos permisos y licencias ambientales.

| ZONA SUELO SUBURBANO | NUMERO MAXINO DE VIVENDA POR HECTAREA DENSIDAD |          | OCUPACION MAXIMA DE PREDIO (INDICE DE Ocupación) |          |                        |     |
|----------------------|--|----------|--|----------|------------------------|-----|
|                      | DISPERSA                                       | AGRUPADA | DISPERSA   | AGRUPADA | AREA VEGETACIÓN NATIVA | CON |
|                      | 5  | 10       | 15%  | 30%      | 85%                    | 70% |

ARTICULO 377. Para la construcción de vivienda campestre se debe tener en cuenta:

Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios no podrán fraccionarse por debajo de una (1) hectárea.

Para parcelaciones en predios mayores de una (1) hectárea, se podrán construir conjuntos de vivienda con una ocupación máxima del predio del 30% como se determina en el siguiente cuadro de acuerdo a la función del suelo.

Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. La densidad y los índices de ocupación se debe calcular sobre el área total del predio que se pretenda destinar para el uso de parcelaciones excluyen los otros usos.

| ZONA                                      | OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (INDICE DE OCUPACION) |          |                                      |
|---|--|----------|--------------------------------------|
|   | DISPERSA   | AGRUPADA | AREA REFORESTA CON VEGETACION NATIVA |
| AGROPECUARIO TRADICIONAL                  | 15%  |          | 85                                   |
| AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO SEMIINTENSIVO | 15   |          | 85%                                  |

ARTICULO 378. El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado como requerimiento mínimo.

ARTICULO 379. El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5 m) a partir del eje de la vía. La franja ubicada entre el borde de la calzada y el cerco, se destinará a cuneta y/o andén, a criterio del Departamento de Planeación, de acuerdo a la conformación de la zona, topografía o proximidad a la malla urbana.

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

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

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

Tampoco se exigirá área libre para servicios comunales pero sí deberán cumplir con la exigencia de la construcción en servicios colectivos de uno por ciento del área construida total, tratándose de desarrollos por construcción simultánea; o de tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>) por lote para vivienda unifamiliar, en desarrollos por loteo, con el fin de adecuar, construir o adicionar áreas para mejorar el equipamiento de la vereda o sector. Esta obligación podrá cumplirse también mediante el pago en dinero, equivalente al avalúo catastral actualizado del terreno y al valor de la construcción de los servicios colectivos, al momento del pago, en procedimiento similar al que rige para el pago de las áreas verdes a ceder.

ARTICULO 380. Los lotes independientes en áreas suburbana o aquellos resultantes de un proceso de partición, deberán acogerse a las presentes normas en cuanto a áreas mínimas, especificaciones de las vías retiros etc.

En los casos de lotes con área inferiores a las aquí especificadas y que demuestren haber sido segregados de otro de mayor extensión con anterioridad a las presentes normas, serán estudiados como casos especiales por el Departamento de Planeación.

*PARAGRAFO:* Se exceptúan aquellas viviendas o lotes que hagan parte de un núcleo con características de vivienda popular, en estos casos, previa verificación de lo anterior, la oficina podrá autorizar construcción, reforma o adición en lotes con áreas inferiores a las aquí estipuladas.

## **CAPITULO 6.**

### **PARQUEADEROS**

ARTICULO 381. Las celdas de parqueo para todo desarrollo urbanístico están definidas por las siguientes obligaciones y se construirán según las normas específicas

| Grupo      | Area neta del lote | Parq/ priv/ Viv/ | parq/ Vist/viv |
|------------|--------------------|------------------|----------------|
| 100-300    | 1/1                |                  |                |
| 301-900    | 1/1                | 1/3              |                |
| 901-2000   | 1/1                | 1/3              |                |
| 2001-6000  | 1/1                | 1/2              |                |
| 6000 ó más | 1/1                | 1/2              |                |

### **DECIMA PRIMERA PARTE.**

## **NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION PARA USOS COMERCIALES**

### **CAPITULO 1.**

#### **LAS ZONAS COMERCIALES**

ARTICULO 382. Las edificaciones nuevas o existentes que se pretendan adicionar o reformar sustancialmente y todas aquellas que sin reforma o adición cambien de uso, deberán retroceder en su paramento hasta completar la dimensión mínima de andén si en la sección de la vía es menor. El retroceso se integrará al andén, con el mismo nivel y material y sin pórticos o estructuras que los dividan.

ARTICULO 383. Los antejardines de los predios ubicados en áreas comerciales, industriales o en el centro se tratarán en piso duro integrado al andén a su mismo nivel.

ARTICULO 384. Será la resultante de descontar del área bruta del lote las áreas a ceder para vías públicas.

ARTICULO 385. Las edificaciones, en las áreas comerciales, podrán ocupar hasta el ochenta por ciento (80%) del área neta del lote, hasta la altura máxima en comercio, servicio e industria, siempre y cuando se destine a estos usos.

ARTICULO 386. Para la aplicación del índice de construcción en las edificaciones de uso mixto ubicadas en el centro se seguirá este procedimiento: Al índice de construcción de la franja de densidad se le sumará el incremento estipulado para la zona comercial respectiva y el valor resultante se aplicará a la totalidad de la edificación excluyendo las áreas de parqueo.

*PARAGRAFO:* Para que una edificación se considere de uso mixto y se le pueda aplicar el índice aquí establecido, el primer piso en su totalidad deberá destinarse a usos de comercio, servicios o industria.

## **CAPITULO 2 EL CENTRO DE GIRARDOT.**

ARTICULO 387. El centro de la ciudad según delimitación que aparece en el plano de usos del suelo que acompaña el presente Normativa, constituye la zona para efectos de la aplicación de las siguientes normas específicas.

ARTICULO 388. Area mínima de lotes. Los lotes nuevos producto de particiones en el centro tendrán un área mínima de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>); no se admitirá ninguna partición de lote o desarrollo urbanístico con áreas menores para lotes individuales.

ARTICULO 389. Toda construcción en el centro tendrán una altura mínima de tres (3) niveles. No será posible otorgar licencia de construcción a las edificaciones con altura inferior a ésta, salvo en los casos de reforma u adición a lo existente.

ARTICULO 390. En el centro se autorizará la adecuación de lotes para parqueaderos provisionales a nivel cuando a juicio del Departamento de Planeación el sector los requiera, cumpliendo con las normas generales que para ellos se especifican. Los parqueaderos en altura podrán ubicarse en todo el centro cumpliendo con la reglamentación general para este uso y condicionados a cumplimiento en cuanto a las restricciones de acceso y salida a vías que no tengan capacidad, que sean determinadas por el Departamento de Planeación.

ARTICULO 391. Incentivo para construcciones nuevas. Con el fin de propiciar el desarrollo urbanístico en el centro y en las áreas de influencia se establecen incentivos para las construcciones nuevas, adiciones y reformas aumentando el índice de construcción. Estas edificaciones podrán, además, ser beneficiarias de los incentivos fiscales que se establezcan.

ARTICULO 392. En el caso de ampliación de andenes para cumplir con exigencias relacionadas con el espacio público, dicha área se tomará en cuenta según el mismo criterio del artículo anterior. En este caso cualquier edificación que se acoja a este criterio podrá tener el aumento en el índice antes mencionado.

ARTICULO 393. Los predios ubicados en la zona del centro, sobre los cuales se realicen construcciones de parqueaderos de dos (2) o mas niveles, quedan exonerados del pago de impuesto predial y de los derechos de construcción por un término de cinco (5) años.

## **CAPITULO 3.**

## **NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION PARA CONGLOMERADOS COMERCIALES.**

ARTICULO 394. Definiciones. Para los fines previstos en el presente Normativa, cuantas veces se empleen los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa.

**Conglomerado comercial.** Denominación genérica para los establecimientos destinados a la actividad comercial y/o expresa.

**Clasificación.** Los conglomerados comerciales se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental y urbanístico, en las siguientes modalidades:

**Centro comercial.** Es la edificación o conjunto de edificaciones que agrupan mediante una trama de circulaciones internas y externas locales o sitios para la venta de artículos diversos y la prestación de servicios.

Los respectivos establecimientos o negocios cumplirán individualmente con los requisitos de la ley 232 de 1995 y dispondrán de servicios, zonas y administración comunes para su adecuada operatividad.

**Pasaje comercial.** Es un sitio de paso cubierto y de conformación lineal que comunica dos (2) ó más vías, a lo largo del cual se ubican locales para actividades comerciales o de servicios. Los respectivos establecimientos o negocios dispondrán de servicios, zonas y administración comunes para su adecuada operatividad, pero cumplirán en forma individual con los requisitos de la Ley 232 de 1995.

**Almacén por departamentos.** Es el establecimiento que expende al por menor artículos varios, distribuidos por secciones dentro de un mismo espacio, tienen servicios comunes, una sola licencia de funcionamiento y una sola administración.

**PARAGRAFO** Se consideran partes integrantes de los conglomerados comerciales las áreas para parqueo, las circulaciones internas y externas, los locales en general, las denominadas burbujas, las vitrinas y las áreas de servicios comunes. De todas estas partes y para mayor claridad de los conceptos se definen los siguientes:

**Local:** Es el espacio cerrado destinado a la ubicación de un establecimiento o negocio para el intercambio de bienes, mercancías y/o servicios, que permite el acceso y ubicación de los usuarios en su interior.

**Vitrina:** Es el espacio destinado únicamente a la exhibición de mercancías o productos. Su ubicación debe respetar, libres de obstáculos, las áreas de circulación y no podrán ser utilizada como sitio de venta al público.

ARTICULO 395. Localización. Los conglomerados comerciales se consideran con carácter de uso restringido en zonas residenciales. En el resto de zonas podrán localizarse. En todos los casos serán objeto de análisis específico, de conformidad con las normas consignadas en el presente Normativa y con las específicas que por circunstancias no previstas sea necesario exigir.

Los conglomerados comerciales por fuera del centro deberán dar frente a vías con sección pública mínima de doce metros (12 m).

ARTICULO 396. Las oficinas de Planeación con el objeto de incentivar áreas que puedan destinarse a recreación como un servicio colectivo integrado a los

conglomerados comerciales, exigirá para todos los lotes a desarrollar como tales, un porcentaje del área neta del lote como plazoleta descubierta o cubierta con un sistema de domos transparentes, así: Para áreas menores a dos mil metros cuadrados (2000 m<sup>2</sup>), el 5% del área neta; entre 2000 y 6000 metros cuadrados el 10%; si sobrepasa los 6000 m<sup>2</sup>. Del área el 15%. No se podrá contabilizar dentro de dicho porcentaje las áreas de antejardines o retiros a vías, retiros a linderos, a quebradas o entre edificaciones las áreas libres residuales ni las destinadas a circulaciones.

Dichas áreas de recreación deberán estar integradas a las zonas públicas exteriores o a las de circulación interna. Deberán además estar dotadas de amoblamiento, el cual contará, debidamente indicado y definido, en los planos presentados para la respectiva aprobación del proyecto.

La aprobación de la ubicación y tratamiento de las áreas recreativas será discrecional de la oficina de planeación buscando que tenga una vinculación efectiva a las zonas públicas y se logre con ellas el objetivo antes enunciado.

ARTICULO 397. En todo conglomerado comercial deberá disponerse, como mínimo, en 1% del área total construida para la ubicación de servicios tales como: oficinas y depósitos para la administración del conglomerado, vestieres y servicios sanitarios para empleados, etc. Para el cálculo de la presente exigencia se excluyen las áreas destinadas a parqueaderos, las de servicios colectivos y las de vivienda, si el proyecto las incluye.

ARTICULO 398. Cantidad y Areas de Locales. En los conglomerados comerciales no habrá restricciones para su diseño en cuando se refiere a cantidad, tamaño de área y dimensión de frentes de locales.

ARTICULO 399. Circulaciones. El ancho mínimo útil de las circulaciones horizontales, cuando se dispongan locales en ambos costados, será de cuatro metros (4 m); y para aquellas en que se dispongan locales en uno sólo de sus costados, será de dos metros con cincuenta centímetros(2.50 m).

ARTICULO 400. Iluminación y Ventilación. Ningún sitio inferior de un conglomerado comercial podrá estar a más de cuarenta metros (40 m) de la salida a un espacio descubierta que garantice condiciones óptimas de iluminación natural.

Como mínimo cada cuarenta metros (40 m) de longitud horizontal de la circulación, contados a partir del o de los accesos externos a la edificación, debe disponerse de un espacio descubierta o cubierto con domos que garanticen iluminación y ventilación natural. Los conglomerados comerciales cuyas dimensiones o corredores horizontales sean iguales o menores a cuarenta metros (40 m) de longitud, debido al dimensionamiento del lote donde se pretendan ubicar, deberán disponer en su interior, como mínimo, de un espacio libre descubierta, o cubierto con domos que garanticen una adecuada iluminación y ventilaciones naturales.

Si por circunstancias de lote y de diseño las exigencias anteriores no fueren posibles de lograrse, debe garantizar en los planos para aprobar y en la construcción de la obra, un sistema de aire acondicionado que sirva tanto a los locales como a las circulaciones y espacios comunes, así como una eficiente iluminación eléctrica.

ARTICULO 401. Parqueaderos. Los requerimientos de parqueaderos para todo tipo de conglomerado comercial serán los siguientes:

|                                | Areas metros cuadrados       | administrativos | visitantes                      | Cargue                           |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Para locales comerciales       | Menor 25mts <sup>2</sup>     | 1               | 1                               | -                                |
|                                | Más de 25mts <sup>2</sup>    | 1               | 1/25mts <sup>2</sup> o fracción | 1/100mts <sup>2</sup> o fracción |
| Para oficinas                  | Por cada 100mts <sup>2</sup> | 1               | 1                               | -                                |
| Equipamientos recreativos      | Por cada 20mts <sup>2</sup>  |                 | 1                               |                                  |
| Equipamiento de abastecimiento |                              |                 | 1/ 10 mts <sup>2</sup>          | 1/500mts <sup>2</sup>            |

ARTICULO 402. Servicios Sanitarios. Todo conglomerado comercial deberá disponer de servicios sanitarios públicos y privados así:

Cuando todos los locales de un conglomerado comercial dispongan de servicios sanitarios individuales como parte integral de ellos, sólo se exigirán servicios sanitarios para el público o usuarios así:

Un inodoro para caballeros: Por cada veinte (20) locales.

Un inodoro para damas: Por cada diez (10) locales.

Un orinal: Por cada veinte (20) locales.

Un lavamanos para caballeros: Por cada veinte (20) locales.

Cuando se proyecten locales sin servicio sanitario integrado a ellos deberá disponerse de servicios sanitarios para los empleados, adicionales a los dispuestos para el público en el literal (a) y en doble proporción a la allí exigida.

Para los supermercados y almacenes por departamento con área construida para exhibición y venta hasta de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) deberá disponerse de servicios sanitarios para el público a razón de una unidad completa (inodoro más lavamanos) para hombres y una unidad para mujeres.

Para locales con área mayor a la aquí establecida, las unidades sanitarias para el público se incrementarán a razón de una unidad por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) o fracción de área superior al cincuenta por ciento (50%) de ésta.

ARTICULO 403. Ubicación y funcionamiento de establecimientos de esparcimiento público (restaurantes, cafeterías y similares). Los locales para los establecimientos de que trata el presente artículo, deberán disponerse en forma de núcleos, donde se prevean las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento, tales como duchos de ventilación campanas extractores, instalaciones hidráulicas, eléctricas o complementarias.

ARTICULO 404. Seguridad. En los proyectos de todo conglomerado comercial deberá cumplirse con las siguientes disposiciones sobre seguridad colectiva:

Las puertas de acceso y salidas tendrán el mismo ancho especificado u obtenido para las circulaciones. Estas deberán abrir hacia el exterior de las edificaciones, no sobre el andén.

No se admitirán puertas operadas en forma vertical, giratoria, ni divididas por párales centrales.

En los sitios de acceso y salidas que desemboquen en andenes sobre vía pública, se deben disponer de un vestíbulo exterior con un retroceso del paramento de construcción. Dicho retroceso será como mínimo de dos metros (2 m) y el área así obtenida se debe integrar al andén público mismo nivel de éste sin obstáculos que impidan libre acceso y circulación.

Todas las circulaciones deben estar debidamente señalizadas, especialmente en los cambios de niveles. Y enfatizar con señales visibles y claras el sentido y lugar de las salidas principales y de emergencia de la edificación.

Ningún sitio interior podrá estar a más de cuarenta metros (40 m) de la salida al exterior o a su espacio abierto o terraza que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia. Esta distancia podrá incrementarse hasta noventa metros (90 m) si se dispone de sistemas de regaderas contra incendio.

No se admitirá la instalación de tanques o pipetas para el almacenamiento y uso de combustibles al exterior o al interior de las edificaciones destinadas a conglomerados comerciales.

Deberán observarse además las normas de seguridad contenidas por el presente Normativa.

#### **CAPITULO 4. DESARROLLOS URBANISTICOS PARA SERVICIOS**

ARTICULO 405. Este tipo de desarrollo puede localizarse dentro de las áreas definidas como comerciales o de actividad múltiple .

Los accesos a este tipo de desarrollo se efectuarán a través de vías de servicio, o en su defecto de bahías de aproximación de acuerdo con las normas que para el efecto se expiden en el capítulo correspondiente.

Lote y área mínima de local: El área de lote mínimo será de ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>) y ocho metros (8 m) de frente. Esta área mínima no incluye antejardín. El área máxima será de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>). El área mínima de local será sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>).

Altura: La altura máxima tendrá un nivel de mezanine adicional, el cual se localizará hacia la parte posterior del lote y no podrá sobrepasar el cincuenta por ciento (50%) de área construida del piso inmediatamente inferior, ni tener destinación independiente.

Usos y destinaciones: Los usos admitidos en estas actuaciones urbanísticas corresponderán a las tipologías de comercio y servicios que se asignaron a cada una de las zonas comerciales en las cuales se ubican, entendiéndose que deben cumplir con todos los requisitos de área de zonas de cargue y descargue, y demás condiciones que se hayan establecido.

Parqueaderos: Se exigirá una celda de parqueo privada y una de visitante por cada 60 M<sup>2</sup> del local.

Deben disponerse celdas para el cargue y descargue de mercancías a razón de una celda por cada tres (3) locales, con dimensiones de tres metros (3 m) por siete metros (7 m) por celda.

Los parqueaderos deben estar relacionados en forma directa a cada local y distribuidos por todo el proyecto.

Los parqueaderos, independientemente del tipo de solución, deben estar bordados por andenes de dos metros (2 m) de sección mínima.

Áreas libres y para servicios colectivos: Se exigirá un porcentaje del cinco por ciento (5%) del área del lote que se utilizará para la ubicación de servicios colectivos, tales como áreas deportivas, salas de conferencia, exhibición o capacitación, cafeterías, etc., sobre las cuales el interesado construirá el equivalente al uno por ciento (1%) del área construida total. Dichas áreas y construcciones pertenecen a los copropietarios del desarrollo, los cuales se encargarán de su administración, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal respectivo.

Cerramiento: Las actuaciones urbanísticas para comercio y servicios podrán cerrarse, respetando las secciones de las vías públicas y áreas libres que se hayan cedido al Municipio, las cuales no pueden incluirse dentro del cerramiento. La determinación del área a cerrar se hará en cada caso particular, teniendo en cuenta las continuidades de vías requeridas para no afectar el trazado vial del sector.

**DECIMA SEGUNDA PARTE.  
DEL USO INDUSTRIAL  
CAPITULO 1.  
NORMAS GENERALES Y DECONSTRUCCION PARA EDIFICACIONES  
INDUSTRIALES EN LA ZONA INDUSTRIAL**

ARTICULO 406. Norma General. Las edificaciones en las zonas industriales deberán acogerse a las siguientes especificaciones mínimas tanto para lotes independientes, agrupaciones o urbanizaciones.

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Área mínima del lote               | 2 HECTARÉAS |
| Frontal                            | 10 m        |
| Retiro frontal desde el paramento: | 4 m         |

**PARAGRAFO:** determinado el paramento por perfil de la vía, se debe realizar el cerramiento transparente, desde el cual se debe aplicar el retiro frontal .

**ARTICULO 407.** Ocupación y Altura. El índice de ocupación máximo debe ser del cincuenta por cien (50%) del área útil del lote después del cumplimiento con el antejardín o retiro obligado. Para el uso industrial no se establece índice de construcción, ya que su control está dado por el índice de ocupación y la altura, que es máximo de cuatro (4) niveles.

Cuando se proyecten oficinas administrativas para la misma empresa, la altura puede aumentarse a ocho (8) niveles, siendo los cuatro (4) niveles adicionales para esta destinación. Como caso excepcional y sujeto a análisis del Departamento de Planeación se admitirá aumento en la altura cuando por la instalación de equipos especiales lo requiera.

**ARTICULO 408.** Actuaciones urbanísticas abiertas se ceñirán a las normas generales para actuaciones urbanísticas, en lo que respecta con las áreas mínimas de lotes y locales, ocupación, altura y número de destinaciones.

Toda urbanización industrial debe cumplir con los siguientes requisitos básicos sin perjuicio de las demás normas y disposiciones.

1. A partir de seis mil metros cuadrados (6000 m<sup>2</sup>) de área neta de lote, las unidades industriales deberán cumplir con las normas vigentes en cuanto al 5% del área bruta del lote para servicios colectivos.

Dentro del área del lote destinada a servicios colectivos se construirá el equivalente al uno por ciento (1%) del área construida total, con destinación a zonas deportivas, salas de conferencias, exhibición, capacitación, cafeterías, etc., En caso de desarrollo por loteo se calculará con base al uno por ciento (1%) de la sumatoria de las áreas netas útiles de los lotes resultantes.

2. Vías: Las urbanizaciones industriales deben disponer vías vehiculares, tanto de acceso directo como de servicio que tengan una sección pública mínima de quince con cincuenta (15.50) metros distribuidos así: diez con cincuenta (10.50) metros de calzada y dos con cincuenta (2.50) metros a cada lado para andenes. Además antejardines, de conformidad con lo dispuesto para ellos en la jerarquización vial.
3. Parqueaderos: Dos celdas de parqueo para funcionarios y tres para visitantes por lote, en relación directa a los lotes y distribuidos por todo el proyecto, .
4. Areas de cargue y descargue: Se dispondrán áreas para cargue y descargue para cada local o bodega, las cuales podrán localizarse contiguas a las vías, al frente o al interior del local, utilizando el área de antejardín para el acceso.

Las celdas para cargue y descargue tendrá una dimensión mínima de tres metros (3 m) de ancho por siete metros (7 m) de largo y deberán estar claramente especificadas en planos y demarcas en el terreno, se harán a razón de una celda por lote.

5. Zonas verdes: La urbanización industrial debe disponer zonas verdes de aislamiento o de transición por todos los costados del terreno que colinden con urbanizaciones residenciales, comerciales, o con áreas o edificaciones institucionales de carácter educativo, recreacional, hospitalario y administrativo sea estas públicas o privadas.

Dichas zonas verdes se dispondrán como un cordón forestal y por consiguiente deben ser debidamente arborizadas y engramadas como requisito fundamental para el recibo.

Las zonas verdes dispuestas en el presente artículo tendrán un ancho mínimo de diez (10) metros y se extenderá en toda la longitud del lindero así este sea con una vía pública, común o no a las urbanizaciones, áreas o edificaciones anteriormente mencionadas.

Cuando dichas zonas verdes queden ubicadas entre edificaciones o medianerías con otras propiedades públicas o privadas, incluyendo vías deberán mantenerse como áreas libres privadas y no pueden, en ningún caso, ser ocupadas con adiciones y ampliaciones de las edificaciones, ni como áreas de almacenamiento o depósito a la intemperie.

Si las zonas verdes quedan ubicadas con frente directo a una vía pública, podrán ser cedidas al municipio.

Estos requisitos rigen tanto para urbanizaciones con tratamiento de loteo o parcelación no para el desarrollo de una sola industria en toda el área del terreno como caso específico.

**ARTICULO 409. Unidades Industriales Cerradas.** Se admitirán usos industriales, comerciales y de servicios en unidades industriales cerradas y reglamentadas por propiedad horizontal, con las siguientes normas, en todas las áreas industriales.

1. Area de lote: Mínimo tres mil metros cuadrados (3000 m<sup>2</sup>) de área neta.
2. Area mínima de locales: Ciento cincuenta metros cuadrados (150 M<sup>2</sup>.), con frente mínimo de seis metros (6 m).
3. Vías internas: Sección mínima de diecisiete metros (17) de calzada; tres metros (3 m) a cada lado para parqueo en forma longitudinal, y dos metros (2 m) de andén; o sección mínima de once metros (11 m), distribuidos en calzada de siete metros (7 m) y andenes laterales de dos metros (2 m). Para esta última sección se exigirá un retiro adicional de seis metros (6 m), que se utilizará para las labores de cargue y descargue.

Las vías sin continuidad deberán rematar en áreas de viraje (volteaderos) cuyas dimensiones faciliten la maniobra y de acuerdo con las dimensiones establecidas en el artículo respectivo.

4. Parqueaderos: Una celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área neta de local destinada a comercio y una celda por cada ciento cincuenta (150 m<sup>2</sup>) destinados a producción. Privados a razón de una celda por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) en área destinada a oficinas o por cada local. El parqueo privado podrá ser dispuesto al interior de cada local.

Áreas de cargue y descargue: Se dispondrán áreas para cargue y descargue para cada local o bodega, las cuales podrán localizarse contiguas a las vías, al frente o al interior del local utilizando el área de antejardín para el acceso.

Las celdas para cargue y descargue tendrá una dimensión mínima de tres metros (3 m) de ancho por siete metros (7 m) de largo y deberán estar claramente

especificadas en planos y demarcadas en el terreno; se hará a razón de una celda cada 2 locales.

5. Retiros: Se exigirán retiros perimetrales a medianería de diez metros (10 m) por todos los costados del terreno que colinden con usos diferentes al industrial. con el tratamiento previsto en el Artículo anterior numeral 5

*PARAGRAFO:* A partir de seis mil metros cuadrados (6000 m<sup>2</sup>) de área neta de lote, las unidades industriales deberán cumplir además con las normas generales, para actuaciones urbanísticas industriales.

### **DECIMA TERCERA PARTE. DEL DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA, LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, FORZOSA, LA EXPROPIACIÓN JUDICIAL Y POR VIA ADMINISTRATIVA.**

ARTICULO 410. En todos los casos en que la Administración Municipal, considere de carácter permanente la destinación de área de terreno y/o edificaciones públicas o privadas que por sus características de patrimonio social o comunitario, deberán mantenerse con el uso asignado en el momento de concederles las licencias para ubicación, construcción y funcionamiento, se procederá a la respectiva declaratoria. Todo esto en busca de obtener un equilibrio de la estructura espacial urbana que propenda por el logro de una mejor calidad de vida, en el municipio, para todos los habitantes presentes y futuros.

ARTICULO 411. El Alcalde Municipal podrá solicitar o presentar ante el Concejo, proyectos de acuerdo para la creación de estímulos de tipo económico que permitan disminuir o acumular como bonificación parte de los impuestos municipales de las propiedades de carácter privado que hayan de afectarse al interés general.

ARTICULO 412. Par efectos de lograr el cumplimiento del interés general se atenderá lo dispuesto en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ARTICULO 413. Se tendrán como declarados como de desarrollo prioritario o de utilidad pública, todos los inmuebles, que se encuentren afectados dentro de la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial, contenidas en el Acuerdo que lo adopta.

ARTICULO 414. Para otro tipo de afectaciones no contempladas con destino a obras públicas, el Alcalde expedirá el Decreto correspondiente, previo el análisis legal, técnico y financiero por parte del Departamento de Planeación y cumplirá con los trámites contemplados en la Ley.

ARTICULO 415. Por razones previamente definidas por planeación podrá declararse como de uso transitorio cualquier área del municipio, comprendida dentro de los programas adoptados por la Administración Municipal.

La transitoriedad en el uso, el cual puede implicar especiales condiciones urbanísticas o de construcción, deberá motivarse en el decreto que para el efecto expida el Alcalde.

De la destinación específica. En los casos en que Planeación proponga, el Alcalde podrá motivar ante el Concejo Municipal la destinación de cualquier área del Municipio a un uso específico considerado como conveniente para el

desarrollo urbano, o asignarle un tratamiento especial en cuanto a las exigencias urbanísticas y de construcción.

Para los fines indicados, el Acuerdo que expida el Concejo Municipal, determinará las limitaciones con respecto al uso y las condiciones urbanísticas y de construcción a que deberán cometerse los inmuebles respectivos.

## **DECIMO CUARTA PARTE DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 416. Para la solicitud de las licencias, el interesado deberá acreditar los documentos señalados en el artículo 57 del Decreto Ley 2150 de Diciembre 5 de 1.995. Los términos y procedimientos para la expedición se regirán por lo dispuesto en el Decreto 1052 de 1998.

Una vez aprobada inicialmente una urbanización u otorgada una licencia de construcción por Planeación, los plazos para ejecutar están supeditados al vencimiento de la respectiva licencia.

*PARAGRAFO 1* . Dos años después de aprobada una urbanización, ésta podrá ser afectada por proyectos viales que Planeación considere prioritarios, si las obras de urbanismo de la urbanización no estuvieren ejecutadas en un cien por cien (100%) al cabo de dicho término. En este evento, el urbanizador quedará obligado a modificar la urbanización, incorporando los proyectos viales determinados y considerando la urbanización en forma integral para efecto de la aplicación de las normas urbanísticas y de construcción vigentes en el momento de la aprobación inicial.

*PARAGRAFO 2*. Se requiere licencia de urbanismo y/o construcción, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles y de terrenos en áreas urbanas y rurales.

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

*PARAGRAFO 3*. En virtud de propender por una ciudad agradable y por una mejor calidad de vida, todo proyecto individual o actuación urbanística colectiva, que se pretenda desarrollar en vivienda, comercio, institucional, industrial, etc. Deberá presentar junto a la solicitud de licencia de construcción, una memoria descriptiva que contenga entre otros los siguientes aspectos.

Aporte urbano y arquitectónico a la ciudad en volumétrica, fachada, contexto, medio ambiente y espacio público.

Solución bioclimática interior en cuanto al empleo de materiales, elementos y disposición de los espacios para la ventilación e iluminación natural.

*PARAGRAFO 4*. Los planos para efectos de la licencia de construcción y verificación de las áreas libres mínimas de los espacios habitacionales, deberán estar amoblados a la misma escala y acotados

ARTICULO 417. Quedan sujetos a los trámites de urbanización que determina esta Normativa, todos los lotes de área superior a dos mil metros cuadrados (2000 m<sup>2</sup>) que provenga del simple fraccionamiento de terrenos de mayor extensión que no hicieron en su oportunidad el trámite completo de urbanización (cesiones,

áreas verdes y/o recreativas públicas, servicios colectivos, áreas libres comunes, vías, parqueaderos, retiros, índices de construcción y ocupación aplicables a las urbanizaciones según tipología.).

Para el otorgamiento de las respectivas licencias de construcción, los propietarios de lotes con área igual o mayor a 2000 metros cuadrados, deberán demostrar ante Planeación que ellos forman parte de una urbanización por sectores o por loteo, formalmente aprobada como tal y ejecutada totalmente en las obras de urbanismo comprometidas en la aprobación. En caso contrario, deberán cumplir con los trámites ordinarios de urbanización y para todos los efectos del presente Normativa, área neta del lote será la mitad (50%) del área bruta.

ARTICULO 418. Los conceptos de compatibilidad de uso tendrán la vigencia que se establezca para la zonificación y microzonificación de los usos del suelo. Los trámites de otros asuntos no contemplados en el presente Normativa, respecto a los cuales deba conocerlo Planeación, tendrán una vigencia de seis (6) meses.

ARTICULO 419. Podrá declararse el decaimiento de cualquier permiso, licencia, o visto bueno sobre los asuntos de que trata esta Normativa antes o durante la construcción si las condiciones topográficas han sido modificadas por razón de explanaciones, construcción de vías, edificación, canalizaciones y se hubiera generado o detectado riesgo geológico o hidrológico.

En el evento de nuevas afectaciones por Obras Públicas, únicamente podrá declararse el decaimiento cuando se hubiere notificado el oficio que dispone la adquisición legal del predio.

ARTICULO 420. Los planes, programas, proyectos y acciones del Municipio y de sus entidades descentralizadas deberán enmarcarse en los lineamientos de Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTICULO 421. Si no existe otra posibilidad y en caso extremo se analizará la posibilidad de ubicar dentro del perímetro del municipio el Relleno Sanitario el cual deberá obedecer a un diseño en el que se defina su capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales y subsuperficiales, taludes y terrazas. Igualmente, se deberán presentar propuestas para su destinación futura, de conformidad a toda la normativa vigente específica para este tema

## DECIMA QUINTA PARTE

### DE LA COMPETENCIA Y EL PROCEDIMIENTO

ARTICULO 422. Con relación a las contravenciones de carácter urbanístico a que se refiere esta Normativa, serán de competencia del Instituto de Desarrollo Vial y Espacio Público, y seguirán el procedimiento previstos en el Código Contencioso Administrativo, y se aplicara las sanciones dispuestas en la Ley 388 de 1999 y sus decretos reglamentarios.

ARTICULO 423. Las infracciones a las normas del Medio Ambiente son de competencia de la Corporación Autónoma Regional CAR y del Ministerio del Medio Ambiente seguirán el trámite ordenado en la ley según el caso.

ARTICULO 424. Las funciones otorgadas al Departamento de Planeación Municipal en materia de estudio y aprobación de proyectos urbanísticos, una vez creadas las Curadurías Urbanas, serán asumidas por ellas, y el caso del sistema

vial y espacio público por el Instituto de desarrollo Vial y Espacio Público, dirigido por un Urbanista o afín.

ARTICULO 425. Son autoridades en materia de planeación las señaladas en la Ley 152 de 1994

ARTICULO 426. En virtud a que la ciudad actual presenta fallas en su desarrollo urbano (desarticulado) se hace necesario adecuar la estructura urbana existente a la presente normativa, aplicando los correctivos necesarios.

ARTICULO 427 Para la implementación de la presente normativa se debe desarrollar un programa de información en general a toda la ciudadanía.

ARTICULO 428 Para implementar la presente normativa y para su respectiva reglamentación de acuerdo a las características particulares, formales, espaciales y bioclimáticas de cada sector o subsector , el Alcalde Municipal con la Coordinación del departamento de Planeación tendrán un término de un año (1) a partir de su promulgación.

ARTICULO 429. A partir de la vigencia de la presente normativa y mientras se implementa su reglamentación, el Departamento de Planeación en Coordinación con el Consejo Consultivo de Planeación de Girardot, subsanarán los vacíos que contenga.

La presente normativa rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.