

# **PRIMERA PARTE**

## **NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES**

### **TITULO I**

#### **OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

#### **CAPITULO I**

##### **OBJETO DEL ESTATUTO**

**Artículo 1.** CONTENIDO. El presente Estatuto contiene las normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias, reguladoras del desarrollo urbano y rural en el municipio de Soledad, en los aspectos relacionados con la planeación del territorio, la clasificación de los usos del suelo y las acciones urbanas aplicables. Los alcances normativos se definen en el presente texto y en los planos de Zonificación y de Usos, los cuales hacen parte integral del Estatuto, de la siguiente manera:

Plano No. E.U. 1	Zonificación General
Plano No. E.U. 2	Zona Residencial R 1
Plano No. E.U. 3	Zona Residencial R 2
Plano No. E.U. 4	Zona Residencial R 3
Plano No. E.U. 5	Zona Comercial E.M.2
Plano No. E.U. 6	Zona Comercial E. M.4
Plano No. E.U. 7	Zonas Industriales
Plano No. E.U. 8	Huellas de Ruido Simulación INM
Plano No. E.U. 9	Superficies Limitadoras de Obstáculos
Plano No. E.U. 10	Participación en la Plusvalía 1
Plano No. E.U. 11	Participación en la Plusvalía 2

**Artículo 2.** OBJETIVOS. Dentro de la estructura general del presente Estatuto se definen los siguientes objetivos:

1º. Establecer, como consecuencia de la identificación del proyecto de ciudad, el cuerpo normativo que regule y oriente las intervenciones en el territorio.

2º. Regular las diferentes actividades urbanas y rurales, a través del control de las modalidades e intensidades de uso, correspondientes a las políticas de desarrollo urbano fijadas en el POT.

3º. Constituir, mediante su cuerpo normativo, un modelo territorial que funja como escenario posible a las dimensiones social y económica del Plan de Desarrollo Municipal.

## ESTATUTO URBANO

4°. Fomentar intervenciones urbanas que vinculen la estructura física actual con el Río Magdalena.

5°. Propender por la descentralización de las actividades con el fin de conformar núcleos secundarios de servicios comerciales e institucionales por zonas y sectores.

6°. Reglamentar la restitución, rehabilitación, generación, dotación y aprovechamiento del Espacio Público, como elemento articulador del proyecto de ciudad y de su sostenibilidad ambiental.

7°. Definir la conservación y el grado de intervención en edificaciones consideradas de valor urbanístico o arquitectónico.

**Artículo 3.** CONCEPTOS: Incorpórese al presente Estatuto los niveles y conceptos normativos establecidos en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, de la siguiente manera:

**NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES.** Definidas como aquellas que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en la formulación del Modelo de Ordenamiento Territorial, expresado en la estructura general de Usos del suelo proyectado al corto, mediano y largo plazo, cuyos resultados están consignados en los planos de zonificación urbana.

**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.** Definidas como aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como las actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización construcción e incorporación al desarrollo de zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión.

**NORMAS COMPLEMENTARIAS.** Se refieren a aquellas actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento.

**Artículo 4.** DIVISIÓN DEL TERRITORIO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: Con el fin de adoptar una secuencia lógica en la definición de las diferentes divisiones y subdivisiones del territorio que orienten las normas urbanísticas tanto generales como complementarias, se establecen las siguientes definiciones:

**SUELO URBANO:** Constituyen suelo urbano las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

**ESTATUTO URBANO**

el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario, este se encuentra descrito en el Documento Técnico y en el Acuerdo que adopta el Plan.

Este incluye las siguientes categorías:

**ÁREA DE ACTIVIDAD:** Definida como las divisiones mayores en que se subdivide el suelo urbano del Municipio en razón al uso predominante.

**ZONA:** Subdivisiones mayores de las áreas de actividad del Municipio, en razón de las actuaciones y unidades de actuación urbanísticas establecidas para cada una de ellas.

**SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.

**SUELO RURAL:** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**SUELO SUBURBANO:** Áreas del suelo rural donde se mezclan actividades y formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

**SUELO DE PROTECCIÓN:** Zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas (alto riesgo), paisajísticas o ambientales tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Tales restricciones podrán ser levantadas, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal una vez se demuestre que las causales que le confieren tal condición hayan desaparecido, para el caso exclusivo de las zonas de alto riesgo, o también para aquellas de las que se derive y se muestre un interés general para la ciudad, la región o el país.

**Artículo 5.** ACTOS DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES COMPRENDIDOS EN LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE “NORMAS URBANÍSTICAS”. Con arreglos a las competencias específicas originadas en la ley y en los acuerdos municipales, se entienden comprendidos en la denominación genérica de “Normas Urbanísticas” los siguientes actos administrativos:

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

- 1.- Las normas expedidas en el presente Plan de Ordenamiento.
- 2.- Los decretos reglamentarios, denominados por la ley 388 de 1997, como "Normas complementarias".
- 3.- Los decretos del Alcalde Municipal expedidos en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Artículo 32 del Código Contencioso Administrativo para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que le corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las Normas Urbanísticas, así como la manera de atender las quejas por el mal funcionamiento de los servicios a cargo de tales organismos.
- 4.- Las resoluciones del Secretario de Planeación Municipal, dentro del marco de las competencias que en materia Urbanística le hayan sido conferidas por las leyes, los Acuerdos del Concejo Municipal y los Decretos del Alcalde Municipal.

PARÁGRAFO 1. Dentro de las funciones del Secretario de Planeación Municipal se incluyen las siguientes:

1. Emitir concepto sobre continuidad de algunos usos excepcionales en sectores residenciales con edificaciones cuya ocupación sea superior a dos (2000) metros cuadrados (m2) aunque estén en funcionamiento. Para aquellos con estas mismas características de áreas que pretenden cambiar de uso en la gama de usos excepcionales y sea comprobada su conveniencia por aportes al desarrollo económico local, la generación de empleo o mantener un servicio para la ciudad, el usuario deberá presentar un anteproyecto con la memoria explicativa respectiva. No se tendrán en cuenta las propuestas de cambio de usos que incluyan usos industriales y las microempresas, clínicas, instituciones educativas y talleres.
2. Emitir concepto sobre proyectos en los que Centros Comerciales o grandes locales comerciales que, ubicados en corredores múltiples que limitan con zonas residenciales, proyecten ampliar y extender sus estructuras hacia estas últimas, tomando en consideración los criterios expresados anteriormente.
3. Emitir concepto sobre urbanizaciones y construcciones cuando su cerramiento sea superior a dos (2) hectáreas.
4. Emitir concepto en cuanto al uso predominante que debe aplicarse a uno varios predios, en el evento que sea afectado por dos (2) o más zonificaciones y sea comprobada su conveniencia

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

"Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI"

por aportes al desarrollo económico local, la generación de empleo o mantener un servicio para la ciudad.

## **CAPITULO II REGULACION DEL DESARROLLO**

**Artículo 6.** CONCEPTO. Es la acción reglamentaria de adoptar y aplicar Normas Específicas Urbanísticas que implican un manejo diferenciado de las reglamentaciones urbanísticas por sectores al interior de las áreas urbanas y dentro de las zonas de las áreas de expansión urbanas que sean objeto de incorporación como nuevas áreas urbanas, con arreglo al presente Estatuto.

**Artículo 7.** TRATAMIENTOS. La regulación del Desarrollo se llevará a cabo mediante la asignación de tratamientos a las áreas urbanas o de expansión urbana susceptibles de incorporación, y se dividen en Tratamientos Generales y Tratamientos Especiales.

**Artículo 8.** TRATAMIENTOS GENERALES. Los Tratamientos Generales son aplicables a todas las áreas urbanas y de expansión urbanas que no están sometidas a los tratamientos especiales.

**Artículo 9.** CLASIFICACION DE LOS TRATAMIENTOS GENERALES. Estos se clasifican en Tratamiento General de Desarrollo y Tratamiento General de Consolidación.

**Artículo 10.** TRATAMIENTO GENERAL DE DESARROLLO. Es el aplicable a los inmuebles urbanizables no urbanizados al interior de todas las áreas sin desarrollar que estén fuera del ámbito de las normas propias de los Tratamientos Especiales.

**Artículo 11.** TRATAMIENTO GENERAL DE CONSOLIDACION. Es el aplicable a los lotes edificables no edificados o a los lotes con edificaciones susceptibles de ser demolidas para su reedificación, o de obtener licencias de Adecuación, situadas al interior de todas las áreas desarrolladas para las cuales se adoptan en el presente Estatuto, normas específicas que difieren de las normas originales del sector o desarrollo.

**Artículo 12.** CLASIFICACION DE LOS TRATAMIENTOS ESPECIALES. Estos se clasifican, así: para el Primer Nivel, en tratamientos especiales de conservación Histórica, Arquitectónica y Urbanística. Y para el Segundo Nivel, en Tratamientos Especiales de Renovación Urbana, Mejoramiento

**ESTATUTO URBANO**

Integral y de Reubicación de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo.

**Artículo 13.** TRATAMIENTOS ESPECIALES DE CONSERVACION HISTORICA, ARQUITECTONICA Y URBANISTICA. Es el aplicable a las edificaciones, sectores o desarrollos que requieren la preservación de las características históricas propias de épocas vividas por la ciudad que permanecen como vestigios de ellas y la conservación de la arquitectura y características urbano - ambientales en desarrollos recientes o consolidados con rasgo generales (urbanos y arquitectónicos) de permanencia.

**Artículo 14.** TRATAMIENTO ESPECIAL DE RENOVACION URBANA. El Tratamiento de Renovación Urbana se aplicara sobre aquellas áreas del municipio caracterizadas por presentar situaciones anómalas y disfuncionalidades en su proceso de desarrollo, las cuales se presentan asociadas a un alto grado de deterioro físico que genera desvalorizaciones y desestímulo a la inversión. Comprende, igualmente, aquellas acciones destinadas a recuperar espacios sobre los cuales recaen valores urbanísticos y paisajísticos para el municipio.

**Artículo 15.** MEJORAMIENTO INTEGRAL Es el proceso mediante el cual las áreas deterioradas del municipio son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos que la ley permita para la normalización de estos sectores, para así lograr el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica

**Artículo 16.** TRATAMIENTO ESPECIAL DE REUBICACION. Es el aplicable para la regulación específica de las distintas formas de desarrollo dentro de los sectores de las zonas de alto riesgo.

### **CAPITULO III DEL ESPACIO PÚBLICO**

#### **SECCION 1. EL USO PÚBLICO Y CESIONES.**

**Artículo 17.** ESPACIO PÚBLICO: Se define como Espacio Público el conjunto de inmuebles públicos así como los elementos arquitectónicos y naturales que los inmuebles privados destinen por su naturaleza, por su uso o por su afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas y que trascienden, por tanto, los límites de los intereses de la propiedad privada hacia la posibilidad del disfrute colectivo. (Artículo 5

de la Ley 9a de 1989, Decreto reglamentario 1504 del 4 de agosto de 1998 y el Artículo 37 de la Ley 388 de 1997).

PARÁGRAFO 1. De conformidad con el Artículo 37 de la Ley 388 de 1997, se establecen, en el presente Estatuto, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general y la determinación del régimen de permisos y licencias a que deben someterse, así como las sanciones aplicables a los infractores.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Planeación Municipal velará por el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 6º del Decreto 1504 de 1998 y la ley 361 de 1997, relacionadas con la planeación, diseño, construcción y adecuación de facilidades para personas con discapacidades, limitaciones de enfermedades motrices y de la tercera edad, entre otros.

PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Planeación Municipal establecerá las estrategias, políticas y metas requeridas para el cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 14 y 15 del Decreto 1504 de 1998, relacionado con el índice de Espacio Público efectivo para el área urbana, equivalente a un mínimo de 15 m<sup>2</sup> por habitante.

PARÁGRAFO 4. Conforme al contenido del Artículo 27 del Decreto Reglamentario 1504 del 4 de agosto de 1998, “la competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de Planeación Municipal o la autoridad que cumpla sus funciones”.

PARÁGRAFO 5: Corresponderá a Planeación Municipal otorgar los permisos, o licencias, y el cobro de tarifas para la utilización del espacio aéreo o el subsuelo o áreas pertenecientes al Espacio Público por parte de particulares de acuerdo con proyectos que debe ser el resultado de detallados estudios técnicos y de factibilidad ambiental conforme lo establece el Artículo 23 del decreto 1504 de 1998.

Corresponderá al Alcalde del Municipio fijar, mediante Decreto, el monto de las tarifas para el cobro de lo previsto en este parágrafo, previo estudio que sobre el particular elabore Planeación Municipal. Los recaudos obtenidos por concepto de la aplicación de las tarifas para los efectos aquí previstos se destinarán integralmente al Fondo de Planes y Proyectos de Planeación, para tal efecto se autoriza la creación de dicho fondo Las tarifas determinadas mediante el Decreto se reajustarán anualmente de acuerdo con el incremento del índice de precios al consumidor (IPC.) del respectivo año anterior.



## ESTATUTO URBANO

Se exceptúa del cobro de tarifas a las Empresas públicas y privadas que tengan a su cargo la prestación de servicios públicos domiciliarios. No obstante esta determinación, deberán presentar la correspondiente licencia ambiental de los respectivos proyectos (por ejemplo: plantas de tratamiento, líneas de energía eléctrica de alta tensión, entre otros).

**Artículo 18.** ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL ESPACIO PÚBLICO: En concordancia con el contenido del Artículo 50 del Decreto reglamentario 1504 de 1998 sobre Espacio Público, se determinan los siguientes como sus elementos constitutivos y los complementarios:

#### I. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

##### 1. Elementos constitutivos naturales.

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

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

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

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

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

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

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

##### 2. Elementos constitutivos artificiales o contruidos.

a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, contruidas por:



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

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

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

c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos;

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

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

## II. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

a) Componentes de la vegetación natural e intervenida.

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

b) Componentes del amoblamiento urbano.

1. Mobiliario:

- a) Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones;
- b) Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos;
- c) Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales;
- d) Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles;
- e) Elementos de servicio tales como: parquímetros, ciclisteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores;
- f) elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras;
- g) Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

## 2. Señalización.

- a) Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana;
- b) Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias;
- c) Elementos de señalización fluvial para prevención, reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje;
- d) Elementos de señalización férrea tales como: semáforos eléctricos, discos con vástago para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas;
- e) Elementos de señalización aérea.

## ESTATUTO URBANO

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

- a) Elementos del nivel estructural o de influencia general, nacional, departamental, metropolitano, municipal, o distrital o de ciudad;
- b) Elementos del nivel municipal o distrital, local, zonal y barrial al interior del municipio o distrito.

**Artículo 19.** GENERACIÓN DE ESPACIO PUBLICO. El Municipio, con el fin de atender la necesidad de generar espacio público en los términos previstos en el decreto reglamentario 1504 de 1998 en áreas que estén sujetas a Planes de Renovación Urbana o Planes Parciales, podrá determinar áreas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas a los Planes que los desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998.

**Artículo 20.** USO DE LOS BIENES DEL ESPACIO PUBLICO: Son de Uso Público aquellos inmuebles de dominio público a cuyo uso es dable acceder, colectiva e individualmente, por el conjunto de los habitantes del Municipio de Soledad, como el de calles, plazas, fuentes, caminos y en general, aquellos inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo de conformidad con el Artículo 674 del Código Civil, el Artículo 5 de la Ley 9a de 1989 y el Decreto reglamentario 1504 del 4 de agosto de 1998. También pueden ser destinados al uso y disfrute colectivos, los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles del dominio privado, en los que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente (Artículo 5 de la Ley 9a de 1989).

PARÁGRAFO. Cuando por causa de construcción de una obra pública se genere daño al espacio público, la comunidad tendrá derecho a solicitar la reparación del daño causado, conforme lo establece el Artículo 127 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 21.** PROTECCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. Ningún establecimiento comercial podrá utilizar como área para almacenamiento de productos o mercancías, ni cubrir con marquesinas o cerrar u ocupar con elementos tales como cocinas, asadores, hornos, mostradores, estanterías, refrigeradores, aparatos musicales y muebles fijos, el espacio público comprendido entre la línea de bordillo de la calzada y la línea de construcción.

**Artículo 22.** ZONAS DE USO PUBLICO POR DESTINACIÓN: Para los terrenos que hayan obtenido licencias de urbanización, las áreas o zonas de terreno destinadas a uso público estarán siempre destinadas a ese fin específico, conforme lo determina el Artículo 37 de la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO. El espacio público y libre correspondiente a antejardines, aislamientos laterales y parámetros retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles, por determinación del Artículo 21 del decreto reglamentario 1504 de 1998.

**Artículo 23.** ZONAS DE USO PUBLICO DENTRO DE LOS PLANES PARCIALES, DE LEGALIZACIÓN DE BARRIOS, ASENTAMIENTOS O DESARROLLOS EN GENERAL. Se considerarán también como de uso público y como parte del espacio público, las áreas destinadas a zonas verdes de uso público, las destinadas a las vías, las destinadas a zonas verdes perimetrales o laterales en embalses, lagunas y canales y/o arroyos. que figuren como tales en los planes parciales elaborados o adoptados para atender áreas de desarrollos ilegales o clandestinos, aún sin que haya mediado cesión o entrega de las mismas al Municipio de Soledad y aún sin haber sido destinadas a tales fines en ningún planteamiento urbanístico formulado por urbanizador responsable.

**Artículo 24.** VARIACIÓN DEL DESTINO DE LOS BIENES DE USO PUBLICO: El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, previa participación y opinión de la comunidad afectada (Artículo 22 de la Ley 388 de 1997). y a través de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de: calidad, accesibilidad y localización (Artículo 4 del Decreto reglamentario 1504 de 1998).

**Artículo 25.** ZONA DE RESERVA VIAL: Son las franjas de terreno no edificables, ni urbanizables, ni explotables, necesarias para la futura construcción o ampliación de vías y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanismo, demolición o construcción. Así, son Zonas de Reserva Vial, la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus complementarios, conforme lo establece el Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1: Corresponde a Planeación Municipal, definir en detalle las zonas de reserva vial y demarcarlas sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual la Secretaria de Gobierno Municipal y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria. En desarrollo de lo anterior, es función de Planeación Municipal, señalarlas cartográficamente e informar de ello a las Oficinas de Catastro e Instrumentos Públicos para lo de su competencia.

PARÁGRAFO 2: El establecimiento y demarcación de las Zonas de Reserva Vial tiene por objeto lo siguiente: Prever el espacio público vial Municipal acorde a lo establecido por los lineamientos del Área Metropolitana y los municipios limítrofes y de éstos con los sistemas departamental y nacional de carreteras, y sentar las bases para el señalamiento de afectaciones viales cuando se soliciten licencias de urbanización, construcción o demolición.

**Artículo 26.** VIGENCIA DE LA RESERVA. Las reservas viales derivados del Plan Vial tendrán una vigencia igual a nueve (9) años contados a partir de la aprobación del presente Estatuto.

**Artículo 27.** ZONAS VIALES DE USO PUBLICO: Se consideran Zonas Viales de Uso Público al conjunto integrado del sistema vial del Municipio, en todas sus categorías estructurales, incluyendo las áreas cedidas para tales fines por los particulares.

**Artículo 28.** ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO: Se consideran Zonas Viales de Uso Restringido las siguientes: las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos residenciales, comerciales e industriales, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación, las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos y las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

**Artículo 29.** ZONAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO: Son todas aquellas establecidas para tal fin en los Planos de Zonificación y las que se desarrollen en el futuro. Para el manejo de estas se tendrán en cuenta las disposiciones establecidas en el Capítulo tercero del Decreto reglamentario 1504 de 1998, en lo que corresponde a la jurisdicción y competencia Municipal.

**Artículo 30.** ZONAS DE RESERVA PARA SERVICIOS PUBLICOS. Son franjas o áreas de terreno no edificables, ni urbanizables, ni explotadas con actividades extractivas o cualesquiera que perjudiquen la topografía del terreno, necesarias para la construcción o ampliación de las obras y proyectos de servicios públicos.

PARÁGRAFO 1: Las denominadas servidumbres para servicios públicos forman parte de estas zonas de reserva, de conformidad como lo establecen las Leyes 56 de 1981 y su Decreto reglamentario 2580 de 1985, Ley 142 de 1994 y sus Decreto reglamentario 143 de 1994 y 1429 de 1995 y el Código Civil Colombiano, en su artículo 665.

## ESTATUTO URBANO

PARÁGRAFO 2: Para el tendido de redes de transmisión eléctrica se tendrán en cuenta las especificaciones de servidumbre derivadas de la Comisión de Regulación de Energía y Gas CREG -, la cual establece, para líneas de 220 Kv, una franja de 32 metros, o sea, 16 metros a cada lado del eje de la línea, así como las siguientes distancias (en metros) de seguridad sobre el terreno para la localización de estructuras como las siguientes:

Descripción	Línea de 500 Kv	Línea de 220 Kv
Carretera principal	12,90	8,50
Carreteras secundarias	11,54	8,00
Líneas telegráficas	6,30	5,50
Árboles y cercas	6,30	5,00
Ferrocarriles (a riel)	6,30	9,00
Canales navegables(aguas máximas)	24,30	18,00
Ríos navegables(aguas máximas)	18,00	18,00
Ríos no navegables(aguas máximas)	9,00	6,50
Muros	7,30	6,50
Embalses(aguas máximas)	12,30	8,50
Pantanos	9,00	6,50
Oleoductos	9,30	6,50

**Artículo 31.** DEMARCACIÓN: Planeación Municipal, conjuntamente con la participación de la autoridad Ambiental municipal y CORMAGDALENA, harán la demarcación en el terreno de la ronda hidráulica del río Magdalena, y con la CRA para los embalses, lagunas, canales y arroyos del municipio de Soledad.

PARÁGRAFO. Dentro de las zonas de uso público señaladas, Planeación Municipal determinará las formas de uso público complementarias, compatibles y permisibles, y las estructuras viales apropiadas para tales formas de uso.

**Artículo 32.** CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO: Las

Cesiones Obligatorias Gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción, y son las siguientes:

a) Todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones para zonas verdes y/o comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo, independientemente de si existen o no zonas de reserva en el predio, de las que se tratan los Artículos anteriores.

## ESTATUTO URBANO

- b) Las Zonas de Protección Ambiental de las vías del Plan vial en general, incluida las zonas de antejardín.
- c) Una proporción del área bruta del terreno a urbanizar, para el trazado de vías arterias y principales o semiarterias, hasta del 7% cuando así se requiera.

**Artículo 33.** CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PUBLICO DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y NATURALES DE LOS INMUEBLES

PRIVADOS: Será obligatorio ceder, de la propiedad privada, a título gratuito y mediante Escritura Pública, un porcentaje de su área urbanizable para zonas verdes, más las áreas de terreno para vías públicas que se articulen con la malla vial, al Plan Vial y las demás vías resultantes de los proyectos de urbanización o parcelación.

PARÁGRAFO. De conformidad con el Artículo 21 del Decreto 1504 de 1998 determinase que en caso de que las áreas de cesión sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación no sea necesaria para la ciudad (como en aquellas en que no sean necesarias en determinadas zonas o ya existan áreas suficientes cedidas con anterioridad), o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, teniendo en cuenta que dicha compensación deberá reflejar el valor comercial de lo sustituido. Para efectos de lo aquí establecido, créase el Fondo de Compensaciones, cuyos recursos serán destinados única y exclusivamente a la compra de predios para parques y construcción y mantenimiento de parques existentes en la ciudad.

## **SECCION 2. PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS.**

**Artículo 34.** PARQUES. Son espacios abiertos dentro o fuera de la ciudad, que tienen como función ofrecer a los habitantes áreas para la recreación (pasiva o activa), el encuentro, el deporte y, por su disposición arborizada, está constituido como un espacio para vincular a la naturaleza con el barrio y la ciudad. El POT dispone de los siguientes niveles de parques: de barrio, zonal, municipal y metropolitano. El concepto incluye, igualmente, los siguientes niveles: parque nacional (destinado a la preservación de las características naturales y especiales de un territorio); parque zoológico (destinado a la preservación de especies animales el estímulo a la recreación, la investigación y la cultura) y los jardines botánicos. Los parques municipales y metropolitanos pueden constituirse en elementos estructurantes de la



## ESTATUTO URBANO

ciudad (requeridos para separaciones entre zonas con funciones diferenciadas, unidades de paisajismo, perspectiva urbana, etc.).

PARÁGRAFO 1. Los parques nacionales, parques zoológicos y jardines botánicos se ubican, el primero. en una escala metropolitana, departamental y, en ocasiones, regional; los dos últimos se ubican, por lo general, en los niveles municipal y metropolitano

PARÁGRAFO 2. Las áreas de cesión que el urbanizador transfiera al Municipio en virtud de los proyectos que adelante en este, se destinarán única y exclusivamente a parques. El proyecto de urbanización deberá incluir una distribución espacial preliminar del equipamiento básico que a continuación se establece, según el tamaño del parque. Planeación Municipal podrá determinar la no dotación del equipamiento, la dotación de parte de el, o sólo uno de los componentes, siempre y cuando se presenten los siguientes casos:

-Existencia de otros parques debidamente equipados en un mismo sector, los cuales satisfacen las necesidades de la comunidad. En estos casos, los nuevos parques podrán destinarse única y exclusivamente a zonas verdes, juegos infantiles y recreación pasiva.

-Cuando por necesidades de carácter ambiental en determinado sector de la ciudad sea preciso mantener el parque únicamente como zona verde.

**Artículo 35.** EQUIPAMIENTO BÁSICO PARA PARQUES. El equipamiento básico para parques consta de lo siguiente:

1. Área para juegos infantiles
2. Área para actividades pasivas para jóvenes y adultos
3. Área para recreación activa para jóvenes y adultos
4. Canchas deportivas (fútbol, béisbol, etc.)
5. Senderos peatonales articulados con zonas arborizadas, jardines, espejos de agua, etc. Este componente debe ocupar, como mínimo, el 30% del área total del parque.
6. Zona para actividades sociales y culturales como exposiciones y concursos al aire libre, festivales de grupos folklóricos, concursos musicales, reuniones comunitarias. Podrá incluir, en recintos cerrados,

espacios para biblioteca infantil y, eventualmente, instalaciones para conchas acústicas.

Los parques de escala municipal (iguales o superiores a 20.000 m<sup>2</sup>) podrán disponer de instalaciones culturales más complejas, dentro de las que se incluyen: auditorios, museos, cinematecas, teatro, parque de diversiones, entre otros aspectos. Además, conjuntos ceremoniales, centros de ferias y convenciones, miradores. Este tipo de equipamiento se considera como Equipamiento Superior.

7. Servicios complementarios: estacionamientos, ventas estacionarias y ambulantes (flores, frutas, comestibles no preparados en el sitio -, revistas, periódicos, cajero automático), terrazas cafeterías, servicios públicos, baños públicos, depósito de basuras, señalización y cerramientos, seguridad ciudadana, paraderos de buses (en caso de estar ubicado sobre vías principales), teléfonos públicos, entre otros.

#### 8. Plazas y Monumentos

**Artículo 36.** CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE CADA EQUIPAMIENTO. Las características generales de cada uno de los componentes del equipamiento básico comprende:

-Área para juegos infantiles: incluye las instalaciones propias de aquellas actividades motrices demandadas por niños de 2 a 12 años. Funcionalmente deberán estar separadas de las áreas de recreación activa y cercanas a las terrazas cafeterías. Todos los niveles previstos en el POT para parques deberán contar con estas áreas.

-Área para actividades pasivas para jóvenes y adultos: están constituidas por aquellas áreas disponibles para la lectura, el estudio, la conversación, la contemplación. Deberán articularse con las zonas de senderos peatonales, jardines y arborización.

-Área para recreación activa para jóvenes y adultos: está asociada con las instalaciones para el desarrollo de actividades deportivas como el béisbol, el fútbol (y microfútbol), el patinaje, el tenis, el baloncesto, entre otros deportes. Deberá estar separada de las áreas de juegos infantiles y de las actividades pasivas por senderos peatonales, jardines y arborización. Deben proveerse los camerinos necesarios para los deportistas.

-Senderos peatonales articulados con zonas arborizadas, jardines, espejos de agua, etc. Constituyen elementos básicos estructurantes para los diferentes componentes del equipamiento y para el diseño urbano - arquitectónico del parque.

**ESTATUTO URBANO**

-Zona para actividades sociales y culturales como exposiciones y concursos al aire libre, festivales de grupos folklóricos, concursos musicales, reuniones comunitarias. Complementa el punto anteriormente señalado, constituyéndose en soporte locativo para el estímulo de actividades culturales de la comunidad circundante.

-Servicios complementarios:

- Estacionamientos: Todo parque que supere los 2.500 m<sup>2</sup> deberá disponer de estacionamientos equivalentes a 1 por cada 200 m<sup>2</sup> de área neta de parque (descontados los retiros desde la línea de bordillo a la de construcción). Se considerará un área de 15 m<sup>2</sup> por vehículo.

- Ventas estacionarias y ambulantes: las primeras están constituidas como equipamiento fijo, tales como pequeños locales para venta de revistas, periódicos, comestibles - no preparados en el sitio -, bebidas gaseosas y refrescos, flores, frutas, y se incluye, dentro de esta categoría, los cajeros automáticos. Estarán comprendidas en una unidad arquitectónica denominada Unidad Básica de Servicios (UBS) y su número se establecerá de acuerdo con el área total del parque. En todo caso, la UBS mínima constará de lo siguiente: una batería de baño (estimada según el área del parque), una área de ventas ( un local de 4.00 mts<sup>2</sup> por cada 3000 m<sup>2</sup> de construcción), un depósito para los útiles necesarios para el mantenimiento del parque, de 3.00 x 3.00 mts por cada 3.000 m<sup>2</sup> de construcción. Las segundas comprenden las carretas móviles (para frutas, flores, refrescos, entre otras), las cuales contarán con un área de ubicación previamente definida; al respecto, por cada 2.000 mts<sup>2</sup> de área neta de parque se permitirán dos (2) carretas móviles. Planeación Municipal hará las recomendaciones del caso para su diseño, con el fin de mantener criterios de unidad ambiental y paisajística.

Servicios públicos: todos los niveles de parques deben incluir servicios de agua potable para riego (una salida por cada 350 m<sup>2</sup> de parque), suministro de agua para el equipamiento fijo y los baños públicos. Iluminación: será la indicada según los estándares apropiados a cada elemento constitutivo del parque. Baños Públicos: serán ubicados en las UBS, de tal forma que se facilite su control y mantenimiento; deberá disponerse de un sanitario, para cada sexo, por cada 500 m<sup>2</sup> de construcción; y una unidad lavamanos, para cada sexo, por cada 750 m<sup>2</sup> de construcción. Depósito de basuras: comprende un depósito general para la disposición de la basura y unidades adicionales en diferentes partes del parque para el depósito transitorio de basura antes de ser trasladado al depósito general. Señalización: incluye los avisos requeridos para la orientación de los usuarios, así como las carteleras necesarias para informar a la comunidad de los diferentes eventos

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

**ESTATUTO URBANO**

culturales; las carteleras deberán ser instaladas sobre las zonas de acceso y no podrán sobrepasar las siguientes dimensiones: 1.00 x 2.00 mts., y el borde inferior deberá estar a una altura de 1.00 mt.; podrán incluir los mapas de localización de los componentes del parque. No se permitirán vallas al interior de los parques, salvo las requeridas para los avisos de obras en construcción - transitorias -, ni publicidad exterior visual.

- Terrazas cafeterías: constituyen espacios con instalaciones mínimas, de carácter estacionario o ambulantes y/o mixtos, destinados al expendio y consumo de comidas rápidas y refrescos en general. Contarán con un área no superior a 10.00 x 10.00 mts (instalaciones más terraza, la cual deberá estar abierta y sin cerramiento), integradas o no a las UBSs, disponiéndose de una unidad por cada 10.000 m<sup>2</sup> (1 hectárea). Cuando el área supere los 20.000 m<sup>2</sup>, las unidades no podrán disponerse de manera concentrada, con el fin de evitar la aglomeración y la conformación de bloques arquitectónicos que afecten el carácter abierto del parque.

- Cerramientos: se dispondrán sólo por razones de seguridad, conforme lo establece el numeral 4 del Artículo 86 del Decreto 1502 de 1998.

Seguridad Ciudadana: en caso de disponerse de Centros de Atención Inmediata (CAI), estos deberán construirse según los estándares establecidos por las autoridades respectivas y no podrán construirse en parques cuyas áreas no superen los 3.000 m<sup>2</sup>

Plazas y Monumentos: todos los parques podrán disponer de plazas y monumentos. No debe existir más de un monumento conmemorativo o representativo por parque, salvo en aquellos superiores a 25.000 mts<sup>2</sup>. En las plazas podrán disponerse esculturas que realcen la estética y la memoria urbana.

PARÁGRAFO. Todos los parques podrán contar con elementos del mobiliario urbano tales como: cabinas, canecas, bancas, tableros de información y paraderos.

**Artículo 37 . ASIGNACIÓN DEL EQUIPAMIENTO POR AREA DE PARQUES.** Con el fin de establecer el nivel mínimo de equipamiento por parque se establecen los siguientes rangos en cuanto a área:

Rango	Área del Parque (Mts <sup>2</sup> .)
1	0 - 1.000
2	1.001 - 2.000
3	2.001 - 3.000
4	3.001 - 5.000
5	5.001 - 10.000
6	10.001 - 25.000

## ESTATUTO URBANO

7	25.001 - 50.000
8	Superior a 50.001

A partir de los rangos señalados, los niveles de equipamiento comprenden:

No.	Equipamiento	Rang o 1	Rang o 2	Rang o 3	Rang o 4	Rang o 5	Rang o 6	Rang o 7	Rango 8
1.	Juegos Infantiles	X	X	X	X	X	X	X	X
2.	Actividades Pasivas	X	X	X	X	X	X	X	X
	Recreación Activa			X	X	X	X	X	X
	Canchas Deportivas:								
	Fútbol					X	X	X	X
	Béisbol					X	X	X	X
	Baloncestos							X	X
	Microfútbol							X	X
	Tennis							X	X
	Patinaje							X	X
	Aeromodelismo							X	X
	Ciclismo							X	X
	Piscina							X	X
	Hockey			X	X	X			
	Cancha polifuncional: baloncesto, microfútbol, voleibol								
3.	Senderos, jardines, arborización	X	X	X	X	X	X	X	X
4.	Instalaciones Culturales Básicas				X	X	X	X	X
	Instalaciones Culturales de Nivel Superior							X	X
5.	Servicios Complementarios:								
	Estacionamientos			X	X	X	X	X	X
	UBSs			X	X	X	X	X	X
	- Servicios Públicos:			X	X	X	X	X	X
	Iluminación	X	X	X	X	X	X	X	X
	Baños Públicos			X	X	X	X	X	X
	Basuras	X	X	X	X	X	X	X	X
	Señalización			X	X	X	X	X	X
	Agua Potable	X	X	X	X	X	X	X	X
6.	Terrazas - Cafeterías					X	X	X	X
7.	Seguridad Ciudadana			X	X	X	X	X	X
8.	Plazas		X	X	X	X	X	X	X
9.	Monumentos		X	X	X	X	X	X	X
10.	Esculturas		X	X	X	X	X	X	X

PARÁGRAFO. En el rango 8 podrán ubicarse todas las instalaciones deportivas especificadas en el presente artículo.

En el rango 7 podrán ubicarse todas las canchas menores y solo una cancha para fútbol o béisbol.

Para el rango 6 deberá optarse por una sola cancha (fútbol o béisbol) y una cancha seleccionada entre las siguientes: polifuncional, jockey, piscina, patinaje o tenis.

Para el rango 5 deberá optarse por una cancha para fútbol o béisbol o por una cancha polifuncional.

Para los rangos 3 y 4 solo podrá optarse por la cancha polifuncional

**Artículo 38.** PLAZAS Y PLAZOLETAS. Son espacios urbanos abiertos, generalmente enmarcados en construcciones de carácter cívico, institucional, militar, corporativo, religioso. por vías urbanas o una combinación de todas las anteriores. Tanto su tamaño como disposición buscan generar ambientes urbanos de contraste y significación para la ciudad y las edificaciones que la rodean. También, pueden constituirse en elementos estructurantes de sectores urbanos.

**Artículo 39.** ASPECTOS REGLAMENTARIOS. Las plazas y plazoletas tendrán, por lo general, un carácter cívico y de representatividad urbana, por lo tanto, no estarán dotadas de equipamientos específicos, como tampoco de señalización ni vallas publicitarias

Se exceptúa de lo anterior aquellas plazoletas generadas por instituciones corporativas de carácter público o privado, las cuales podrán contener avisos publicitarios no superiores a dos unidades de 1.00 x 2.00 mts cada uno y de orientación necesarias para el público, lo cual debe incluirse en los avisos anteriores, dispuestos de tal manera que no interfieran la circulación. Podrán estar dotadas de estacionamientos abiertos y disponibles para el público, siempre y cuando su ubicación y espacio lo permitan. No se permitirá ningún tipo de equipamiento pero si contar con elementos de amoblamiento como: teléfonos públicos, canecas para basura, bancas, jardineras e iluminación.

### SECCION 3. MOBILIARIO URBANO.

**Artículo 40.** MOBILIARIO URBANO. La regulación concerniente al Mobiliario Urbano en el Municipio tiene por objeto propiciar el respeto por el paisaje urbano, la adecuada reservación del espacio público y la satisfacción apropiada de las necesidades de sus habitantes en cuanto a la disposición de elementos que faciliten su desenvolvimiento.

**Artículo 41** DEFINICIÓN: Para los efectos del presente Estatuto, se entiende por Mobiliario Urbano el conjunto de elementos dispuestos convenientemente en el espacio público de la ciudad, que hacen parte del medio ambiente urbano y contribuyen a facilitar el ejercicio de las actividades habituales de sus moradores, así como garantizar sus condiciones de seguridad e higiene ambiental.

El Mobiliario Urbano se entenderá como parte integral del Espacio público urbano, contribuyendo a su configuración para el disfrute, educación, información y comunicación social del ciudadano común y corriente.

**Artículo 42.** ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL MOBILIARIO URBANO. Hacen parte del mobiliario urbano y, por lo tanto, del espacio público, el conjunto de elementos complementarios señalados en el Artículo 18 del presente Estatuto.

PARÁGRAFO. Además de lo señalado, se incluyen elementos como los siguientes:

De Servicios Varios: Estructuras modulares para el expendio de dulces, revistas, flores, periódicos.

De Seguridad: Hidrantes, barandas y cerramientos.

**Artículo 43.** CRITERIOS PARA EL MANEJO DEL MOBILIARIO URBANO: Se establecen como criterios generales de manejo del mobiliario urbano los siguientes:

- a) Defensa del espacio público urbano.
- b) Cumplir una función social y ornamental..
- c) Protección de la arquitectura y el perfil arquitectónico y urbano.
- d) Defensa del paisaje natural y de los elementos vegetales del entorno, de las cuencas de los arroyos y en general de los recursos naturales.
- e) Defensa del derecho de visibilidad y disfrute colectivo de los ciudadanos, de los elementos naturales y artificiales.
- f) Defensa del derecho de libre circulación de los ciudadanos por las vías y zonas públicas.
- g) Seguridad de los usuarios.
- h) Aspectos ergonómicos y de mantenimiento.
- i) Uso racional del espacio público urbano.
- j) Necesidades de elementos de amoblamiento urbano y
- k) Diseño y funcionalidad de los elementos del amoblamiento.

**Artículo 44.** ESTRUCTURAS MODULARES UBICADAS EN EL ESPACIO PUBLICO:



**ESTATUTO URBANO**

VENTAS. Corresponden a estructuras destinadas a albergar actividades de servicios informativos, ventas de Artículos menores y de rápido consumo ubicadas sobre el espacio público andenes, vías peatonales, camellones, senderos, etc, información turística, administrativa, etc. Su ubicación dependerá del tipo de vía, del uso del suelo, la intensidad de tráfico y de los flujos peatonales.

Corresponderá a Planeación Municipal estudiar y recomendar la ubicación y número máximo de estructuras para ventas en el espacio público, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1504 del 4 de agosto de 1998. En todo caso, el número de estructuras dependerá de la extensión del lado de la manzana, recomendándose que para una extensión promedio de 100 metros lineales las estructuras no superen las dos (2) unidades por lado de manzana.

No podrán localizarse estructuras modulares para ventas en el espacio público en: separadores viales, iglesias, edificaciones consideradas patrimonio arquitectónico, edificios administrativos gubernamentales, centros educativos (todas las categorías), paraderos de buses y busetas, zonas exclusivamente residenciales, cercanos a monumentos y organismos de seguridad. Tampoco podrán ubicarse allí donde existan elementos para la seguridad ciudadana: CAIS, hidrantes, instalaciones de infraestructura de servicios públicos, entre otros. No se permitirá la modificación de la estructura modular una vez sea aprobada por Planeación Municipal. No se permitirá el almacenamiento de ningún tipo de envases, cajas, canastas etc., por fuera de la estructura modular que afecten la visual y el medio ambiente urbano.

- CABINAS. Estas pueden destinarse a diferentes necesidades, dentro de las que se incluyen: teléfonos, vigilancia, baños públicos, información, ventas de boleterías y expendio de loterías. Su tamaño no debe ser superior a 1.00 x 1.00 metro de lado y no sobrepasar los 2.50 metros de altura. Podrán incluir avisos e información para el público en general. Su localización presenta las mismas restricciones que para las de ventas, excepto las cabinas telefónicas en zonas residenciales. Dentro de los criterios para su ubicación se incluyen: no obstaculizar ningún tipo de acceso ni servicio esencial para la seguridad ciudadana, servir áreas urbanas de intenso tránsito peatonal, entre otros. Planeación Municipal determinará el número máximo de cabinas por cada tipo de uso, por lado de manzana, según las necesidades de cada sector.

- CANECAS. Incluye las correspondientes a recolección de basuras en el espacio público y buzones. Las primeras no podrán sobrepasar las tres unidades por lado de manzana, considerando una extensión tipo de 100 metros, mientras las segundas se dispondrán según las necesidades de los usuarios. Podrán contener información y avisos publicitarios.

**ESTATUTO URBANO**

- PARADEROS. Su ubicación, número y distribución dependerán del sistema de rutas correspondientes al transporte público, por lo que las determinaciones que al respecto se tomen deben ser el resultado de un proceso de trabajo debidamente coordinado entre Planeación Municipal y las autoridades de tránsito del Municipio.

**Artículo 45.** Planeación Municipal determinará las dimensiones para cada una de las estructuras modulares de que trata el Artículo anterior. las cuales serán de obligatorio cumplimiento por los propietarios de las mismas, así como formulará recomendaciones para su diseño, el cual partirá de los siguientes principios: ser modular y desmontable.

**Artículo 46.** OTROS MOBILIARIOS. La ubicación y número de los elementos de organización espacial en el espacio público como bolardos, tope llantas, semáforos, parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, muebles para emboladores, barandas, pasamanos, sirenas, hidrantes y equipos contra incendio, cámaras de televisión para tráfico, entre otros, serán coordinados por las entidades afines a la naturaleza del elemento.

#### **SECCION 4. PUBLICIDAD VISUAL.**

**Artículo 47.** OBJETIVO. La regulación concerniente a la publicidad exterior visual en el Municipio tiene por objeto propiciar el respeto por el paisaje urbano, la adecuada información al ciudadano y evitar la saturación de avisos sobre el espacio público.

**Artículo 48.** CRITERIOS PARA EL MANEJO DEL MEDIO AMBIENTE VISUAL: Se establecen como criterios generales de manejo del medio ambiente visual y paisaje urbano los siguientes:

- a) Defensa del espacio público urbano.
- b) Estética urbana.
- c) Protección de la arquitectura y el perfil arquitectónico y urbano.
- d) Defensa del paisaje natural y de los elementos vegetales del entorno, de las cuencas de los arroyos y en general de los recursos naturales.
- e) Defensa del derecho de visibilidad y disfrute colectivo de los ciudadanos, de los elementos naturales y artificiales.

## ESTATUTO URBANO

- f) Defensa del derecho de libre circulación de los ciudadanos por las vías y zonas públicas.
- g) Seguridad de los usuarios.
- h) Grado de obsolescencia de los elementos.
- i) Aspectos ergonómicos y de mantenimiento.
- j) Usos del espacio público urbano.
- k) Necesidades de elementos de amoblamiento urbano y
- l) Diseño y funcionalidad de elementos de amoblamiento.

**Artículo 49.** AVISOS Y PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL: Se define como publicidad exterior visual el medio masivo de comunicación permanente o temporal, fijo o móvil, que se destine para instalar mensajes con los cuales se busque llamar la atención del público a través de leyendas o elementos visuales en general tales como dibujos, fotografías, letreros o cualquier otra forma de imagen que se haga visible desde las vías de uso público, bien sean peatonales, vehiculares, terrestres, acuáticas o aéreas, cuyo fin sea publicitario, cívico, político institucional, cultural o informativo y que tengan un área igual o superior a ocho metros cuadrados (8 m<sup>2</sup>). Tales medios pueden ser vallas, avisos, tableros electrónicos, pasacalles, pendones, colombinas, carteleras, mogadores, globos y otros similares.

PARÁGRAFO 1: No se considerará Publicidad Exterior Visual la señalización vial, la nomenclatura urbana o rural, la información sobre sitios históricos, turísticos y culturales, y aquella información temporal de carácter educativo, cultural o deportivo que coloquen las autoridades públicas u otras personas por encargo de éstas, que podrá incluir mensajes comerciales o de otra naturaleza siempre y cuando éstos no ocupen más del 30% del tamaño del respectivo mensaje o aviso. Tampoco se considerará Publicidad Exterior Visual las expresiones artísticas como pinturas o murales, siempre que no contengan mensajes comerciales o de otra naturaleza.

PARÁGRAFO 2. La colocación de Publicidad Exterior Visual en los lugares donde no está prohibida es libre y por consiguiente no requiere sino del cumplimiento de las condiciones establecidas en las presentes normas.

**Artículo 50.** CLASES DE AVISOS. Se entiende por aviso el elemento que se utiliza como medio de propaganda o de identificación de oficinas y establecimientos comerciales, industriales o de servicios, en este último caso fijado por medios físicos o mecánicos a la edificación. Para efectos

## ESTATUTO URBANO

de este Estatuto, los avisos serán con o sin iluminación, de fachada, de colocación fija o móvil, de propaganda comercial o avisos de identificación de oficinas y establecimientos en general. Estos se consideran de fijación permanente.

PARÁGRAFO. Adóptense las normas sobre Mantenimiento y Duración contenidas en los Artículos 70, 80 y 90 de la Ley 140 de 1994.

**Artículo 51.** ESPECIFICACIONES: Pueden ser fabricados en metal, vidrio, plástico, concreto y otros materiales resistentes a la intemperie.

**Artículo 52.** DISPOSICIÓN DE AVISOS: Los avisos y publicidad exterior pueden ser dispuestos de la siguiente manera:

a) En el paramento de edificación, en forma paralela a la línea de fachada y adosada a ella, siempre y cuando su tamaño no supere los costados laterales de dichos inmuebles.

b) En edificios con varias actividades comerciales, sólo se permite un mosaico con todos los nombres comerciales por cada acceso a la edificación.

c) El área de aviso no será mayor de doce metros cuadrados ( $12m^2$ ), ni mayor del 20% del área estricta de fachada del local comercial. Planeación Municipal podrá fijar áreas menores a las establecidas, si lo estima necesario, lo cual formulará mediante circulares.

d) No se admitirán grandes avisos comerciales en las fachadas y muros culatas de las construcciones correspondientes a las zonas exclusivamente residenciales. Solo se permitirá una identificación del servicio mediante un aviso de tamaño no superior a  $0.80 \times 0.60$  mts., ubicado únicamente sobre la fachada. Esta identificación no podrá utilizar luces intermitentes.

**Artículo 53.** PROHIBICIONES: Por ningún motivo se permitirá la colocación de avisos en áreas de uso público. La reglamentación consta de lo siguiente:

a) Se prohíben los avisos móviles en áreas de uso público.

b) Se colocará el número de avisos necesarios para la identificación de los locales u oficinas, allí existentes, admitiéndose uno adicional para propaganda comercial.

c) No se permite el uso de materiales como: caucho, lona, tela o madera.

- d) Se prohíben los avisos perpendiculares a la fachada.
- e) Se prohíben avisos independientes en edificaciones de varias actividades comerciales. Deben estar concentrados en un solo mosaico.
- f) No se permiten avisos en los exteriores de las edificaciones suspendidos en antepechos superiores al 2° piso o adosados, pintados o incorporados en cualquier forma a las ventanas. Cuando se trate de edificaciones con corredores de acceso a los locales con vista a las calles podrán colocarse avisos autorizados según el caso sobre la fachada y/o ventana del respectivo local, siempre y cuando ello no contravenga el reglamento de copropiedad.
- g) Se prohíbe colocar avisos en edificaciones diferentes a aquellas en las cuales se desarrolle actividad comercial o industrial que anuncian.
- h) No se admiten avisos comerciales en iglesias, monumentos, edificios públicos, en árboles, antejardines, andenes, calzadas viales, zonas verdes, fuentes ornamentales, cruces de vías a diferentes niveles y en la señalización vial. En los postes de alumbrado público se autorizará la colocación de avisos con carácter temporal, debidamente autorizados por la autoridad ambiental, la cual aprobará u objetará el tiempo de permanencia del aviso y establecerá las sanciones en caso de contravención.
- i) Se prohíben objetos que funcionen como avisos publicitarios que obstaculicen el tránsito peatonal, como: maniqués, mercancía, ni cualquier otro fuera del paramento de construcción.
- j) En ningún establecimiento se permitirán avisos en las puertas, ni fachadas a maneras de carteles, elaborados con pintura o similares y en latón, madera u otro similar.
- k) En estaciones de servicio y casas funerarias no se permiten avisos con iluminación intermitente, ni de movimiento.
- l) No se permitirán avisos sobre cubiertas en edificios con menos de cuatro (4) pisos.
- m) En casas funerarias no se permitirá la exhibición de elementos fúnebres.
- n) Solamente se permitirán avisos en lotes vacantes que indiquen la venta o alquiler de dichos lotes.

## ESTATUTO URBANO

PARÁGRAFO. Son responsables por el incumplimiento de lo que aquí se dispone e infractores en caso de inobservancia frente a la Administración Municipal, los propietarios y representantes legales del establecimiento que anuncie el aviso y el propietario y/o poseedor del predio en el que se encuentra ubicado.

**Artículo 54.** LUGARES PERMITIDOS DE EXHIBICIÓN DE AVISOS: Los siguientes son lugares permitidos para avisos permanentes:

a) Sobre murales artísticos con patrocinios comerciales, los cuales solo podrán ocupar el 5% del área total del mural.

b) En las culatas de los edificios o en muros de cerramiento, de la zona Múltiple EM2 y EM4

c) En las marquesinas sin sobresalir de los bordes exteriores, paralelo de la línea de fachada.

d) En áreas libres de estaciones de servicio y en los parqueaderos para visitantes de los establecimientos comerciales en general, podrán instalarse avisos móviles aislados de la edificación. sin que interrumpan las circulaciones y los accesos a las zonas de suministro y/o seguridad. Su instalación requerirá de la aprobación de la autoridad ambiental, entidad que autorizará u objetará el tiempo y la entidad o persona responsable, así como establecerá las sanciones del caso cuando el retiro no se produzca en la fecha estipulada.

e) En áreas de uso público sólo se permitirán placas que identifiquen el lugar colocando una placa en cada zona.

f) En estaciones de servicios, el nombre de la estación deberá ir adosado o sobre la cubierta de la edificación. con iluminación fija. Los emblemas de la Compañía propietaria podrán tener estructura independiente y estar localizados dentro del área de la estación de servicio.

g) En zonas utilizadas por centros comerciales y zonas de uso Múltiple EM2, y EM4 se permitirán avisos en forma aislada (avisos tipo poste), de los edificios o sobre las cubiertas de ellos.

h) Sobre cubiertas se permitirán avisos en las zonas comerciales e industriales. En cubiertas de tejas de asbesto o barro o cuando sus estructuras estén diseñadas para soportar las cargas adicionales del aviso. Su instalación deberá ser, con preferencia, sobre los caballetes.

i) En lotes no construidos en las zonas comercial e industrial.

- j) En recintos destinados a la presentación de espectáculos públicos.
- k) En paraderos de vehículos de transporte público y demás elementos del mobiliario urbano, diferentes a las señales de tránsito.

**Artículo 55. DE LAS VALLAS:** Se entiende por valla toda estructura (metálica, acrílica o de madera) para anuncio permanente o temporal, utilizado como medio de difusión de publicidad cívica, turística, política, informativa, educativa, cultural, con propósitos de interés general dispuestas para su apreciación visual en sitios exteriores; los pasacalles metálicos no se consideran vallas si no señales de tránsito, los cuales están regidos por las normas consignadas en el manual de dispositivos de señalización vial del Ministerio de Transporte

Para que la valla sea considerada como tal, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Solicitud firmada por el interesado, con número de cédula de ciudadanía o firma del representante legal en caso de ser personas jurídicas.
- b) Empotrada la estructura metálica de soporte en bloques de concreto enterrados de 0.40mts x 0.40 mts. x 0.40 mts..
- c) Separar tanto la estructura como la valla misma de las edificaciones.
- d) Tener un área neta de exhibición de acuerdo al tipo de vía sobre la cual se exhiban. En lotes ubicados sobre vías del Plan Vial, en caso de arterias y semiarterias, no será mayor de cuarenta metros cuadrados (40m) ni menor de veinte cuatro metros cuadrados (24m<sup>2</sup>). Para vías locales no será mayor de doce metros cuadrado (12m<sup>2</sup>).
- e) Construcción en lámina de acrílico, plástico, ladrillo, aluminio y otro material resistente a la intemperie.
- f) Iluminada fijamente por reflectores, tener iluminación interior o sin iluminación.
- g) La altura del lado inferior con respecto al suelo no mayor de los dos con cincuenta metros (2.50m); y la altura superior, del lado superior, con respecto al suelo, no mayor de ocho metros (8m), ni menor de seis con cincuenta (6.50m) metros.
- h) La valla debe tener una longitud máxima de doce metros (12m).



i) El espacio longitudinal entre vallas deberá ser entre noventa metros (90m) y cien metros (100m) a lo largo de las vías.  
j) Estar colocada paralela a la vía o máximo a treinta grado (30°) con respecto al eje de la vía

k) No obstaculizar la instalación, mantenimiento y operación de los servicios públicos domiciliarios (Artículo 40 de la Ley 140 de 1994).

PARÁGRAFO. Valla Publicitaria. Son aquellas que a título de renta o arrendamiento se ofrecen para comunicar, promocionar o anunciar productos y servicios.

**Artículo 56.** IDENTIFICACIÓN DE LAS VALLAS. Deberá ubicarse en la esquina inferior izquierda, con un área igual o superior al 1% del tamaño de la valla, pintada sobre fondo blanco, que tenga como mínimo el siguiente contenido:

1. Nombre del Propietario
2. Dirección de la oficina y número telefónico del propietario
3. Número asignado en el registro de publicidad exterior
4. Localidad a la que corresponde.

**Artículo 57.** DISPOSICIONES VARIAS:

1. Se reservará el empleo de pintura reflectiva únicamente para avisos de señales de tránsito.

2. Quedan prohibidas las vallas cuyos textos o gráficas atenten contra la moral, las buenas costumbres y el orden público. Así mismo, aquellas que utilicen palabras, imágenes o símbolos que de alguna manera irrespeten la diversidad religiosa, cultural o étnica.

3. No se otorgará licencia para aquellas vallas cuyos textos no aparezcan en correcto idioma español. Cuando por circunstancias especiales o excepcionales se requiera de otro idioma, se tendrá en cuenta la misma consideración.

4. No se permite la concentración o superposición de vallas. Solo se permitirá una valla por cada costado de la manzana.

5. No se podrán instalar vallas sobre vías peatonales.

## ESTATUTO URBANO

6. No se permite la colocación de vallas en áreas que constituyan espacio público.

**Artículo 58.** PROHIBICIONES SOBRE VALLAS: No se permitirá la instalación de vallas en los siguientes lugares:

a) En monumentos históricos o artísticos y en los edificios destinados al culto. De conformidad con la Ley 140 del 23 de junio de 1994, no se permitirá la ubicación de Publicidad Exterior Visual dentro de los 200 metros de distancia de estos bienes (Artículo 3°).

b) En inmuebles que se definan como de patrimonio arquitectónico o histórico. edificios o sedes de entidades públicas o embajadas y consulados, salvo las vallas de obras de construcción

c) Sobre terrazas, techos y marquesinas de toda edificación, exceptuando las comerciales.

d) En edificaciones públicas o privadas al servicio de la educación y la salud.

e) En cruces de dos o más vías arterias y sus áreas adyacentes.

f) En la franja de retiro de las vías destinadas como zona pública, establecida por el plan Maestro Vial y Planeación Municipal

g) En sitios netamente residenciales (propiedad privada) sin consentimiento del propietario.

h) En sitios netamente culturales.

i) En glorietas y en pasos a desnivel dentro de un radio de dos cincuenta metro (2.50m)

j) En zonas verdes, en inmediaciones de plazoletas, glorietas y parques, lugares históricos, edificios públicos, monumentos, zonas verdes o separadores de las vías, en las bocacalles y en las zonas de conservación urbanísticas y/o históricas.

k) En los retiros obligatorios de las corrientes naturales de agua o arroyos pluviales de la ciudad.

l) En zonas declaradas por el ente competente como reservas naturales, en las rondas hídricas, zonas de manejo y preservación ambiental. Se exceptúan de esta prohibición las vallas de tipo institucional que

## ESTATUTO URBANO

informen sobre el cuidado de estas zonas, las cuales en todo caso deberán ser armónicas con el objeto de esta normatividad.

m) Sobre la infraestructura, tales como postes de apoyo a las redes eléctricas y telefónicas, puentes, torres eléctricas y cualquier otra estructura de propiedad del Estado.

**Artículo 59.** LUGARES PERMITIDOS PARA VALLAS: La instalación de vallas se permite:

a) En campo abierto sobre vías de acceso a la ciudad, dentro de los dos (2) kilómetros de carretera siguientes al límite urbano, podrá colocarse una valla cada 200 metros, después de este kilometraje podrán colocarse una valla cada 250 metros (Artículo 40 de la Ley 140 de 1994).

b) En lotes sin construir o destinados a parqueaderos, detrás del cerramiento, previa autorización de su propietario. El tamaño máximo de las vallas en estos lugares no podrá ser superior a los cuarenta y ocho metros cuadrados (48 m<sup>2</sup>), según lo determina el literal e del Artículo 40 (Ley 140 de 1994). Para todos esos casos las vallas no deberán obstaculizar la función de las señales de tránsito.

c) En lotes privados dentro del casco urbano, siempre que estén ubicadas sobre las siguientes vías:

d) En edificaciones de zonas comerciales o zonas Múltiples EM2 y EM4

e) En los escenarios deportivos, siempre y cuando no atenten con lo establecido en el Artículo 58 del presente Estatuto.

f) En las culatas de los edificios de zonas comerciales y zonas Múltiples EM2 Y EM4, en un área máxima del 60% como soporte o superficie para la fijación de vallas.

g) En las culatas de los edificios en zonas comerciales con mensajes de carácter religioso, artístico, cívico, cultural, educativo, deportivo o ecológico, pudiendo disponer el 30% del tamaño del aviso para mensajes publicitarios (Artículo 10 de la Ley 140 de 1994).

h) En obras de construcción, restauración, remodelación, adecuación o ampliación; siempre que la valla se ubique desde el paramento del predio.

i) Las cubiertas de las edificaciones ubicadas sobre ejes viales arteriales y viales metropolitanas.

j) Solares y patios internos mientras el área de la valla no supere por ninguno de sus costados los límites del inmueble.

k) Vehículos automotores, únicamente de manera paralela al vehículo en la cual está instalada, de forma tal que no obstaculice ni dificulte la visual del conductor.

**Artículo 60.** VALLAS PARA CONSTRUCCIONES: Son aquellas que se colocan en los sitios donde se adelantará o adelanta una obra de construcción. En las construcciones nuevas, urbanizaciones, reformas y adiciones mayores que se adelanten en la ciudad, será obligatoria la colocación en el predio de una valla visible previa a la iniciación de la construcción. Esta valla es de carácter temporal y deberá ser retirada inmediatamente terminada la construcción y. no podrá ser utilizada para ninguna información diferente a la original.

**Artículo 61.** ESPECIFICACIONES: La valla de que trata el Artículo anterior tendrá una dimensión mínima de dos metros (2.00m) por un metro (1.00m) y un área máxima de quince metros cuadrados (15.00m<sup>2</sup>). Se podrá colocar desde el paramento de la construcción (inclusive) hacia adentro, así como el elemento de cierre podrá ser utilizado como valla publicitaria. La valla podrá ser instalada 30 días antes de la iniciación de la obra y mantenerla hasta 60 días después de finalizada la misma. Todas las vallas ubicadas dentro de una obra de construcción deberán guardar uniformidad entre las mismas.

LA VALLA PARA CONSTRUCCIÓN DEBERA CONTENER LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

1. Uso y destino de la construcción.
2. Altura, incluyendo sótano, semisótano y terraza silo hubiere.
3. Número de la licencia de construcción y de la Curaduría que la expida.
4. Dirección del predio.
5. Nombre del propietario, constructor responsable de la obra y/o del proyectista.

**Artículo 62.** VALLA INSTITUCIONAL. Es aquella que tiene por objeto comunicar las actividades de los organismos del Estado. Se podrán ubicar en los sitios permitidos de este acuerdo y en los bienes fiscales. Se consideran de carácter temporal. La institución oficial que ordene su instalación deberá informar a la Alcaldía Municipal para que la incluya en el registro de publicidad exterior visual.

## ESTATUTO URBANO

PARÁGRAFO. Las vallas institucionales podrán ocupar un máximo del 25% del total del área de la valla para propaganda comercial.

**Artículo 63.** ALTURA: La altura del suelo a la parte baja de la valla no será inferior a uno con veinte metros (1.20m).

**Artículo 64.** AFICHES O CARTELES, MOGADORES Y MURALES: Se entiende por afiches y carteleras locales las estructuras que se encuentran adosadas a los muros de cerramiento de los lotes y en los que se podrán fijar afiches, carteles, etc. El Municipio proveerá las carteleras locales

**Artículo 65.** UBICACIÓN. Cuando las carteleras o mogadores se instalen en espacios privados tendrán el carácter de publicidad exterior visual y cuando se instalen en espacios públicos, incluidos los tableros de información, tendrán el carácter de elemento del mobiliario urbano.

PARÁGRAFO. Para estos casos, únicamente el concesionario autorizado podrá instalar carteleras locales, mogadores y tableros en los espacios públicos en los demás casos, corresponderá al Municipio, autorizar la instalación de carteleras locales y mogadores en sitios privados.

**Artículo 66** VALLA PARA PUBLICIDAD POLÍTICA: Es aquella que contiene mensajes o distintivos que identifican un candidato, grupo, movimiento o partido político, y que se instalan para su apreciación en el espacio público. Se permitirá la instalación de afiches o carteles de publicidad política, con dos (2) meses de anterioridad a comicios electorales para sus respectivas campañas, pero deberán ser retirados por los interesados solicitantes del permiso de colocación en el término de un (1) mes después de finalizados los comicios, so pena de sanción para los mismos, equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales. La distancia mínima entre vallas para publicidad política deberá ser de 50 metros.

PARÁGRAFO. La recepción de solicitudes para este tipo de vallas se efectuará en la Alcaldía Municipal entre los 90 y 75 días anteriores a la fecha de la correspondiente elección. Se adjudicarán de manera equitativa permitiendo la colocación máxima de una valla en cada sitio por aspirante, comenzando por quien realizó la primera solicitud y continuando cronológicamente. Son responsables, y por ende, susceptibles de sanción en caso de incumplimiento, los fabricantes de las vallas políticas, quienes deberán identificarlas conforme a lo establecido en las generalidades de esta sección.

**Artículo 67** SEÑALES DE TRANSITO: Para los efectos del presente Estatuto se entiende por señal de tránsito todo dispositivo o aviso

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

## ESTATUTO URBANO

instalado en las vías públicas para el control regularización del tránsito y para información de conductores y peatones. Dichas señales se elaborarán con sujeción a las normas de la Resolución No 8364 del Ministerio de Transporte y la ley 62 de 1982.

**Artículo 68.** PROCEDIMIENTOS PARA EL PERMISO DE COLOCACIÓN: Los procedimientos y requisitos para la colocación de avisos y publicidad exterior visual se sujetarán a lo dispuesto en el Artículo 110 de la Ley 140 del 23 de junio de 1994.

**Artículo 69.** IDENTIFICACIÓN. Todo aviso y publicidad exterior visual debe contener el nombre y el teléfono del propietario de la misma.

**Artículo 70.** DE LAS SANCIONES: Son las contempladas en el Artículo 130 de la Ley 140 del 23 de junio de 1994.

## SECCIÓN 5. PUENTES PEATONALES.

**Artículo 71.** DEFINICIÓN. Son aquellos elementos elevados ubicados en vías arteriales y semiarteriales destinados para el cruce peatonal sobre espacios públicos, quebradas naturales donde existan y arroyos permanentes o no permanentes.

**Artículo 72.** NORMA GENERAL PARA LOS PUENTES PEATONALES. Se localizarán en lugares de concentración muy alta de peatones que requieren el cruce sobre vías que tienen un volumen vehicular considerable y que restringen el paso a nivel de los mismos; deben usarse conjuntamente con las barreras para peatones. Estos puentes deben contemplar las normas que sobre accesibilidad están definidas en la Ley 361 de 1997, sus decretos reglamentarios y las Normas Icontec establecidas sobre el particular.

**Artículo 73.** COMPETENCIA. La Secretaría de Planeación Municipal, de común acuerdo con los entes responsables de tránsito y transportes, definirán los sitios de ubicación de los puentes peatonales.

**Artículo 74.** BARRERAS DE PROTECCIÓN PARA PEATONES. Son los elementos destinados a la protección del peatón, instalados en zonas públicas entre el andén y la vía.

**PARÁGRAFO 1. NORMAS GENERALES.** Se instalarán para evitar el parqueo de vehículos sobre el andén en zonas comerciales; para su instalación se deberá tener en cuenta que no obstaculicen la libre circulación peatonal.

PARÁGRAFO 2. COMPETENCIA. Para la instalación de las barreras para protección peatonal se requiere del análisis previo y la aprobación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

## **CAPITULO V DE LAS CONSIDERACIONES AMBIENTALES**

**Artículo 75.** Los componentes básicos ambientales inherentes al proceso de ordenamiento territorial del municipio de Soledad , se encuentran desarrollados en los diferentes contenidos del presente Estatuto, en los términos que para efecto establece la Ley 388 de 1997, como en los siguientes casos :

- a) El Espacio Público
- b) Clasificación de Usos para cada zona
- c) Normas Comunes a todas las zonas
- d) Normas para instalaciones Especiales

PARÁGRAFO 1: Corresponderá a la autoridad ambiental del Departamento complementar, mediante la aplicación de las normas que sobre protección al medio ambiente existen a nivel Nacional y las que se encuentran consignadas en el presente Estatuto

PARÁGRAFO 2: La autoridad ambiental Departamental y la administración Municipal propenderan por la protección de los ecosistemas naturales del municipio de conformidad con la asignación de los usos del suelo contenidos en el presente Estatuto y en especial los siguientes; Río Magdalena, Caño de Soledad, Brazuelo de Cavica, ciénaga de la Bahía, sistema hídrico y zona rural municipal.

**Artículo 76.** Todo proyecto de urbanización que pretenda construirse en el municipio de Soledad deberá contener un estudio de impacto ambiental, cuya elaboración se sujetará a los términos de referencia establecidos por la autoridad ambiental departamental, para la expedición de la respectiva licencia ambiental , por parte de la misma autoridad ambiental.



## **SEGUNDA PARTE**

### **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

#### **TITULO I**

#### **TRATAMIENTO GENERAL DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN**

##### **CAPITULO I**

##### **NORMAS PARA TODA URBANIZACIÓN**

**Artículo 77-** ASPECTOS GENERALES. El estudio de todo proyecto de urbanización en general y el estudio de urbanizaciones residenciales cumplirán los requisitos establecidos en los Artículos siguientes:

**Artículo 78.** ESTUDIOS TÉCNICOS. Los interesados en adelantar proyectos de urbanización deben presentar para su aprobación ante la Secretaría de Planeación Municipal o la Curaduría Urbana, un estudio urbanístico que contemple las relaciones e incidencia del programa propuesto con respecto al barrio o sector dentro del cual se localizarán las edificaciones o instalaciones. El estudio constará de lo siguiente:

1. Estudio geotécnico del terreno donde se ubicará el proyecto urbanístico, cuando se trate de proyectos con edificaciones de más de dos pisos.
2. Disponibilidad de la prestación de servicios públicos con información suficientemente detallada, y con el certificado de factibilidad de prestación de servicios públicos, expedido por la empresa que presta dichos servicios en el municipio, donde se garantice la oportuna y adecuada prestación de estos inmediatamente estén terminadas las obras de la urbanización.
3. Relación vial y de transporte público, que comprenda la continuidad de las vías principales del sector, de conformidad con los planes viales metropolitano y municipal y las secundarias que a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal se consideren convenientes y necesarias para dar permeabilidad a la malla urbana, fluidez al tráfico vehicular y peatonal e interrelacionar las urbanizaciones aledañas con el terreno a urbanizar y que serán utilizadas por vehículos tanto del transporte público como particular.

**Artículo 79.** SERVICIOS PÚBLICOS. Las redes de servicios públicos deben extenderse en lo posible en los proyectos de urbanización por área pública. Sin embargo cuando se proyecten por áreas privadas, será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre a favor de la entidad que presta los servicios públicos en el municipio en el cual se

## ESTATUTO URBANO

localiza la urbanización. El interesado debe tramitar ante la Empresa de Servicio Público todo lo relativo a cesiones de fajas o servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía y teléfono. Estas redes deberán ser construidas por el urbanizador y en la extensión requerida para garantizar la prestación de los servicios públicos a cada vivienda.

**Artículo 80. SISTEMA VIAL.** En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial local de uso público que debe tener las siguientes características:

- 1Que constituya una malla vial continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
- 2Que los accesos de las vías locales a las del plan vial arterial sean planteados de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
- 3Que exista acceso holgado de las vías locales a las zonas verdes y comunales.
- 4Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público del plan vial no sean superiores a cuatro (4) hectáreas, cuando se trate de desarrollos residenciales.
- 5Que el sistema vial local prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular y peatonal, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

**Artículo 81. TRAZADO DEL SISTEMA VIAL.** Las vías del sistema vial de servicio serán proyectadas por el urbanizador, las demás del Plan Vial Metropolitano serán proyectadas por el Área Metropolitana de Barranquilla AMB y las del Plan Vial municipal serán proyectadas por el Municipio.

**Artículo 82. CIRCUITOS VIALES.** Para el diseño del sistema vial en urbanizaciones deberá contemplarse la conformación de circuitos con continuidad de circulación unidireccional o bidireccional completa hasta retornar al punto de partida, salvo imposibilidad manifiesta y comprobada sobre el terreno por Planeación municipal, y sin perjuicio de las demás disposiciones sobre el aspecto vial.

**Artículo 83. ACCESO A LOTES.** Deberá existir para cada uno de los lotes establecidos en el proyecto de urbanización el acceso directo desde una vía pública o privada. En el caso que los terrenos comprendidos en el

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

## ESTATUTO URBANO

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

**Artículo 84.** ANTEJARDINES O RETIROS DE PROTECCIÓN. Deberá disponerse de antejardines en todas las vías públicas y privadas de las urbanizaciones abiertas, todas las edificaciones guardarán respecto a las vías públicas o privada, diseñada y/o establecida en el respectivo Plan Vial, los retiros debidamente establecidos.

**Artículo 85.** CESIÓN DE ÁREAS. El promotor de una urbanización deberá ceder a título gratuito, las áreas requeridas para vías públicas tanto peatonales como vehiculares según la reglamentación vigente sobre la materia. Del mismo modo deberá ceder todas aquellas áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas y las destinadas para servicios colectivos, mediante escritura pública debidamente registrada, con los equipamientos que se construyan sobre éstas, de acuerdo a las Normas Mínimas establecidas por el presente Estatuto.

PARÁGRAFO 1: Las Zonas Verdes correspondientes a la sección pública de las vías entre la línea de bordillo (línea exterior de calzada) y línea de propiedad, no se contabilizarán dentro de las áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas, aunque deberán cederse como parte integral de la vía pública.

PARÁGRAFO 2: La localización y características de las áreas a ceder por el urbanizador deben ser útiles y adecuadas para los fines ambientales, recreativos o de servicios a que hayan de destinarse y que además se ajusten al planteamiento urbanístico más conveniente para el sector. No se considerarán aptas para zonas recreativas o de servicios las áreas de servidumbre y los terrenos con pendientes superiores al 10% y que sobrepasen más del 15% del área a ceder.

PARÁGRAFO 3: Corresponde al urbanizador, con o sin construcciones simultáneas, ejecutar las obras de engramado, arborización, senderos peatonales y sus complementarias en las áreas proyectadas para zonas verdes.

PARÁGRAFO 4: El equipamiento comunal en usos residenciales multifamiliares o agrupación que contemple usos residenciales debe proveer, con carácter obligatorio, un equipamiento comunal, el área resultante en concordancia con el parágrafo 2 de este artículo, para equipamiento comunal deberá ser un espacio abierto, cubierto o descubierta.

## ESTATUTO URBANO

**Artículo 86.** ÁREAS INESTABLES. Las áreas geológicamente inestables no podrán ser utilizadas en ningún tipo de desarrollo urbano en que esté implicada la construcción de edificaciones.

**Artículo 87.** AISLAMIENTO. En arroyos o corrientes de agua con cauce natural o pluvial. Todo desarrollo contiguo a corrientes naturales de agua, tales como arroyos, lagunas, manantiales o similares deberá dejar como mínimo un retiro, con relación al borde de aguas máximas de la corriente de agua natural o pluvial.

PARÁGRAFO 1: Podrán aceptarse los retiros de que trata el presente Artículo como áreas de cesión diferentes a recreación, cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización; tales retiros serán entregados debidamente acondicionados. En caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso, se referirá únicamente al predio por urbanizar.

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

PARÁGRAFO 3. Los retiros sobre arroyos, corrientes naturales de agua o similares, tendrán como retiro mínimo una distancia de veinticinco metros (25 mts), estarán siempre enmarcados por vías paralelas ya sean 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. La culatas posteriores de las edificaciones, no podrán dar frente directo a los citados retiros, sin mediar una vía. Esta condición no rige para urbanizaciones cerradas, caso en el cual los retiros estarán incorporados como áreas libres privadas de mantenimiento exclusivo de los propietarios de la urbanización.

PARÁGRAFO 4. Cuando se trate de arroyos o corrientes de agua pluvial, que se encuentren debidamente canalizadas o se incluya la canalización en el respectivo proyecto urbanístico, en zonas urbanas en proceso de consolidación urbanística, en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o en futuras zonas de expansión, el retiro no será inferior a quince (15) metros entre el límite de la respectiva canalización a la línea de propiedad, interponiendo entre estos una vía vehicular o peatonal que se proyectará dentro del mismo retiro.

PARÁGRAFO 5. Para los arroyos o corrientes de agua no naturales en zonas urbanas consolidadas, los retiros serán los determinados en los estudios que se elaboren para todos o cada uno en particular.

## ESTATUTO URBANO

**Artículo 88.** OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR. Los tratamientos especiales requeridos para encauzar y proteger las corrientes de agua serán hechos por el urbanizador y serán incluidos en el proyecto respectivo, debiendo concertarse con las autoridades ambientales y de planeación el trazado del mismo, excepto cuando se trate de arroyos sectoriales, metropolitanos o Departamentales. 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.

PARÁGRAFO. El área de terreno que se libere por la modificación del curso de la corriente seguirá siendo de propiedad de la nación y como tal deberá mantenerse como área libre pública y no podrá construirse sobre ella, salvo en los casos en el que, por interés general, las autoridades competentes puedan establecer concesiones sobre ellas.

**Artículo 89.** CANALIZACIONES. Las corrientes naturales no pluviales de agua podrán ser canalizadas y dotadas por vías laterales y zonas verdes de retiros paralelas de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 87 inciso primero , en los sectores de topografía con pendiente inferior al cinco por ciento (5%).

PARÁGRAFO 1: En los sectores de topografía con pendiente media entre el cinco por ciento (5%) y el diez por ciento (10%), la Secretaría de Planeación Municipal determinará si se admiten rectificaciones al cauce natural, así como el tratamiento que ha de darse a las áreas de retiro. Se tendrá en consideración, como criterio general, la necesidad de que dichos retiros estén bordeados por una vía pública vehicular o particular, según la topografía del terreno.

PARÁGRAFO 2: En terrenos con pendientes superiores al diez por ciento (10%) se conservará el cauce natural, y los retiros se arborizarán, Planeación Municipal determinará en cada caso la necesidad de senderos peatonales laterales.

**Artículo 90.** PROTECCIÓN FORESTAL. Todo desarrollo por urbanización deberá ajustarse a las Normas establecidas en el Código de recursos Naturales (Decreto Ley No 2811 de 1974), las disposiciones de la Ley del Medio Ambiente (Ley 99 de 1994) y aquellas emanadas de las autoridades ambientales del Municipio sobre protección de los recursos naturales. Los árboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el urbanizador queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas, por cada árbol que no

sea posible conservar. Estos árboles nuevos deberán tener como mínimo un desarrollo alcanzado de un metro cincuenta (1.50m) de altura

## **CAPITULO II URBANIZACIÓN RESIDENCIAL**

**Artículo 91.** CONCEPTO. El terreno que haya de tratarse con el concepto general de urbanización para el uso principal de la vivienda, se denomina Urbanización Residencial.

**Artículo 92.** CLASIFICACIÓN. De acuerdo a los núcleos familiares potenciales o aglomeración de unidades de vivienda, las urbanizaciones se clasifican en unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares, multifamiliares y mixtas.

**Artículo 93.** TIPOS DE URBANIZACIÓN. Las urbanizaciones podrán ser de dos tipos:

La urbanización residencial de tipo único y la urbanización residencial mixta, las cuales podrán ser abiertas y cerradas.

**Artículo 94.** URBANIZACIÓN RESIDENCIAL DE TIPO UNICO. Es el desarrollo que comprende un solo tipo de unidad de vivienda.

**Artículo 95.** URBANIZACIÓN RESIDENCIAL MIXTA Es el desarrollo que comprende simultáneamente programas de vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar y multifamiliar y, dentro de algunas de ellas, actividades complementarias reconocidas en el presente Estatuto.

**Artículo 96.** URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA. Podrán desarrollarse urbanizaciones residenciales cerradas, siempre y cuando no bloqueen u obstruyan el desarrollo y construcción de los sistemas viales troncales, regionales y arteriales principales o del Plan Vial Municipal y además, cuando cumplan los requisitos establecidos en el presente Estatuto. Por contraposición se entiende la URBANIZACIÓN ABIERTA, siempre y cuando cumplan las especificaciones señaladas en este Estatuto.

**Artículo 97.** ESTUDIO NECESARIO PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES. Todo urbanizador que pretenda desarrollar un terreno con un área de quince (15) hectáreas o más o en áreas menores cuando las condiciones topográficas, ambientales o geológicas así lo requieran, está obligado a efectuar un estudio geológico-geotécnico cuya copia debe adjuntar a la solicitud de Alineamientos en Planeación Municipal, previa aprobación del proyecto.

**ESTATUTO URBANO**

PARÁGRAFO. Se entiende por estudio geológico-geotécnico el realizado sobre un terreno determinado con el fin de definir su ocupación con estructuras a construir y las consecuencias de las modificaciones en el terreno causadas por las construcciones de las obras de urbanización en general y las de las edificaciones que han de levantarse en el terreno en particular.

El Estudio Geológico - Geotécnico contendrá, como mínimo, lo siguiente:

1. Localización del proyecto.
2. Análisis morfométrico del área a urbanizar.
3. Análisis geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales y los procesos morfogenéticos presentes en el área
4. Análisis de estabilidad relativa del terreno a urbanizar acompañado de la definición de las categorías de estabilidad utilizadas.
5. Programa de movimiento de tierras que contenga lo siguiente: Descripción y cuantificación de los movimientos de tierra a realizar, procedimientos y maquinarias para realizarlo, ubicación de los sitios de depósito del material excavado y su tratamiento y plano topográfico y esquemas de corte que muestren la situación actual original del terreno y la situación modificada.
6. Análisis de la incidencia de las obras de urbanización y la construcción de edificios sobre las formas y procesos presentes en el área.
7. Análisis de las características geotécnicas de las formaciones superficiales y materiales de fundación. El análisis geotécnico deberá basarse, como mínimo, en granulometría, peso unitario, relación de vacío, humedad, límite de Atterberg, cohesión y ángulo de fricción interna.
8. Mapa morfométrico o de pendiente a Escala 1:20.000.
9. Plano de zonificación para el uso Escala 1: 20.000.

**Artículo 98.** SISTEMA VIAL. Para toda urbanización residencial se establecen tres (3) tipos de vías a saber:

- Vías vehiculares colectoras
- Vías vehiculares de servicio



### -Vías peatonales

En el proyecto de urbanización deberán contemplarse las vías del sistema vial de mayor jerarquía Municipio que afecte el terreno a urbanizar.

**Artículo 99.** DISTANCIAS A VÍAS: Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de cien metros (100m) al borde de la calzada de una vía vehicular. Para aquellas urbanizaciones con vías peatonales serán proyectadas a ocho metros (8.00 metros), la distancia máxima a los bordes de las vías públicas laterales locales será de 70 metros desde el centro de la manzana a cada uno de los lados.

PARÁGRAFO. Las zonas verdes laterales correspondientes a la sección pública de las vías entre la línea de bordillo (línea exterior de la calzada) y línea de propiedad de vías vehiculares y las vías peatonales se entregarán debidamente acordonadas engramadas y arborizadas.

**Artículo 100.** SECCIONES MÍNIMAS DE VÍAS. Las vías de los desarrollos residenciales cumplirán las siguientes disposiciones:

VÍAS VEHICULARES COLECTORAS. Tendrán una sección pública de catorce (14.00) metros como mínimo entre, límites con la propiedad privada distribuidas así: una calzada pavimentada de ocho (8.00) metros de sección; zonas municipales entre la línea de bordillo (línea exterior de la calzada) y línea de propiedad serán de tres (3.00) metros a cada lado de la calzada. Adicionalmente el antejardín será de tres (3.00) metros a cada lado de la zona municipal.

VÍAS VEHICULARES DE SERVICIO. Tendrán una sección pública de doce (12.00) metros como mínimo entre, límites con la propiedad privada distribuidas así: una calzada pavimentada de seis (6.00) metros de sección; zonas municipales entre la línea de bordillo (línea exterior de la calzada) y línea de propiedad serán de uno con cincuenta (1,50) o dos (2.00) metros a cada lado de la calzada. Adicionalmente el antejardín uno con cincuenta (1,50) metros a cada lado de la zona municipal

VÍAS PEATONALES. Tendrán una sección pública de ocho (8.00) metros como mínimo entre, límites con la propiedad privada distribuidas así: una calzada pavimentada de cuatro (4.00) metros de sección; zonas municipales entre la línea de bordillo (línea exterior de la calzada) y línea de propiedad serán de uno con cincuenta (1,50) metros a cada lado de la calzada. Adicionalmente el antejardín uno con cincuenta (1,50) metros a cada lado de la zona municipal.

## ESTATUTO URBANO

PARÁGRAFO: Todo urbanizador antes de la ejecución de las obras viales deberá someter las especificaciones técnicas constructivas de las vías a consideración Planeación Municipal o el ente designado, para su estudio y aprobación,

**Artículo 101.** VÍA PARA TRANSPORTE PÚBLICO. Toda urbanización abierta de viviendas deberá disponer, como mínimo, de una vía colectora de acceso cuyas características físicas corresponderán a una sección de 14 metros como mínimo, para el transporte público, si el entorno vial no la contempla.

**Artículo 102.** ÁREAS DE CESIÓN. Es la parte del predio transferida por el urbanizador al Municipio a título gratuito, con destino a vías, parqueaderos, servidumbres y mediante escritura pública las zonas verdes y/o equipamiento comunal público, cuando sea del caso. Las áreas de servicios colectivos podrán cederse con el aval de la administración municipal a entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios o colectivos a la comunidad en general o la población de la misma urbanización, pero estas entidades están obligadas a dar mantenimiento total a dichas áreas así como al pago de impuestos, tasas o contribuciones con que llegaren a ser gravadas y su destinación exclusiva no podrá ser cambiada para usos distintos a los colectivos o comunitarios que se les asignen y en el caso de las zonas verdes no podrán ser cambiadas de destinación

**Artículo 103.** OBLIGATORIEDAD. Todo proyecto de urbanización deberá ceder al Municipio independientemente a vías, parqueaderos, servidumbres y otros, un porcentaje del área neta urbanizable para zonas verdes y/o servicios comunitarios o colectivos a la comunidad según las densidades establecidas en el Artículo 109, y el uso permitido de la siguiente forma: entre el veinticinco por ciento (25%) y el cincuenta por ciento (50%) como mínimo de estas áreas deben concentrarse en un globo de terreno donde se proyectara el área recreativa o zona verde y el área restante debe distribuirse en globos no menores de quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>) en cualquiera de estos se proyectará a criterio de Planeación Municipal los servicios comunitarios o colectivos a la comunidad posterior a la aprobación del proyecto.

PARÁGRAFO. Las nuevas urbanizaciones procurarán integrar el área libre pública a ceder de tal forma que quede colindante con las ya existentes o aprobadas, lo cual será convenientemente concertado con las autoridades de Planeación o las Curadurías locales.

**Artículo 104.** PAGO COMPENSATORIO POR ÁREAS DE CESIÓN. Cuando por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

## ESTATUTO URBANO

existentes, no se justifique la cesión en terreno, Planeación Municipal podrá autorizar el pago compensatorio correspondiente al área a ceder al municipio, quien destinará estos dineros para la dotación y mantenimiento de zonas verdes y comunales. Estos pagos se harán con el valor comercial del metro cuadrado de terreno.

**Artículo 105.** PROHIBICIONES. Las áreas para zonas verdes y servicios comunitarios o colectivos, no podrán ubicarse en:

Áreas afectadas por vías arterias del plan vial, líneas de alta tensión, zona de reserva para futuro transporte masivo, canales abierto y rondas de río.

Áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.

Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos, tales como ciénagas, áreas inundables y áreas con pendientes mayores al 15%.

**Artículo 106.** DOTACIÓN: Las áreas para zonas verdes y servicios comunitarios o colectivos incluidas en las correspondientes áreas de cesión, deberán entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios.

Cuando el urbanizador construya simultáneamente las unidades de vivienda, entregará las áreas de servicios comunitarios o colectivos de acuerdo a los siguientes criterios:

1º.El tipo y destinación de las áreas de servicios comunitarios o colectivos de que trata el presente Artículo deberá consultar las necesidades de la población que ha de ocupar la nueva urbanización y la población residente en los alrededores del nuevo desarrollo, previo concepto de Planeación.

2º. Debe llevar a cabo las obras de empedrado y senderos. Así mismo, debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado sanitario y alumbrado público.

3º.El mantenimiento de las áreas de cesión y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto sea entregada la urbanización al Municipio

**Artículo 107.** CESIONES PARA VÍAS: Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

**ESTATUTO URBANO**

1).Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías arterias del Plan Vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el siete por ciento (7%) del área bruta del lote a urbanizar. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el Municipio, quien podrá exigir la valorización correspondiente al excedente como parte de pago.

2) Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al Municipio de Soledad las vías locales definidas en este Artículo y arborizar sus zonas verdes

**Artículo 108.** SERVICIOS PÚBLICOS. Todo urbanizador debe proveer, construir la infraestructura de servicios públicos del terreno urbanizado, de acuerdo a los requisitos y disposiciones técnicas establecidas por las entidades prestadoras.

**Artículo 109.** DENSIDADES RESIDENCIALES Y CESIONES. Las Densidades Residenciales tendrán los siguientes rangos y sus respectivos porcentajes de cesión de la siguiente forma:

1)Primer Rango: Una (1) unidad de vivienda por hectárea neta urbanizable (1 viv/ha) a cuarenta unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (40 viv/ha ), un porcentaje de cesión del 10 % como mínimo del área neta urbanizable.

2)Segundo Rango: De cuarenta y un unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (41 viv/ha) a ochenta unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (80 viv/ha ), un porcentaje de cesión del 12 % como mínimo del área neta urbanizable.

3)Tercer Rango: De ochenta y un unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (81 viv/ha) a ciento veinte unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (120 viv/ha ), un porcentaje de cesión del 15 % como mínimo del área neta urbanizable.

4)Cuarto Rango: De ciento veintiun unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (121 viv/ha) a ciento ochenta unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (180 viv/ha ), un porcentaje de cesión del 20 % como mínimo del área neta urbanizable.

5) Quinto Rango: De ciento ochenta y un unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (181 viv/ha) a doscientas cuarenta unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (240 viv/ha), un porcentaje de cesión del 22 % como mínimo del área neta urbanizable

### **CAPITULO III**

#### **NORMAS URBANÍSTICAS PARA URBANIZACIONES RESIDENCIALES CON OBRAS MÍNIMAS**

**Artículo 110.** GENERALIDADES. Denominase urbanizaciones residenciales con obras mínimas a los desarrollos residenciales de características urbanísticas mínimas, las cuales podrán ser construidas por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por delegación.

**Artículo 111.** MODALIDADES. Las urbanizaciones mencionadas en el presente Artículo, admitirán las modalidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar trifamiliar y multifamiliar.

**Artículo 112.** OBRAS INDISPENSABLES. El urbanizador de un desarrollo residencial con obras mínimas deberá ejecutar las siguientes obras indispensables.

- 1)Apertura de las vías vehiculares y peatonales aprobados incluido el descapote, llenos y cortes hasta la subrazante definida a las vías vehiculares se les efectuará el afirmado.
- 2)Apertura y explanación de las áreas libres verdes y recreativas, y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas y cercadas.
- 3)Servicio de acueducto y alcantarillado.
- 4)Servicio de energía y alumbrado público.
- 5)Servicios telefónicos a base de teléfonos públicos localizados estratégicamente en la urbanización.
- 6)Los servicios públicos tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determinen las empresas encargadas de la prestación del respectivo servicio.
- 7)En todo las características urbanísticas se someterán a las normas establecida para la zona respectiva.

### **CAPITULO IV**

#### **URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS**

## ESTATUTO URBANO

**Artículo 113.** AUTORIZACIÓN. A partir de la vigencia del presente Estatuto Urbanístico se concederá la autorización de cierre de urbanizaciones o desarrollos de conjuntos cerrados al momento en que se aprueben los planos de urbanización previa solicitud y presentación del diseño por el interesado.

**Artículo 114.** NORMAS PARA URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS. Los desarrollo y conjuntos cerrados deberán cumplir con lo siguiente:

1).ÁREA MÁXIMA DE TERRENO A CERRAR: El área máxima permisible para cerramiento será de cinco (5) hectáreas, pero cuando por necesidades inherentes a un desarrollo institucional, inseguridad en zonas residenciales o una industria especial, se requiera de áreas mayores se podrá autorizar el cerramiento previo estudio de cada caso en particular por parte de la Secretaria de Planeación.

2)TIPO DE CERRAMIENTO: En caso de proyectarse por la Línea de Propiedad, deberá ser transparente y permitir la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público circundante o con los paramentos o fachadas de las edificaciones. Su construcción se sujetará a lo dispuesto en el artículo 359 del presente Estatuto.

3) ÁREAS SUSCEPTIBLES DE INCORPORACIÓN AL CERCO DE CERRAMIENTO:

Son todas aquellas áreas libres privadas, tales como: jardines, áreas de servicios colectivos y recreacionales, vías vehiculares y peatonales de distribución interna a las edificaciones o lotes, retiros privados de antejardín con frente a las vías públicas. Los cercos de éstas áreas deberán ser claramente delimitados sobre planos de la urbanización para su debida aprobación.

4) ÁREAS QUE DEBERÁN PERMANECER SIN CERRAMIENTO Deberán permanecer sin cerramiento, todas las áreas de uso público y de servicios colectivos que sean cedidos por escritura pública al Municipio.

5) OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS: Los copropietarios de urbanizaciones y conjuntos cerrados estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas y de las edificaciones de servicios colectivos englobados por el cerramiento de la urbanización o del conjunto. Asimismo, deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicio de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado y teléfono que queden dispuestas en su interior; organizar y recolectar internamente las basuras. Además deberá pagar los impuestos, tasas o contribuciones correspondientes sobre el total del

## ESTATUTO URBANO

área libre interna que incluya zonas verdes, vías privadas y edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residentes de la urbanización.

6) CONCENTRACIÓN DE BASURAS: En las urbanizaciones y conjuntos cerrados, el urbanizador está obligado a proyectar un sitio para la concentración de las basuras que sea de fácil acceso para los vehículos recolectores.

**Artículo 115.** ÁREA DE CESIÓN. Toda urbanización cerrada o abierta deberá ceder al Municipio el porcentaje de área de cesión establecido en el artículo 109 del presente Estatuto.

PARÁGRAFO. Para urbanizaciones de lotes de carácter cerrada, el urbanizador podrá disponer hasta del 50% del área total a ceder para equipamiento comunal privado así como el área recreativa (de manera interna) de la urbanización.

PARÁGRAFO. Cuando las áreas del conjunto cerrado sobrepase las cinco (5) hectáreas, las áreas de cesión correspondientes a zona verde o zonas recreativas, deberá disponer el 50% de dicha área al uso público, fuera del cerramiento del conjunto, sin ningún tipo ni obstáculo para el uso y disfrute colectivo a los ciudadanos diferentes a los habitantes del conjunto residencial.

**Artículo 116.** URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS COLINDANTES. En caso de que se presenten dos o mas urbanizaciones o conjuntos cerrados que hayan de quedar limítrofes o colindantes y la sumatoria de sus áreas de terreno supere las ocho (8) hectáreas, se deberá diseñar y construir una vía pública entre ellas con las dimensiones de una Vía Colectora, establecidas en el Artículo 100 del presente estatuto. Si una de las urbanizaciones o conjuntos ya hubiere sido construida o aprobada legalmente en planos por haber sido el primero presentado en el sector, la exigencia de la vía deberá cumplirla la nueva urbanización, o conjunto que se proyecte contiguo al ya aprobado o construido.

**Artículo 117.** NORMAS PARA EL CERRAMIENTO. Cuando el cerramiento se efectúe con frente a vías públicas, y/o servidumbre de paso peatonal y/o vehicular, se deberá respetar libre de cierre, el proyecto vial aprobado y las servidumbres existentes, pero en caso de continuidad de la urbanización o conjunto podrá disponerse de túneles y/o pasos a desnivel siempre y cuando sea únicamente sobre servidumbres o vías locales. El cerco se podrá ubicar por el límite o lindero entre la propiedad pública y la privada.



## ESTATUTO URBANO

**Artículo 118.** ACCESO A LAS ÁREAS DE SERVICIOS COLECTIVOS Y PARQUEADEROS: Las áreas para los servicios colectivos y parqueaderos de una misma urbanización o de un mismo conjunto, deberán ser de libre y fácil acceso de todos los núcleos o unidades que hayan de encerrarse o deberán ser dispuestos en forma tal que cada núcleo o unidad sea autosuficiente en este tipo de áreas.

**Artículo 119.** SEÑALIZACIÓN: Toda Urbanización y conjunto que haya de cerrarse se deberá dotar de una señalización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salidas de emergencia, contará además con sistemas de seguridad contra incendios y salidas auxiliares de emergencia hacia vías pública.

## **CAPITULO V**

### **URBANIZACIONES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

**Artículo 120.** PLANTEAMIENTO GENERAL: Entendiéndose estas como dos o más unidades Multifamiliares en el predio donde se desarrolle. En las urbanizaciones para multifamiliares no se permitirá el loteo del terreno urbanizado, y las áreas libres privadas estarán destinadas a atender las necesidades comunitarias recreativas y de esparcimiento de los habitantes de las edificaciones contempladas en el proyecto.

**Artículo 121.** ASPECTO VIAL: Toda urbanización Multifamiliar cerrada debe disponer de su propio sistema vial vehicular interno, el cual debe contemplarse en el proyecto al momento de solicitar la correspondiente licencia. Dentro de esta área vial deberá disponerse la destinada a parqueaderos de visitantes.

**Artículo 122.** ESTACIONAMIENTOS: Deberán disponerse áreas de parqueo privado y para visitantes en la proporción y condiciones exigidas en la zona donde se ubique el respectivo proyecto. Los estacionamientos podrán disponerse en superficie o dentro de las edificaciones. Deberá disponerse, como mínimo, de un parqueo para discapacitados en sillas de ruedas, según las especificaciones establecidas para tales casos.

**Artículo 123.** ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL Cuando se proyecte la realización de una urbanización Multifamiliar deberán disponerse las áreas de equipamiento comunal interior en las proporciones señaladas en el Artículo 85 PARÁGRAFO 5, del presente Estatuto.

## ESTATUTO URBANO

**Artículo 124.** COMERCIO. En proyectos de urbanizaciones de unidades de vivienda en Multifamiliar, se podrán disponer áreas para comercio grupo 1 en las siguientes proporciones:

- De 1 a 100 unidades: 1.50 metros cuadrados (1.50 m<sup>2</sup>) por unidad
- De 101 a 200 unidades: 2.00 metros cuadrados (2.00 m<sup>2</sup>) por unidad
- De 201 a 250 unidades: 2.50 metros cuadrados (2.50 m<sup>2</sup>) por unidad.

PARÁGRAFO 1. La actividad comercial dispuesta según los parámetros definidos en el presente artículo deben sujetarse a criterios como los siguientes:

- Estar ubicada sobre la vía de acceso principal.
- Funcionar separadamente de la actividad residencial principal.
- Estar definida bajo una sola unidad arquitectónica.
- Definir un área de parqueos equivalente a uno (1) por cada 50 m<sup>2</sup> del área comercial construida.
- No superar los dos (2) pisos de altura.

PARÁGRAFO 2. Para proyectos con más de 250 unidades se permitirá, también, el uso comercial grupo 2, sujeto a los criterios antes indicados.

## **CAPITULO VI EDIFICACIONES Y CONJUNTOS MULTIFAMILIARES AISLADOS**

**Artículo 125.** EDIFICIO MULTIFAMILIAR AISLADO: Es la edificación destinada a vivienda Multifamiliar cuyo uso principal es el residencial y usos compatibles, a construir en lotes urbanizados que por sus características cumplan las Normas específicas señaladas en las diferentes zonas establecidas en el presente Estatuto.

**Artículo 126 .** CONJUNTO MULTIFAMILIAR AISLADO Es la edificación o grupo de edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar cuyo uso principal es el residencial y usos compatibles, apareadas o no, a construir en lotes urbanizados que por sus características, cumplan las normas específicas señaladas en las diferentes áreas de actividad establecidas en el presente Estatuto.

**Artículo 127.** ESTACIONAMIENTOS. Los conjuntos multifamiliares deben disponer de área de parqueo en las mismas proporciones y condiciones a las establecidas para toda urbanización multifamiliar.

**Artículo 128 .** RETIROS. Toda edificación multifamiliar de cuatro (4) o más pisos debe respetar un retiro frontal mínimo de nueve (9 m.) a partir del eje de la vía colindante al lote de terreno a desarrollar, sin perjuicio de los demás retiros exigidos por normas y diseños viales. Si el actual retiro al eje de la vía fuere mayor al aquí reglamentado, se respetará el retiro existente.

PARÁGRAFO. RETIRO ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PREDIO: Cuando se trate de planteamientos de vivienda que contemplen agrupaciones multifamiliares de dos o más edificaciones con dos o mas unidades de vivienda en un mismo predio se exigirá un retiro entre edificaciones equivalente a 1/3 de la altura mayor contabilizada a partir del nivel del terreno; el retiro mínimo es de dos (2) metros cuando el cálculo es menor a esta dimensión.

**Artículo 129.** RETIROS MÍNIMOS ENTRE FACHADAS. El retiro mínimo entre fachadas abiertas en toda nueva agrupación de edificios multifamiliares, será de doce (12) metros y entre fachadas abiertas y semicerradas o entre fachadas semicerradas, será de seis (6) metros. El retiro mínimo entre fachada abierta y medianería o entre fachada semicerrada y medianería será de seis (6) metros.

PARÁGRAFO. Para edificaciones institucionales, industriales y comerciales se considerará el mismo retiro mínimo señalado en el presente Artículo.

**Artículo 130** USO COMERCIAL EN EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES AISLADOS. En las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona residencial, se permitirá hasta un ochenta (80%) por ciento del área de ocupación para la construcción en primer piso cuyos locales que tengan un frente mínimo de tres (3) metros y accesos independientes al de las viviendas, y con destino a usos y actividades comerciales y de servicios. El uso para estos locales será únicamente el permitido para la zona.

Si se tratare de un conjunto multifamiliar deberá disponerse de áreas de parqueo según lo dispuesto por este acuerdo para las actividades comerciales y de servicios.

PARÁGRAFO. El área de locales podrá convertirse en forma total o parcial en parqueo destinado a la unidad de vivienda de la misma edificación y su acceso será independiente del de los apartamentos.

## **CAPITULO VII. NORMAS PARA EDIFICACIONES EN ALTURA**

**Artículo 131.** ASCENSORES: Toda edificación en altura, multifamiliar, de oficinas o de carácter mixto (comercio, servicios y vivienda) que exceda de cinco (5) pisos a partir del acceso, estará dotada del servicio de ascensor.

**Artículo 132.** ESCALERAS: Toda edificación en altura que contemple mas de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>) de área construida por piso, dispondrá, por lo menos, de dos (2) unidades de circulación vertical con escaleras adecuadamente separadas:

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

a).La pendiente máxima será determinada por la fórmula: dos contrahuellas (2 ch) más una huella (lh) = punto sesenta y cuatro (0.64 m). Contrahuella máxima = punto dieciocho metros (0.18 m).

b).El ancho mínimo de la escalera será de uno con veinte metros (1.20m) sea ésta diseñada en uno o varios tramos.

e).Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.

d).Cuando las unidades de destinación se hallen ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre descansos.

e).Las escaleras abiertas al exterior, en ningún caso podrán proyectarse sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido y deberán contar con pasamanos para discapacitados y personas de la tercera edad.

d).Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación directa proveniente del exterior o de patios interiores, dispuestas conforme a las determinaciones de la Ley 361 de 1997 sobre eliminación de barreras arquitectónicas para discapacitados.

**Artículo 133 .** PARQUEADEROS: Se permitirán parqueaderos dentro de las edificaciones. Igualmente a nivel del primer piso, cuando esté destinado a locales para actividades comerciales y de servicios siempre y cuando el acceso y la salida para los vehículos esté unificado.

## ESTATUTO URBANO

PARÁGRAFO. Si el parqueadero se proyecta en semisótano o sótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas a partir de la línea de construcción hacia el interior de la construcción; en ningún caso se permitirá que las rampas atraviesen antejardines, el andén y la zona verde pública.

**Artículo 134.** ESCALERAS DE ACCESO EXTERIOR: Sólo se permitirá la construcción de escaleras de acceso exterior sobre zonas de antejardín si las condiciones topográficas del terreno así lo exigieren, si el primer piso de la construcción quedare a diferente nivel con respecto al andén público y cuando la distancia de altura al primer piso sea causada por la construcción de semisótanos. Cuando no exista ninguna de estas limitantes las escaleras de acceso al primer piso deberán quedar dentro del paramento de construcción hacia el interior del lote y en ningún caso sobre la zona de antejardín.

**Artículo 135.** SEMISÓTANOS: Cuando se proyecten semisótanos podrán desarrollarse escaleras de acceso sobre zonas de antejardín, conservando una distancia de 1/6 del frente del lote con relación al lote vecino. El ancho máximo de la escalera será, también, de 1/6 del frente del lote. La cubierta del semisótano no podrá sobresalir con relación a las zonas de antejardín y el retiro frontal obligatorio, pues los voladizos se admiten únicamente a partir del nivel de la losa de cubierta de la primera planta efectiva del edificio.

**Artículo 136.** PORTERIAS Y ÁREAS DE MANTENIMIENTO: En las edificaciones en alturas de mas de cinco pisos (5 pisos) o en aquellas que tengan más de diez unidades de vivienda (10 unds) se deberá disponer en sus áreas comunes privadas, distintas a las de antejardín, de un espacio para portería, próximo al acceso y dotado de mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad; de un servicio sanitario completo para uso del personal requerido y para el mantenimiento.

**Artículo 137.** TANQUES O ALMACENAMIENTO DE AGUA: Toda edificación deberá estar dotada mínimo con un tanque o sistema para almacenamiento de agua.

**Artículo 138.** DUCTOS: En toda edificación en altura que tenga más de cinco pisos (5 pisos) se debe contemplar la instalación de ductos para basuras acabados de modo que se permita su fácil retiro, complementado con un depósito especial para recibirlas y de fácil acceso a la empresa de servicios respectiva. No se permitirá la construcción de estos depósitos en la zona pública municipal.

## ESTATUTO URBANO

**Artículo 139.** CANALIZACIONES TELEFONICAS PARA CITOFONOS Y ANTENAS:

Toda edificación en altura (multifamiliar, oficinas o comercial), deberá ser provista de canalizaciones para la instalación de pararrayos, teléfonos, citofónos y duetos para cables, y, a juicio del constructor, para antenas colectivas de televisión en las edificaciones de tipo multifamiliar.

**Artículo 140.** ESTRUCTURA SISMORESISTENTE: Toda edificación superior a dos (2) pisos debe diseñarse y construirse cumpliendo con los requisitos sobre estructura sismo resistente exigidos por la Ley 400 de 1997 y el Decreto 33 del 9 de Enero de 1998, relacionado con las Normas Sismo Resistentes - NSR-98.

PARÁGRAFO. Los curadores urbanos darán estricto cumplimiento a las disposiciones que sobre el particular señalan los Artículos 13 al 16 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, Reglamentario de la Ley 388/97

**Artículo 141.** SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS: Toda edificación destinada a vivienda multifamiliar, oficinas, servicios, comercio o de carácter mixto, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendio y medios de evacuación. PARÁGRAFO. Para los fines señalados en el presente Artículo se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a).ESTACIONAMIENTOS O GARAJES: Toda edificación para estacionamiento de vehículos debe estar dotada de extintores de incendio a razón de uno (1) por cada treinta vehículos.

b).PISOS ALTOS EN EDIFICACIONES: En cada uno de los pisos debe instalarse un gabinete completo contra incendio, provisto de todos los elementos del caso (hacha, llaves siamesa, extintor y manguera), teniendo en cuenta que un gabinete abastece hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados de área construida. En caso de sobrepasar esta área deben instalarse gabinetes adicionales.

c).ESCALERAS: Las escaleras en edificaciones mayores a cinco (5) pisos deben tener iluminación natural y estar presurizadas (sin corrientes de aire), para que en caso de incendio sean refugios transitorios y lugares de evacuación.

d).PUERTAS: Ninguna puerta debe rebatir sobre el área de los descansos de las escaleras. En caso de ser necesario abrir puertas sobre éstos descansos debe duplicarse su área.

## ESTATUTO URBANO

e).TANQUES DE AGUA. Toda construcción en altura debe proveer un tanque elevado de almacenamiento de agua con capacidad para abastecer mínimo , a razón de 200 lts/hab. por día, y destinar de éste volumen 1/3 como reserva exclusiva para casos de incendio.

Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras de ésta estarán ubicadas en sitios de fácil acceso. Si este tipo de instalaciones requiere de construcciones subterráneas, sobre ellas no se podrá disponer celdas de parqueo.

f).ANTEJARDÍN: En lugar visible y de fácil acceso, debe instalarse una siamesa para el suministro de agua al tanque elevado.

**Artículo 142.** OTRAS DISPOSICIONES PARA SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES: El diseño y construcción de toda edificación en altura deberá cumplir además, con las siguientes disposiciones con el fin de brindar mayor seguridad a sus ocupantes:

a).Evitar, en lo posible, acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.

b).No se podrán disponer en el piso, tomacorrientes y switches de instalaciones eléctricas. Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en las paredes, pisos y cielos rasos de las edificaciones. El diseño de éstas instalaciones deberán estar de acuerdo con las especificaciones que disponga la Empresa encargada del servicio de energía eléctrica.

c).Los cuartos terminales de los ductos y shut de basuras deben ubicarse en sitios que permitan el acceso para su fácil evacuación.

d).Se debe colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contemple área de balcón en su fachada.

## CAPITULO VIII

### NORMAS PARA NUEVOS DESARROLLOS

**Artículo 143.** DISEÑO PARA ZONAS DE NUEVOS DESARROLLOS URBANOS: El diseño y los usos para urbanizaciones en zonas de nuevos desarrollos en el Municipio (previstos al interior del perímetro urbano) podrán ser propuestos por el urbanizador, en concordancia con los usos establecidos en el Plano General de Usos del Suelo, según cada caso. Para tal efecto, en la Resolución de aprobación de la urbanización se adoptará la reglamentación particular propuesta por el urbanizador.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”



PARÁGRAFO 1. Las alternativas de usos del suelo y normas propuestos por el urbanizador no podrán modificar en su totalidad los usos del suelo generales establecidos para el sector. Los usos alternativos propuestos podrán incluir los siguientes usos: comerciales (G-1 y G-2) , institucional o recreativos (G-1 y G-2); no deben superar el 25% del área útil de la urbanización y estar concentrados en un solo sector. Además, los usos alternativos propuestos deberán observar las normas urbanísticas correspondientes a cada uno de ellos, según lo establecido en el presente Estatuto. Cuando por circunstancias de interés general debidamente demostradas se requiera un porcentaje superior al señalado, el proyecto deberá contar con el visto bueno de la Secretaria de Planeación.

PARÁGRAFO 2: Los urbanizadores o entidades del sector privado o mixto también podrán proponer proyectos para zonas de nuevos desarrollos urbanos en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 19 y 51 de la Ley 388 de 1997. El Municipio podrá desarrollar lo propio según este Artículo y el Capítulo V (Actuación Urbanística) de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 3: Las entidades identificadas en el PARÁGRAFO anterior deberán insertar en sus proyectos las alternativas de solución para el drenaje pluvial, dentro de las que se podrán incluir las canalizaciones hacia cauces naturales de las vertientes del terreno como destino final de la red pluvial o el sistema de alcantarillado pluvial. No se aceptan aquellas alternativas que incluyan las vías vehiculares y peatonales como canales de drenaje pluvial.

## **CAPITULO IX LOTEO, RELOTEO, PARCELACION O SUBDIVISION PREDIAL**

**Artículo 144** REQUISITOS. La subdivisión de inmuebles deberá cumplir las siguientes normas.

Los inmuebles urbanizados son susceptibles de ser subdivididos en la forma prevista en la licencia de Urbanización, una vez cumplidas a cabalidad las obligaciones del urbanizador. Con el objeto de distinguirla de otras formas de subdivisión predial, la modalidad de subdivisión de que trata el presente numeral se denomina "Loteo".

Los lotes resultantes de un proceso de desarrollo por urbanización, sólo serán susceptibles de ser subdivididos a su vez, cuando ello esté previsto por las normas específicas establecidas en este estatuto y siempre que los inmuebles que resulten de esta subdivisión sean

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

"Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI"

**ESTATUTO URBANO**

susceptibles de ser desarrollados por construcción. Con el objeto de distinguirla de otras formas de subdivisión predial, la modalidad de subdivisión de que trata el presente numeral se denomina “Reloteo”.

Esta prohibida la división de terrenos no urbanizados en las Áreas Urbanas con arreglo al presente Estatuto, de manera tal que alguna de las partes resultante de la división o subdivisión, no sea apta para el desarrollo por Urbanización, o esté prevista en todo o en parte como zona de reserva Vial, o como Zona de Reserva para parques y servicios recreativos públicos, o como zona de reserva para servicios públicos, o como Área de reserva para el manejo y preservación ambiental, o como zonas de afectación. Con el objeto de distinguirlas de otras formas de subdivisión predial, las modalidades de subdivisión de que tratan los párrafos siguientes, se denominan parcelaciones.

En las Areas Rurales las parcelas resultantes de la subdivisión predial, no podrán tener, cada una de ellas, una extensión inferior a 30.000 metros cuadrados.

## **TITULO II TRATAMIENTOS ESPECIALES.**

### **CAPITULO I TRATAMIENTO ESPECIAL.**

#### **SECCION 1. CONSERVACION HISTORICA, URBANISTICA Y ARQUITECTONICA**

**Artículo 145.** ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA O ARTÍSTICA: Las zonas e inmuebles o los elementos de éstos, de conservación histórica o artística, corresponden a escenarios y testimonios particularmente evocadores de épocas pasadas o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional o constitutivos de notables aciertos en el campo de la creación artística, que forman parte de los elementos de la estructura urbana.

**PARÁGRAFO 1:** En el contexto del presente Estatuto se determinan zonas de conservación histórica, urbanística y arquitectónica cuya delimitación forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 98 de 1989 y en el numeral 2.2 del Artículo 16 de la Ley 388 de 1997, identificadas en el Plano N° EU 1, el cual forma parte integral del presente Estatuto, como también aquellas que determine el Consejo Nacional de Monumentos en el marco de la Ley 397 de Agosto 7 de 1997.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

PARÁGRAFO 2: Los sectores e inmuebles de valor histórico o artístico que no hayan sido objeto de inclusión en áreas patrimoniales podrán ser incorporados a ellas mediante estudios elaborados por la Secretaría de Planeación Municipal o Instituciones especializadas en éstas áreas, previo concepto del Centro Filial de Monumentos local (Artículo 80 de la Ley 397 de 1997).

**Artículo 146.** ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA URBANÍSTICA: Las zonas e inmuebles y los componentes de éstos en materia de conservación arquitectónica o urbanística, corresponden a las áreas, hitos urbanos y estructuras espaciales que constituyen elementos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época de la ciudad, que aportan formas valiosas de urbanismo y arquitectura para la consolidación de la identidad cultural y urbana del Municipio de Soledad.

**Artículo 147.** CATEGORIAS DE INTERVENCIÓN: establézcanse los siguientes niveles de intervención para los sectores patrimoniales antes descritos:

CONSERVACIÓN INTEGRAL (CI): Acciones dirigidas a la protección de los inmuebles de carácter monumental, ya sea que estén declarados monumentos nacionales o no, buscando su preservación integral, tanto en su configuración espacial como en sus materiales.

Las intervenciones en esta categoría están dirigidas a mantener el bien cultural en su totalidad: volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos y decorativos. No se permite la realización de obras de adecuación tales como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que alteren la volumetría o elementos arquitectónicos relevantes, ni la subdivisión del inmueble ni del predio. En caso de haber sido alterado con avance sobre antejardines o retrocesos de su parámetro inicial, el inmueble deberá recuperar su composición original.

CONSERVACIÓN ESPECIAL (CE): Son las acciones que tienen como objeto la conservación y recuperación de los inmuebles que no tienen el carácter de monumentales, pero son excepcionales.

En esta categoría se pueden llevar a cabo intervenciones a nuevos usos con la inserción de instalaciones o la ampliación del área construida, siempre y cuando esta sea planteada en forma aislada y no por adosamiento al volumen existente.

**ESTATUTO URBANO**

**CONSERVACIÓN TIPOLOGICA (CT):** Son las acciones aplicables a los inmuebles o al conjunto de ellos, que por sus valores reconocidos deben ser recuperados o conservados. Se trata de edificaciones que partiendo del respeto por sus elementos tipológicos, permiten su adecuación a las exigencias de los usos contemporáneos. En esta categoría se pueden llevar a cabo acciones de intervención sobre elementos constitutivos del edificio, inserción o instalaciones de elementos accesorios. Pueden también adelantarse ampliaciones de la superficie útil mediante la construcción de nuevas áreas que correspondan a la lógica de la tipología y no desfigure su organización espacial. Se permitirá la construcción de edificaciones adosadas solo cuando articule su volumetría y altura con la existente y cumpliendo con lo establecido en el documento técnico del POT, como tipos de intervención permitidos en bienes inmuebles de patrimonio cultural.

**REESTRUCTURACIÓN (RE):** Acciones dirigidas a los inmuebles que no tienen individualmente valores arquitectónicos notables. Son edificaciones que no tienen correspondencia con las tipologías históricas predominantes pero están integrados aceptablemente o en forma abrupta en el conjunto o que han sido objeto de intervenciones parciales o totales que han deformado su organización espacial o sus relaciones urbanas en forma irreversible.

En esta categoría se pueden adelantar intervenciones que permitan transformar el inmueble parcialmente o en su totalidad y dirigidas a mejorar su integración al conjunto urbano con obras o adiciones que resalten su valor y permitan su aprovechamiento adecuado.

**OBRA NUEVA (ON):** Es el conjunto de acciones que tienen por objeto la construcción de una edificación en un predio baldío o en un predio liberado como resultado de la demolición de un inmueble sin interés arquitectónico, para lo cual se sujetará a las normas sobre usos y especificaciones establecidas en el presente Estatuto.

**Artículo 148. COMPETENCIAS:** La Secretaría de Planeación Municipal velará por la aplicabilidad de las consideraciones antes expuestas

**PARÁGRAFO 1:** Planeación Municipal dispondrá de un (1) año contado a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo, para adelantar el inventario de bienes inmuebles sujetos a los diferentes niveles de intervención y establecer los incentivos y expedir las reglamentaciones del caso para todos los sectores patrimoniales.

**PARÁGRAFO 2:** La Secretaría de Planeación Municipal, velará porque los elementos complementarios, accesorios, de mobiliario urbano, se diseñen en armonía con los estilos predominantes en las zonas declaradas de conservación histórica y patrimonial.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

PARÁGRAFO 3: Prohibase la utilización y transformación de antejardines en zonas duras para parqueos, excepto el acceso disponible para los predios, en lo que respecta a garajes y entrada principal.

PÁRAGRAFO 4: En las zonas de valor patrimonial determinadas por el presente Estatuto en donde se permitan desarrollo de proyectos de edificaciones en altura, estos deberán presentarse a Planeación Municipal para determinar el grado de afectación sobre el entorno patrimonial, y estará en capacidad de formular las recomendaciones de diseño si es el caso.

## **SECCION 2. TRATAMIENTO DE INCORPORACION DE SUELOS DE EXPANSION URBANA.**

**Artículo 149.** DEFINICION Y REGLAMENTACION. Denominase Suelos de expansión Urbana, aquellos contituidos por areas del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitaran para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecucion, de acuerdo a lo establecido en los Articulos 32 y 51 de la Ley 388 de 1997. Los Suelos de expansión Urbana estan especificadas en los planos de zonificacion y en ellos no se permitiran desenglobes de terrenos inferiores a cinco mil metros cuadrados (5000 m2).

## **SECCION 3. TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA.**

**Artículo 150.** ZONA DE RENOVACION URBANA: La acción de Renovación Urbana se aplicará sobre aquellas áreas del municipio caracterizadas por presentar situaciones anómalas y disfuncionales en su proceso de desarrollo, las cuales se presentan asociadas a un alto de deterioro físico que genera desvalorizaciones y desestímulo para la inversión. Comprende igualmente aquellas acciones destinadas a recuperar espacios sobre los cuales recaen valores urbanísticos y paisajísticos para el municipio.

**Artículo 151.** ZONA DE RENOVACION URBANA DEL BARRIO CENTRO : Defínase al barrio centro y alrededores, como una zona sujeta a procesos de renovación urbana, tendiente a detener los procesos de deterioro físico y ambiental del centro urbano , a fin de lograr entre otros, el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, la

**ESTATUTO URBANO**

recuperación del espacio público y la conveniente rehabilitación de los bienes de patrimonio cultural del municipio de Soledad.

PARÁGRAFO: La zona de renovación urbana se identifica en el Plano N° EU1, el cual forma parte integral del presente Estatuto

**Artículo 152.** COMPETENCIA. La Secretaría de Planeación Municipal coordinará y orientará, con fundamento en estudios específicos, aspiraciones comunitarias, requerimientos de mejoramiento ambiental, reestructuración urbanística, recuperación del espacio público, entre otros destinados a establecer áreas sujetas a procesos de Renovación Urbana.

## **TERCERA PARTE DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD**

### **TITULO I CLASIFICACION, ZONIFICACION Y REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO ( Ver plano N° E.U.1 Clasificación, Zonificación y Reglamentación de los Usos del Suelo)**

#### **CAPITULO I CLASIFICACION DEL USO RESIDENCIAL**

**Artículo 153.** CLASIFICACION. El uso residencial se clasifica de la siguiente manera:

- 1.Vivienda Unifamiliar
- 2.Vivienda Bifamiliar
- 3.Vivienda Trifamiliar
- 4.Vivienda Multifamiliar
- 5.Conjunto Residencial.

**Artículo 154.** CONCEPTO. Zona residencial es la que se destina al uso principal de la vivienda y sus complementarios, pudiendo incluir también usos compatibles.

**Artículo 155 .** ZONIFICACION. En el Area de Actividad Residencial se establecen las siguientes zonas: Zona R1, Zona R2 y Zona R3.



El fondo mínimo de los predios en zonas de uso residencial será de doce (12) metros.

**Artículo 156.** ZONA RESIDENCIAL DE MEJORAMIENTO PROGRESIVO (Zona R1). Es la zona residencial con sectores de desarrollo incompleto, en su mayoría de origen informal, en proceso de mejoramiento.

**Artículo 157 .** ZONA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACION URBANISTICA (Zona R2). Es la zona residencial con tratamiento tendiente a la conservación de las características volumétricas y ambientales, con rehabilitación de algunos sectores y actualización de sus estructuras en uso, intensidad y densidad.

**Artículo 158 .** ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA (Zona R3). Es la zona residencial de desarrollo reciente con cierto grado de homogeneidad y/o consolidación, que cumplen una función urbana adecuada, con actualización de densidad habitacional, requiriendo solo un tratamiento de rehabilitación leve sobre algunos sectores, que les permita actualizar sus estructuras en uso e intensidad e igualmente con proyección hacia nuevos desarrollos.

## **CAPITULO II**

### **NORMAS PARA ZONAS RESIDENCIALES**

#### **SECCION 1.**

#### **NORMAS PARA LA ZONA R1**

#### **(Ver Plano N° E.U.2 Zona Residencial R1)**

**Artículo 159.** USOS. Los usos del suelo permitidos en la zona R1, serán los siguientes:

USOS PRINCIPALES:

- 1.Vivienda unifamiliar
- 2.Vivienda bifamiliar
- 3.Vivienda Trifamiliar
- 4.Vivienda multifamiliar
- 5.Conjunto residencial

## USOS COMPATIBLES:

- 1.Comercio grupo 1: en un área no superior a treinta (30) metros cuadrados en el primer piso y como complementario del uso residencial.
- 2.Recreativo grupo 1
- 3.Institucional grupo 1

## USO RESTRINGIDO:

- 1.Recreativo grupo 2

**Artículo 160.** FRENTE MINIMOS DE LOS LOTES. A partir de la expedición del presente Estatuto (Con las excepciones de que trata el Artículo 357 del presente estatuto), las edificaciones que se realicen en la zona R1 deberán cumplir con las siguientes especificaciones mínimas para los frentes de lotes según la modalidad de vivienda:

- |   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| 1Vivienda Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar | : | 6 metros de frente.  |
| 1Vivienda multifamiliar                         | : | 8 metros de frente   |
| 2Vivienda conjuntos residenciales               | : | 12 metros de frente. |

**Artículo 161** ALTURAS MAXIMAS PERMITIDAS. Las alturas máximas permitidas para los proyectos que se realicen en la zona R1 de acuerdo a la modalidad de vivienda serán los siguientes:

- |   |   |                                  |
|---|---|----------------------------------|
| 1Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar    | : | tres (3) pisos                   |
| 1Para vivienda multifamiliar y conjuntos residenciales: | : | Cinco (5) pisos, más semisótano. |

**Artículo 162.** AISLAMIENTOS MINIMOS. A partir de la expedición de este Estatuto, los proyectos que se realicen en la zona R1 deberán cumplir con los siguientes aislamientos y/o retiros.

## LATERAL:

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 2Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar: | : | un (1) metro de retiro lateral por cualquiera de los lados y/o adosar sin servidumbre. |
|--|---|--|

## ESTATUTO URBANO

3Vivienda multifamiliar: dos (2) metros y/o adosar sin servidumbre de vista

## DE FONDO:

1Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar: uno con cincuenta (1.50) metros.

2Vivienda multifamiliar: dos (2.00) metros mínimo.

PARÁGRAFO: En casos de Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, en predios donde su área sea mayor a la mínima permitida, según los índices de habitabilidad, frente y fondo, el retiro de fondo corresponderá a dos (2.00) metros mínimo

**Artículo 163.** SECCIONES DE VIAS. En la zona R1 deberán respetarse las secciones de vías existentes. Las zonas verdes municipales o jardines deberán mantener las especificaciones de uso y dimensiones actuales, no permitiéndose su ocupación para usos diferentes al de andén y zona verde de control ambiental. En todo caso serán establecidos a criterio de Planeación Municipal en el evento de vías existentes a través del Alineamiento.

**Artículo 164.** ANTEJARDINES. Las áreas verdes resultantes de los retiros entre línea de propiedad y parámetro o línea de construcción deberán mantenerse preferiblemente bajo las condiciones de zona verde por lo cual deberán conservar en lo posible la arborización existente, se permitirá cualquier tipo de cubierta sobre las áreas de antejardines, en igual regulación a los voladizos autorizados para esta zona.

**Artículo 165.** EL ÍNDICE DE HABITABILIDAD mínimo en viviendas que se desarrollen en la zona R1 será el siguiente:

- 1.Vivienda de 1 alcoba. 20 metros cuadrados.
- 2.Vivienda de 2 alcobas: 30 metros cuadrados.
- 3.Vivienda de 3 alcobas: 40 metros cuadrados.

**Artículo 166.** CUOTAS DE ESTACIONAMIENTOS. En proyectos de nuevos desarrollos urbanos en la zona R1 se requerirán un estacionamiento (cubierto o no) por cada cinco (5) unidades de vivienda para residentes y un estacionamiento por cada diez (10) unidades de vivienda para visitantes. Cuando se trate de edificaciones de vivienda individual o aisladas en sectores consolidados el estacionamiento será de manera opcional.

**SECCION 2.**  
**ZONA RESIDENCIAL R2**  
**(Ver Plano N° E.U. 3 Zona Residencial R2 )**

**Artículo 167 .** USOS. Los usos del suelo permitidos en la zona R2, serán los siguientes:

USOS PRINCIPALES:

- 1.Vivienda unifamiliar
- 2.Vivienda bifamiliar
- 3.Vivienda trifamiliar
- 4.Vivienda multifamiliar
- 5.Conjunto residencial

USOS COMPATIBLES:

- 1.Comercio grupo 1: en un área no superior a treinta (30) metros cuadrados en el primer piso y como complementario del uso residencial.
- 2.Recreativo grupo 1
- 3.Institucional grupo 1

USO RESTRINGIDO:

- 1.Recreativo grupo 2

**Artículo 168.** FRENTE MINIMOS DE LOS LOTES. A partir de la expedición del presente Estatuto (Con las excepciones de que trata el Artículo 357 del presente estatuto), las edificaciones que se realicen en la zona R2 deberán cumplir con las siguientes especificaciones mínimas para los frentes de lotes según la modalidad de vivienda:

- |   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| 2Vivienda Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar | : | 6 metros de frente.  |
| 3Vivienda multifamiliar                         | : | 8 metros de frente   |
| 4Vivienda conjuntos residenciales               | : | 12 metros de frente. |

**Artículo 169.** ALTURAS MAXIMAS PERMITIDAS. Las alturas máximas permitidas para los proyectos que se realicen en la zona R2 de acuerdo a la modalidad de vivienda serán los siguientes:

2Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar : tres  
(3) pisos

4Para vivienda multifamiliar y conjuntos residenciales : Cinco  
(5) pisos, más semisótano.

**Artículo 170.** AISLAMIENTOS MINIMOS. A partir de la expedición de este Estatuto, los proyectos que se realicen en la zona R2 deberán cumplir con los siguientes aislamientos y/o retiros.

LATERAL:

5Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar: un (1) metro de retiro lateral por cualquiera de los lados y/o adosar sin servidumbre.

6Vivienda multifamiliar : dos (2) metros y/o adosar sin servidumbre de vista

DE FONDO:

3Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar : uno con cincuenta  
(1.50) metros.

4Vivienda multifamiliar : dos (2.00) metros.

**PARÁGRAFO:** En casos de Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, en predios donde su área sea mayor a la mínima permitida, según los índices de habitabilidad, frente y fondo, el retiro de fondo corresponderá a dos (2.00) metros mínimo

**Artículo 171.** SECCIONES DE VIAS. En la zona R2 deberán respetarse las secciones de vías existentes. Las zonas verdes municipales o jardines deberán mantener las especificaciones de uso y dimensiones actuales, no permitiéndose su ocupación para usos diferentes al de andén y zona verde de control ambiental. En todo caso serán establecidos a criterio de Planeación Municipal en el evento de vías existentes a través del Alineamiento.

**Artículo 172.** ANTEJARDINES. Las áreas verdes resultantes de los retiros entre línea de propiedad y parámetro o línea de construcción deberán mantenerse preferiblemente bajo las condiciones de zona verde

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

**ESTATUTO URBANO**

por lo cual deberán conservar en lo posible la arborización existente, se permitirá cualquier tipo de cubierta sobre las áreas de antejardines, en igual regulación a los voladizos autorizados para esta zona.

**Artículo 173.** EL ÍNDICE DE HABITABILIDAD mínimo en viviendas que se desarrollen en la zona R2 será el siguiente:

- Vivienda de 1 alcoba. 20 metros cuadrados.
- Vivienda de 2 alcobas: 30 metros cuadrados.
- Vivienda de 3 alcobas: 40 metros cuadrados.

**Artículo 174.** CUOTAS DE ESTACIONAMIENTOS. En proyectos de nuevos desarrollos urbanos en la zona R2 se requerirán un estacionamiento (cubierto o no) por cada cinco (5) unidades de vivienda para residentes y un estacionamiento por cada diez (10) unidades de vivienda para visitantes. Cuando se trate de edificaciones de vivienda individual o aisladas en sectores consolidados el estacionamiento será de manera opcional.

**SECCION 3.**  
**ZONA RESIDENCIAL R3.**  
**(Ver Plano N° E.U.4 Zona Residencial R3)**

**Artículo 175.** USOS. Los usos del suelo permitidos en la zona R3, serán los siguientes:

**USOS PRINCIPALES:**

1. Vivienda unifamiliar
2. Vivienda bifamiliar
3. Vivienda trifamiliar
4. Vivienda multifamiliar
6. Conjunto residencial

**USOS COMPATIBLES:**

1. Comercio grupo 1: en un área no superior a cuarenta (40) metros cuadrados en el primer piso y como complementario del uso residencial.

2. Institucional grupo 1

3. Recreativo grupo 1

USO RESTRINGIDO:

1. Recreativo grupo 2

**Artículo 176.** FRENTES MINIMOS DE LOS LOTES. A partir de la expedición del presente Estatuto, las edificaciones que se realicen en la zona R3 deberán cumplir con las siguientes especificaciones mínimas para los frentes de lotes según la modalidad de vivienda:

1. Vivienda Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar : 7 metros de frente.

2. Vivienda multifamiliar : 8 metros de frente

3. Vivienda conjuntos residenciales : 12 metros de frente.

**Artículo 177.** ALTURAS MAXIMAS PERMITIDAS. Las alturas máximas permitidas para los proyectos que se realicen en la zona R3 de acuerdo a la modalidad de vivienda serán los siguientes:

1. Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar : tres (3) pisos

2. Para vivienda multifamiliar y conjuntos residenciales : Cinco (5) pisos, más semisótano.

**Artículo 178 .** AISLAMIENTOS MINIMOS. A partir de la expedición de este Estatuto, los proyectos que se realicen en la zona R3 deberán cumplir con los siguientes aislamientos y/o retiros.

LATERAL:

1. Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar : un (1) metro de retiro lateral y adosamiento en uno de los dos lados. sin aberturas sobre el lado que se adose

2. Vivienda multifamiliar : tres (2) metros y adosamiento a un lateral, sin aberturas sobre el lado que se adose.



## DE FONDO:

1 Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar: uno con cincuenta (1.50) metros

2 Vivienda multifamiliar: dos (2.00) metros.

**PARÁGRAFO:** En casos de Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, en predios donde su área sea mayor a la mínima permitida, según los índices de habitabilidad, frente y fondo, el retiro de fondo corresponderá a dos (2.00) metros mínimo

**Artículo 179.** SECCIONES DE VIAS. En la zona R3 deberán respetarse las secciones de vías existentes. Las zonas verdes municipales o jardines deberán mantener las especificaciones de uso y dimensiones actuales, no permitiéndose su ocupación para usos diferentes al de andén y zona verde de control ambiental. En todo caso serán establecidos a criterio de Planeación Municipal en el evento de vías existentes a través del Alineamiento.

**Artículo 180.** ANTEJARDINES. Las áreas verdes resultantes de los retiros entre línea de propiedad y parámetro o línea de construcción deberán mantenerse preferiblemente bajo las condiciones de zona verde por lo cual deberán conservar en lo posible la arborización existente, se permitirá cualquier tipo de cubierta sobre las áreas de antejardines, en igual regulación a los voladizos autorizados para esta zona.

**Artículo 181.** El índice de habitabilidad mínimo en viviendas que se desarrollen en la zona R3 será el siguiente:

1. Vivienda de 1 alcoba. 20 metros cuadrados.

2. Vivienda de 2 alcobas: 40 metros cuadrados

3. Vivienda de 3 alcobas: 55 metros cuadrados

**Artículo 182.** CUOTAS MINIMAS PARA ESTACIONAMIENTOS. En la zona R3 se requerirán un estacionamiento (cubierto o no) por cada cuatro (4) unidades de vivienda para residentes y un estacionamiento por cada ocho (8) unidades de vivienda para visitante.

### CAPITULO III

## CLASIFICACION Y NORMAS DEL USO COMERCIAL OFICINAS Y SERVICIOS

### SECCION 1. CLASIFICACION DEL USO COMERCIAL

**Artículo 183.** CLASIFICACION El uso comercial se clasifica de la siguiente forma:

#### GRUPO 1

##### VENTA DE BIENES.

1. Tienda y expendio de víveres
2. Expendio de carnes al detal
3. Expendio de huevos, verduras y frutas al detal
4. Salsamentaria
5. Expendio al detal de cigarrillos, dulces y productos de panedería
6. Almacén de miscelaneas, regalos, Artículos variados y boutiques.
7. Almacen para venta al detal de articulos para el hogar
8. Venta de Artículos farmaceúticos y cosméticos
9. Papelería, librería y distribución de periódicos y revistas.
10. Ventas de accesorios y adornos de modistería.

##### VENTA DE SERVICIO.

- 1.Servicios personales: salón de belleza, estética capilar, gimasio, baños saunas y turcos, sucursales de lavandería y tintorería.
- 2.Servicios alimenticios: cafeterías, reposterías y fuentes de soda que no expendan bebidas alcohólicas y/o actividades similares a ésta.
- 3.Servicios florales: floristerías y similares.
- 4.Servicios de reparación : de prendas de vestir y calzados.

**ESTATUTO URBANO**

5.Servicio de copiado: fotocopidores y copadoras y telecomunicaciones

6.Recreativos: establecimientos para recreación infantil.

**GRUPO 2****VENTA DE BIENES**

1.Textiles al detal: almacenes de ropa y textiles al detal, tejidos, hilos, cordeles, etc.

2.Artículos para el hogar, almacenes de muebles, electrodomésticos y objetos para decoración y similares.

3.Artículos de cuero: almacenes de zapatos, carteras y similares.

4.Artículos varios: joyerías, relojerías, adornos, discos, cintas grabadas (con cabina cerrada para escuchar), cinta sin grabar, almacenes fotográficos y Artículos para cinematografía y similares, almacenes de instrumental científico, equipos y máquinas de oficina y sus repuestos, juguetes, artículos para niños, artículos ortopédicos, equipos de fotografía, geodesia y agrimensura, exhibición y venta de aparatos sanitarios, cerámicas y revestimientos.

5.Almacenes de artículos de ferretería menor : herramientas manuales, clavos, tornillos, chapas, ceraduras, aldabas, herrajes,motores eléctricos pequeños, etc., accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas, grifería y accesorios de plomería, mangueras y tuberías menores de plástico o caucho.

6.Almacén de repuestos y accesorios para automoviles, motocicletas y bicicletas.

7.Exhibición y venta de vehículos: automóviles, motocicleta y bicicleta.

8.Almacén de telas plásticas para tapicería

9.Almacén de artículos veterinarios

10.Lavaderos de automóviles.

11.Todas las mezclas de comercio establecidos

12.Turísticos: hoteles, apartahoteles y residencias y similares.

13.Financieros: compañía de seguros, agencias de finca raíz, bancos, corporaciones y otros establecimientos de crédito.

14.Alimenticios: restaurantes, cafeterías.

15.Estancos y agencias de licores sin consumo dentro del local o establecimiento.

#### RECREATIVOS:

1.Estaderos, Juegos de mesa, Salones de Billar o similares y Juego de Azar

2.Todas las mezclas de los comercios establecidos en el grupo 1 con los de este grupo.

Cuando en un uso se reproduzca sonido o música, esta garantizará los controles o requerimientos técnicos necesarios garanticen que dicho sonido no se exteriorice más allá de la propia edificación.

#### VENTA DE SERVICIOS

1.Reparación y mantenimiento: reparación de prenda de vestir, lavandería, tintorería, remontadora de calzado etc.

2.Profesionales: consultorio, oficinas para profesionales en locales independientes o a modo de Centros Médicos o de Profesionales

3.Turisticos: clubes sociales, hoteles, apartahoteles ,residencias y similares

4.Financieros: compañía de seguros, agencias de finca raíz, bancos, corporaciones y otros establecimientos de crédito.

5.Alimenticios: restaurantes y cafeterías

6.Parqueaderos, diagnosticentro y estaciones de servicio.

7.Reparaciones, casas distribuidoras y/o importadoras

Todas las mezclas de los comercios establecidos en el grupo 1 con los de este grupo.

#### GRUPO 3.

**VENTA DE BIENES.**

1.Almacenes para venta minorista o mayorista con almacenamiento anexo de vehículo automotores, sus repuestos y accesorios, maquinaria e implementos agrícolas, industriales y de construcción y sus repuestos, estructuras metálicas, maderas aserradas y laminadas, casas prefabricadas, vehículos para navegación y sus repuestos, productos veterinarios, frigoríficos, papeles y cartones de resmas, rollos, bobinas etc..

**VENTA DE SERVICIO**

1.Imprentas

2.Bodegas de almacenamiento y depósito

3.Talleres de reparación automotriz

4.Plaza de mercado

5.Recreativos; grilles, bares y cantinas

**PARÁGRAFO:** Cuando alguna actividad o uso no este dentro de las anteriores clasificaciones, quedará a criterio de Planeación Municipal quien evaluará y someterá la actividad “no clasificada” por semejanza o afinidad a las actividades incluidas en los diferentes grupos establecidos, para determinar el correspondiente grupo de clasificación.

## **SECCION 2. ZONIFICACION DEL USO COMERCIAL**

**Artículo 184 .** ZONAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE CONCEPTO. Zonas de actividad múltiple, mixtas o comerciales son aquellas que han alcanzado algún grado de concentración de actividades de diversa índole y presentan una cierta conformación especial como núcleo de aglomeración y que ofrece a la comunidad la prestación de servicios diversos.

**Artículo 185 .** ZONIFICACION. El Area de Actividad Múltiple se desarrolla sobre ejes viales, en los predios con frente a estos, señalados en el plano N° EU-1

**Artículo 186.** ZONA EJE MULTIPLE 2 Y 4. (Zona EM2 Y EM4). Es la zona de uso múltiple compuesta por los predios a ambos lados de algunos ejes viales. Se permite modificación de las estructuras arquitectónicas actuales y la rehabilitación de lotes a nuevas estructuras y nuevos usos.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

### **SECCION 3. NORMAS PARA LA ZONA EM2 (Ver Plano E.U 5)**

**Artículo 187.** USOS PERMITIDOS. En la zona eje múltiple EM2 los usos permitidos, serán los siguientes:

USOS PRINCIPALES:

- 1.Comercio grupo 1 y 2
- 2.Todos los tipos de vivienda

USOS COMPATIBLES:

- 1.Recreativos 1 y 2

USOS RESTRINGIDO:

- 1.Industria grupo 4 y 5
- 2.Comercio Grupo 3

PARÁGRAFO 1. Los usos industriales del grupo 4 y 5 y Comercio Grupo 3, cuando compartan límites o medianerías con zonas residenciales deberán dejar un retiro por dicho limite, dos (2) veces mínimo el retiro exigido. El 50% de Dicho retiro, será tratado como zona verde de aislamiento.

PARÁGRAFO 2. Cuando el funcionamiento de los usos autorizados en los ejes múltiples 2 causen impactos negativos en el área donde se ubiquen o molestias a sus vecinos se podrá desautorizar su funcionamiento hasta tanto se hayan controlado los factores que ocasionan las molestias o problemas al sector y sus habitantes.

PARÁGRAFO 3. En edificaciones que contemplen usos mixtos, residencial, comercial y/o industrial, se permitirá el uso comercial o industrial en el primer piso.

**Artículo 188.** FRENTE MINIMOS Y ALTURAS. En la zona EM2 los frentes mínimos de los lotes se determinarán, de acuerdo a los usos y alturas de la siguiente manera:

- 1Unifamiliar, Bifamiliar y trifamiliar

**ESTATUTO URBANO**

Altura: Uno (1) a cuatro (4) pisos : Siete (7.00) metros.

1Multifamiliar y cualquiera de las tipologías diferentes a vivienda  
Altura: Uno (1) a cinco (5) pisos : Nueve (9.00) metros.

1Multifamiliar y cualquiera de las tipologías diferentes a vivienda  
Altura: Seis (6) a Diez (10) pisos : Quince (15.00) metros.

1Multifamiliar y cualquiera de las tipologías diferentes a vivienda  
Altura: de Diez (10) pisos en adelante : Treinta (30.00) metros.

**Artículo 189.** AISLAMIENTO LATERALES MINIMOS Y ALTURAS. En la zona EM2 se determinan las siguientes normas mínimas de aislamiento de acuerdo al uso:

2Unifamiliar, Bifamiliar, trifamiliar y Multifamiliar  
Altura: Uno (1) a cinco (5) pisos : Un (1.00) metro mínimo por cualquiera de los lados

2Cualquiera de las tipologías diferentes a vivienda  
Altura: Uno (1) a cinco (5) pisos : Un (1.00) metro mínimo por cualquiera de los lados o Adosar

2Multifamiliar y cualquiera de las tipologías diferentes a vivienda  
Altura: Seis (6) a Diez (10) pisos : El retiro inicial es de dos (2.00) metros por cualquiera de los lados, se incrementara en cero punto veinticinco (0.25) metros por cada piso adicional.

2Multifamiliar y cualquiera de las tipologías diferentes a vivienda  
Altura: de Diez (10) pisos en adelante : El retiro inicial es de cuatro (4.00) metros por cualquiera de los lados, se incrementara en cero punto veinticinco (0.25) metros por cada piso adicional.



**Artículo 190.** AISLAMIENTO POSTERIOR O DE FONDO. En la zona EM2 los aislamientos posteriores o de fondo deberán plantearse bajo las mismas características previstas para los laterales de la siguiente manera :

3Unifamiliar, Bifamiliar, trifamiliar y Multifamiliar

Altura: Uno (1) a cinco (5) pisos : Uno con cincuenta (1.50) metros mínimo

3Cualquiera de las tipologías diferentes a vivienda

Altura: Uno (1) a cinco (5) pisos : Uno con cincuenta (1.50) metros mínimo

3Multifamiliar y cualquiera de las tipologías diferentes a vivienda

Altura: Seis (6) a Diez (10) pisos : El retiro inicial es de tres (2.00) metros se incrementara en cero punto veinticinco (0.25) metro por cada piso adicional.

3Multifamiliar y cualquiera de las tipologías diferentes a vivienda

Altura: de Diez (10) pisos en adelante : El retiro inicial es de cuatro (4.00) metros se incrementara en cero punto veinticinco (0.25) metro por cada piso adicional.

**Artículo 191.** SECCIONES DE VIAS. En las zonas EM2 deberán mantenerse las secciones de vías existentes. Las zonas verdes municipales o jardines deberán mantener las especificaciones de uso y dimensiones actuales, no permitiéndose su ocupación para usos diferentes al de andén y zona verde de control ambiental. En todo caso serán establecidos a criterio de Planeación Municipal en el evento de vías existentes a través del Alineamiento.

**Artículo 192.** TRATAMIENTO DE ZONAS MUNICIPALES O JARDINES. Las Zonas Verdes correspondientes a la sección pública de las vías entre la línea de bordillo (línea exterior de calzada) y línea de propiedad no se permitirá la ocupación con estacionamientos o cualquier otro objeto o material que deteriore las zonas verdes de control ambiental, características especial para la conservación del paisaje urbano y el ambiente en general propio de la ciudad.

**ESTATUTO URBANO**

PARÁGRAFO 1. Se permitirá el tratamiento en zona dura de la zona municipal, en un máximo del 40% de su área total para el acceso de vehículos a los estacionamientos en el interior del predio. El 60% restante deberá mantenerse como zona verde debidamente empradizada y arborizada.

PARÁGRAFO 2. El andén o circulación peatonal deberá mantenerse en la dimensión mínima y lugar en que se encuentre al momento de expedición del presente Estatuto.

**Artículo 193.** TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES. Las áreas de antejardín podrán tratarse como zonas mixtas, verdes y duras siempre y cuando se conserve un 60% de su área total en zona verde empradizada y arborizada. El 40% restante podrá utilizarse para estacionamiento no cubierto de vehículos de visitantes, se permitirá cualquier tipo de cubierta sobre las áreas de antejardines, en igual regulación a los voladizos autorizados para esta zona.

PARÁGRAFO. No se permitirá la ocupación de la zona de antejardín para actividades distintas a la establecida en el Artículo anterior.

**Artículo 194.** INDICE DE HABITABILIDAD. En la zona EM2 el índice de habitabilidad para los predios ubicados en la zona EM2 será el siguiente:

- 1.Vivienda de 1 alcoba. 20 metros cuadrados.
- 2.Vivienda de 2 alcobas: 40 metros cuadrados
- 3.Vivienda de 3 alcobas: 55 metros cuadrados

**Artículo 195.** CUOTA DE ESTACIONAMIENTO. En la zona EM2 se deberá exigir la siguiente cuota de estacionamiento de acuerdo al uso:

**USO RESIDENCIAL:**

Se requerirán un estacionamiento (cubierto o no) por cada tres (3) unidades de vivienda para residentes y un estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda para visitante.

**USO COMERCIAL:**

Se requerirán dos (2) estacionamientos por cada 100 metros cuadrados de área comercial construida.

## **SECCION 4.**

### **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

**NORMAS PARA LA ZONA EM4. (Ver Plano Zona Multiple E.U.6)**

**Artículo 196.** USOS PERMITIDOS.. En las zonas de actividad eje múltiple EM4 los usos permitidos serán los siguientes:

**USOS PRINCIPALES:**

1. Comercio grupo 1 y 2
2. Vivienda multifamiliar

**USOS COMPATIBLES:**

1. Industria grupo 3 , 4 y 5
2. Recreativos grupos 1 y 2
3. Todos los tipos de vivienda

**USOS RESTRINGIDO:**

Comercio grupo 3: la restricción para la localización de comercios del grupo 3 en la zona EM4 se basará en que dicho comercio únicamente se desarrolle usos comerciales en manzanas completas dedicadas exclusivamente a estos usos.

PARÁGRAFO 1. Los usos industriales del grupo 3, 4 o 5 y Comercio Grupo 3, cuando compartan límites o medianerías con zonas residenciales deberán dejar un retiro por dicho limite, dos (2) veces mínimo el retiro exigido. El 50% de Dicho retiro, será tratado como zona verde de aislamiento.

PARÁGRAFO 2. Cuando el funcionamiento de los usos autorizados en los ejes múltiples 4 causen impactos negativos en el área donde se ubiquen o molestias a sus vecinos se podrá desautorizar su funcionamiento hasta tanto se hayan controlado los factores que ocasionan las molestias o problemas al sector y sus habitantes.

PARÁGRAFO 3. En edificaciones que contemplen usos mixtos, residencial, comercial y/o industrial, se permitirá el uso comercial o industrial en el primer piso.

**Artículo 197.** AREAS Y FRENTES MINIMOS. Las áreas y frentes mínimos exigidas para construcción en los lotes ubicados en la zona EM4 serán las mismas establecidas para la zona EM2.

**ESTATUTO URBANO**

**Artículo 198.** ALTURA MAXIMA PERMITIDA. Las normas para alturas máximas permitidas en la zona EM4 serán las mismas establecidas en las zonas EM2.

**Artículo 199.** AISLAMIENTOS MINIMOS. Las normas sobre aislamientos para la zona EM4 serán las mismas establecidas para la zona EM2.

**Artículo 200.** SECCIONES DE VIAS, TRATAMIENTOS DE VIAS Y DE ANTEJARDINES. Las normas sobre secciones de vías y tratamientos de vías y antejardines serán las establecidas para las zonas EM2.

**Artículo 201.** INDICE DE HABITABILIDAD. En el índice de habitabilidad establecido para la zona EM4 será de 30 metros cuadrados por alcoba

**Artículo 202.** CUOTA DE ESTACIONAMIENTO. La cuota de estacionamiento para la zona EM4 será la misma establecida para las zonas EM2.

### **SECCION 5. NORMAS PARA CONJUNTOS COMERCIALES**

**Artículo 203.** DEFINICION: Debe entenderse en la redacción del presente Estatuto, los Conjuntos Comerciales, corresponde a la agrupación de establecimientos destinados a la actividad específica del comercio o servicio.

Se entiende por Conjunto Comercial a la agrupación de actividad específica del comercio o servicio en un solo predio, incluyendo aquellos que consideran, dentro de esta definición, usos combinados con vivienda o industria.

PARÁGRAFO. Se entiende como conjunto/centro comercial al espacio cerrado destinado a la explotación de un (o unos) negocio(s), como es la venta de bienes y mercancías y/o servicios, que permitan el acceso de los compradores al interior del conjunto o establecimiento

**Artículo 204.** CLASIFICACIÓN: De acuerdo al impacto urbanístico y ambiental, los Conjuntos Comerciales se clasifican según las modalidades siguientes:

a)CENTRO COMERCIAL: Es aquella edificación que alberga diversos locales destinados a usos comerciales que comparten áreas y administración común.

b)ALMACEN POR DEPARTAMENTO: Es la agrupación dentro de un mismo edificio, con servicios comunes y una sola administración, de

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

## ESTATUTO URBANO

un conjunto de locales para ventas al por menor y dentro de un gran espacio común y requieren de una sola licencia de funcionamiento.

PARÁGRAFO. Los Conjuntos Comerciales contarán como parte integral de ellos, con parqueaderos, circulaciones internas, locales en general, vitrinas y áreas de servicios comunes.

**Artículo 205.** LOCALIZACION: Los Conjuntos o Centros Comerciales deberán localizarse en los corredores múltiples EM2 y EM4. Proyectos de este tipo que opten por localizarse en zonas industriales consolidadas deberán sujetarse al estudio y análisis previo por parte de la Secretaría de Planeación, con el fin de analizar efectos urbanísticos en el entorno inmediato, ajustes a las Normas del presente Estatuto y especificaciones, regulaciones o controles que por circunstancias no previstas sea necesario exigir en defensa del medio ambiente. Una vez sea establecida la viabilidad del proyecto, Planeación Municipal definirá, mediante el alineamiento (Delineación Urbana) que expida, los criterios generales a ser considerados para el mismo, el cual constituirá fundamento para la aprobación por parte del Curador.

PARÁGRAFO 1. Todo Conjunto/Centro Comercial que se ubique en las zonas o corredores múltiples limitando con una zona residencial y proyecte ampliaciones estructurales hacia ésta deberá igualmente contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación.

PARÁGRAFO 2. Se entiende como local el espacio cerrado destinado a ubicación de un negocio para la comercialización de bienes y mercancías y/o servicios que permitan el acceso a los compradores al interior.

**Artículo 206.** EQUIPAMIENTO COMUNAL. Se exigirá equipamiento comunal para todo Conjunto o Centro Comercial cuya área destinada al comercio sea igual o superior a tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) construidos, el cual constara de:

- 1.Un cuarto de aseo y recolección de basuras de nueve (9 m<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada tres mil (3.000m<sup>2</sup>). metros cuadrados de área comercial
- 2.Una bodega general de nueve (9 m<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada tres mii (3.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de área comercial.
- 3.Un espacio abierto y al aire libre para juegos infantiles de cincuenta (50m<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada tres mii (3.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de construcción.

**ESTATUTO URBANO**

4.Un espacio cerrado acondicionado para guardería de cincuenta (50m<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada 3.000 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.

5.El equipamiento para baños públicos comprende los siguientes niveles:

Para Conjunto o Centro Comercial con un área comprendida entre los 3.000 a 5.000 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área comercial se proveerán así:

- Una batería de baños para mujeres provisto de un sanitario y un lavamano por cada 800 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.

- Una batería de baños para hombre provisto de un sanitario, un orinal y un lavamano por cada 800 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.

Para Conjunto o Centro Comercial con un área comprendida entre los 5.001 a 10.000 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área comercial se proveerán así:

- Una batería de baños para mujeres provisto de un sanitario y un lavamano por cada 650 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.

- Una batería de baños para hombre provisto de un sanitario, un orinal y un lavamano por cada 650 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.

- El total de unidades sanitarias (sanitario, lavamanos, etc.) resultante para este nivel podrá dividirse y distribuirse en pisos diferentes (en caso de contar con más de un piso).

Para Conjunto o Centro Comercial con un área comprendida entre los 10.001 y más metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área comercial se proveerán así:

- Una batería de baños para mujeres provisto de un sanitario y un lavamano por cada 450 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.

- Una batería de baños para hombres provisto de un sanitario, un orinal y un lavamano por cada 450 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.

## ESTATUTO URBANO

total de unidades sanitarias (sanitario, lavamanos, etc.) resultante para este nivel podrá dividirse y distribuirse en pisos diferentes (en caso de contar con más de un piso).

PARÁGRAFO 1: El equipamiento correspondiente a baños para el público arriba especificados no sustituyen los requeridos por cada local comercial para el servicio de los propietarios y trabajadores.

PARÁGRAFO 2. En los Conjuntos y Centros Comerciales de dos (2) pisos y más es obligatoria la presencia de un ascensor o de una rampa para el desplazamiento de discapacitados.

PARÁGRAFO 3. Los Conjuntos o Centros Comerciales no están obligados a ceder al Municipio las áreas destinadas a zonas verdes públicas, excepto las áreas de recreación de uso común que deban dejarse cuando el conjunto contemple vivienda, en cuyo caso, las áreas a ceder se ajustarán al tipo de proyecto y a las normas específicas para cada caso en que esta se incluya.

PARÁGRAFO 4. Los conjuntos comerciales están obligados a dejar los retiros de los antejardines de acuerdo a las zonas donde se desarrollen.

PARÁGRAFO 5. CARGUE Y DESCARGUE: De acuerdo con la magnitud y características del proyecto, se deberá solucionar el cargue y el descargue al interior del predio y/o proveer una bahía de acuerdo al diseño y tratamiento del espacio público. En lo posible, debe evitarse que estos procesos colinden con las zonas residenciales.

PARÁGRAFO 6: ESTACIONAMIENTOS: Corresponden a los indicados para cada sector en los cuadros de usos generales establecidos para los Usos Múltiples.

**Artículo 207.** ZONA DE ADMINISTRACION. Todo Conjunto Comercial destinará el 0.5% mínimo del área total construida para la ubicación de servicios como: oficinas y depósitos para la administración del Conjunto, vestieres y servicios sanitarios para empleados etc., se excluyen de este porcentaje las áreas para parqueaderos en sótanos, semisótanos o en altura.

**Artículo 208** LOCALES DEL CONJUNTO. En los Conjunto Comerciales no habrá restricciones para el diseño, cantidad, tamaño de áreas y dimensiones de frente de los locales que integran el Conjunto.

**Artículo 209.** ACCESOS: Los Accesos para uso público en el primer piso deberán ser de tres (3m) de ancho como mínimo.



## ESTATUTO URBANO

**Artículo 210.** CIRCULACIONES. El ancho mínimo de circulaciones horizontales o corredores para servicios de locales en ambos costados será de tres (3) metros mínimo y tres (3) metros de altura libre, para las de servicios en un solo costado dos (2.00) metros. Para cualquiera de las dos modalidades se cumplirán las siguientes condiciones:

a). Para los corredores de circulación de mas de cuarenta metros (40m) a partir del acceso externo, se incrementará su sección con un mínimo de 0.50m por cada diez 10.00 metros lineales de circulación adicional. Estas circulaciones no podrán usarse para ubicación de vitrinas, elementos fijos o móviles.

b). Los Conjuntos Comerciales que contengan salas de espectáculos, de cine o de teatro, con capacidad de cuatrocientos personas (400p), deberán incrementar el ancho de los espacios destinados a las circulaciones de acceso a los mismos, un metro (1m) por cada tres ciento personas (300 p) adicionales y/o proporcionalmente por fraccion.

Además deberá contener adicionalmente vestíbulos de acceso en el frente del conjunto, el cual debe aumentar en las mismas proporciones. Cuando se trate de salas de espectáculos, cines o teatros que compartan un solo acceso y vestíbulo, sus anchos se calcularán sobre la sumatoria de las capacidades individuales.

c). Para conjuntos que contengan torres de vivienda y oficinas u otros distintos del comercial, se dotarán de un vestíbulo cuya área mínima será de dos metros cuadrados (2m<sup>2</sup>) por cada 300m<sup>2</sup> de área construida en la torre, la circulación deberá limitarse con la señalización correspondiente.

**Artículo 211.** VENTILACION E ILUMINACION. El interior de los Conjuntos Comerciales deberán estar debidamente ventilados e iluminados, preferencialmente por medios naturales y patios abiertos y descubiertos que propicien una ventilación cruzada en corredores de circulación, aunque el interior de los locales pueda ventilarse artificialmente con aire acondicionado macánicamente. Los patios para ventilación no deben distar más de treinta (30) metros entre ellos. De no ser posible deberá preverse técnicamente un sistema de aire acondicionado aprobado por Planeación Municipal

**Artículo 212.** SÓTANO Y SEMISÓTANO: Los Conjuntos Comerciales que requieren de sótano o semisótano deberán conservar el sentido del eje vial y las escaleras y rampas de acceso deberán construirse del borde de la línea de propiedad hacia el interior del lote y no usar el espacio público.

## ESTATUTO URBANO

**Artículo 213.** ANTEJARDINES: Los Conjuntos Comerciales ubicados en zonas de uso múltiple no podrán usar el antejardín para construir sobre él tabiques, cocinas, pasillos, calentadores, mostradores, estanterías, muebles fijos, parlantes o cualquier elemento similar ni usarse como sitio de exhibición de mercancías.

PARÁGRAFO. Esta determinación es igualmente aplicable a todas las áreas comerciales del municipio, incluidas las que corresponden a comercio permitido en las zonas residenciales.

**Artículo 214.** CIRCULACIONES VERTICALES. Los Conjuntos Comerciales de dos (2) o más pisos, deberán dotarse de un mínimo de dos (2) sistemas de escaleras independientes, con un ancho mínimo utilizable de uno con cincuenta metros ( 1.50 m ) por tramo. Cuando el área construida por piso supere los dos mil (2000) metros cuadrados, o la sumatoria de las áreas construidas de los pisos superiores al primero y destinados a la actividad comercial supere los cuatro mil (4.000) metros cuadrados y hasta un máximo de seis mil (6.000) metros cuadrados, y cada módulo adicional igual de seis mil (6.000) metros cuadrados deberá agregar a su turno un nuevo punto de escaleras adicionales.

PARÁGRAFO Primero. A todo incremento de la sección de las circulaciones por mayor longitud y volumen de usuarios deberá incrementarse proporcionalmente la sección transversal de las escaleras.

PARÁGRAFO Segundo. No se permitirá la ubicación de locales por debajo de las escaleras, ni alrededor de los accesos a éstas, cuando ello conlleve a la reducción del espacio de acceso a la misma.

**Artículo 215.** INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION. El índice de ocupación máximo por los Conjuntos Comerciales será de 80% del área neta urbanizable del lote

## SECCION 6. NORMAS PARA OFICINAS Y SERVICIOS.

**Artículo 216.** DEFINICIÓN. Las oficinas constituyen un componente del equipamiento de la ciudad destinado a la prestación de servicios profesionales, técnicos, especializados y administrativos requeridos por la comunidad, tanto en la esfera económica privada (como en el caso de las actividades profesional, técnica, especializada, industrial, comercial, financiera, inmobiliaria, etc.), como en el campo de la administración pública y de gobierno (como la prestación de los servicios culturales, deportivos, públicos, sociales, etc.)

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

**Artículo 217.** LOCALIZACIÓN: Los establecimientos de oficinas y servicios que hagan parte o no de agrupaciones de oficinas se ubicarán en los corredores múltiples EM2 y EM4 o en manzanas especialmente destinadas para este uso, de conformidad con los parámetros y normas específicas del presente Estatuto y se permitirán excepcionalmente en zonas residenciales en unidades no mayores a cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) por predio, siempre que se constituyan en uso complementario al uso en vivienda.

**Artículo 218.** RETIROS: Serán los determinados según la vía para el respectivo antejardín. Los laterales y de fondo serán los establecidos para edificaciones multifamiliares, cuando se localicen en corredores múltiples y en zonas industriales

**Artículo 219.** ESTACIONAMIENTOS: Corresponden a los indicados para cada sector en los cuadros de usos generales establecidos para los Usos Múltiples.

**Artículo 220.** CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO: Son requerimientos para su funcionamiento los siguientes:

- Que no generen áreas de parqueos en el espacio público.

- Que no introduzcan alteración o modificación alguna en las características del espacio público del sector como: generación de bahías o zonas duras de estacionamientos no aprobadas por la Secretaría de Planeación Municipal ocupación de andenes y antejardines con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o con cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio o mobiliario, ni alteración de la arborización y empedramiento del espacio público.

**Artículo 221.** EDIFICACIONES DE OFICINAS: Se consideran aptos para el desarrollo de estas actividades y bajo las condiciones que específicamente señalen las Normas de cada caso, los siguientes tipos de edificaciones:

- Agrupaciones o complejos de oficinas que conformen unidades arquitectónicas o urbanísticas en zonas específicamente determinadas de la ciudad.

- Edificaciones especializadas (edificios para oficinas).

- Locales especializados para uso de oficina, localizados en edificaciones industriales e institucionales.

- Adecuaciones especiales en determinadas zonas que cumplan con las Normas Específicas para su uso.

**Artículo 222.** Las Normas para oficinas y servicios sobre estacionamientos, equipamientos comunales, alturas, retiros, etc., serán las correspondientes a las reglamentaciones específicas para cada zona o sector.

## **SECCION 7. EDIFICIOS PARA CONSULTORIOS MEDICOS Y SIMILARES.**

**Artículo 223.** LOCALIZACIÓN. Las edificaciones destinadas a consultorios médicos, odontológicos, veterinarios, laboratorios clínicos o dentales y aquellos que presten un servicio de consulta profesional de tipo individual, hagan parte o no de agrupaciones de consultorios podrán localizarse en los corredores múltiples EM2, EM4 y en Áreas residenciales de manera restringida previo estudio de Planeación Municipal, siempre y cuando cumplan con las normas que a continuación se describen.

PARÁGRAFO 1. Las agrupaciones de consultorios ubicados en las zonas residenciales con anterioridad a la expedición del presente Estatuto en edificaciones de carácter permanente y que a juicio de Planeación Municipal no estén ocasionando incomodidad a las áreas residenciales vecinas continuarán funcionando como tales, pero deberán ajustarse, lo antes posible, a las determinaciones consignadas en el presente Estatuto en los artículos 224 y 225, para lo cual dispondrán de un plazo de seis (6) meses contados a partir de la aprobación del presente Estatuto.

PARÁGRAFO 2. Vencido el plazo establecido en el PARÁGRAFO anterior, EL Municipio procederá a establecer las sanciones del caso, según la determinaciones que para el efecto establece la Ley.

PARÁGRAFO 3. En zonas residenciales se permiten, únicamente, consultorios independientes que no sobrepasen los sesenta (60) m<sup>2</sup> dc área por predio. Para ningún caso se permitirá la hospitalización, incluidos los consultorios veterinarios.

**Artículo 224.** RETIROS: Sobre el antejardín serán los determinados según la vía. Los laterales y de fondo, serán los establecidos para edificaciones multifamiliares y los determinados para el caso cuando se localicen en zonas Múltiples.

**Artículo 225.** ESTACIONAMIENTOS : Deberá destinarse uno (1) por cada consultorio y uno (1) por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) de construcción para visitantes.

## **SECCION 8. TEATROS, CINES Y ESPECTÁCULOS OCASIONALES**

**Artículo 226** UBICACIÓN Los teatros y salas de cine podrán localizarse en los ejes EM” y EM4, sectores comercial, turístico, social, recreativos y como servicio complementario de los centros educativos, parroquiales, comunales y comerciales.

**Artículo 227.** NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. La construcción, acción o reforma de teatros y salas de cine, se regirá por las normas generales de urbanismo y construcción contempladas en el Presente Estatuto y por las especificaciones siguientes:

- a). Frente mínimo del lote 25 metros
- b). Capacidad 1.50 metros cuadrados por cada persona, incluyendo las áreas de circulación interior
- c). Entradas y salidas . Deberán acondicionarse en forma tal que permitan una facil y rápida evacuación por las salidas de emergencia, Las cuales son independientes de la de acceso principal. El número de estas salidas dependerá de la capacidad de las salas
- d). Pasillos y Vestíbulos. Dispondrán de iluminación baja, indicativa de circulación interna y conectada a un sistema propio de energía independiente del sistema de iluminación.
- f). Puertas de Emergencias. El Vestibulo tendrá 1.0 m<sup>2</sup> por cada cuatro espectadores. Mínimo deben existir dos (2) salidas con un ancho cada una de dos (2) metros de ancho, para una capacidad de hasta 400 personas. Si su capacidad es mayor, se incrementará el ancho de las puertas en quince (15) centímetros por cada diez personas adicionales o fracción, hasta alcanzar los 2.50 metros de ancho. Pasada esta dimensión hay que adicionar puertas de dos (2) metros de ancho. Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de tres (3) metros como mínimo entre la última escala y la puerta de salida. Estas puertas deberán abrirse hacia fuera y se ubicarán sobre callejones o corredores laterales.

**ESTATUTO URBANO**

h). Parqueaderos. Deberá proveerse 1 por cada 10 personas de capacidad. El número de parqueos se deberá mantener para el caso de teatros o cines vinculados a conjunto comerciales.

**Artículo 228.** ESPECTACULOS OCASIONALES. La Secretaría de Planeación Municipal, emitirá el concepto sobre ubicación para los espectáculos ocasionales tales como circo, ferias, exposiciones y similares, de ser positivo la Secretaría de Gobierno Municipal o quien haga sus veces procederá a expedir el permiso correspondiente de acuerdo con su competencia.

**Artículo 229.** ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PUBLICO LOCALIZACION GENERAL. Los establecimientos abiertos al público, ya sea que funcionen sin expendio de licores, como las fuentes de soda, heladerías, salsamentarías, cafeterías, restaurantes, tiendas y reposterías o bien con venta de consumo de bebidas alcohólicas, tales como los griles, discotecas, estaderos, restaurantes, cafés, bares o cantinas, tabernas, tascas y heladerías están sometidos, en cada caso a las normas urbanísticas y de construcción aplicables en la zona donde esté autorizada su ubicación.

## **SECCION 9. VENTAS DE AUTOMOVILES**

**Artículo 230.** NORMAS DE DISEÑO Y FUNCIONAMIENTO. Las ventas de automóviles sólo se podrán ubicar en los corredores EM2 y EM4. y deberán cumplir con las siguientes normas :

-En algunos casos se podrá utilizar el antejardín. como zona de exhibición de vehículos. Sin cubierta de manera permanente, excepto lo estipulado permitido para el respectivo voladizo.

-En caso de contar con un taller de mantenimiento privado o público deberá independizarlo de la zona de exhibición y cumplir las Normas establecidas en el presente Estatuto para este tipo de uso

-Deberá respetar los retiros de acuerdo al área donde se encuentra localizado.

## **SECCION 10. ESTACIONES DE SERVICIO.**

**Artículo 231.** REGLAMENTACIÓN. Los proyectos de construcción para la instalación y funcionamiento de los establecimientos destinados al expendio particular o público de gasolina y de otros combustibles de

## ESTATUTO URBANO

naturaleza semejante y a la venta de lubricantes, accesorios y otros productos para los vehículos automotores y la prestación de servicios inherentes a los mismos en el Municipio de Soledad, se regirán por disposiciones del presente Estatuto y por las del Decreto No 1521 de 1998 o aquella que aclare modifique o remplace del Ministerio de Minas y Energía.

**Artículo 232.** DEFINICIÓN: El establecimiento a que se refiere la presente Sección se define, según el Decreto señalado, así:

**ESTACIÓN DE SERVICIOS:** Establecimiento destinado al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible. Además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes: lubricación, lavado general y/o de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento automotor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines.

En las estaciones de servicio también podrán operar mini mercados, tiendas de comidas rápidas, cajeros automáticos (adyacente a la edificación y no sobre la zona de antejardín), tiendas de videos y otros servicios afines a estos, siempre y cuando se obtengan de las autoridades competentes las autorizaciones correspondientes y se cumplan todas las normas de seguridad para cada uno de los servicios ofrecidos. Estas actividades comerciales no deberán interferir con el objeto principal para el cual se autorizó la operación de la estación de servicio, vale decir, el almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto G.L.P.

Las estaciones de servicio también podrán disponer de instalaciones y equipos para la distribución de gas natural comprimido (G.N.C.) para vehículos automotores, caso en el cual se sujetarán a la reglamentación específica del Ministerio de Minas y Energía contemplada en el decreto 1521 y en la Resolución 0582 del 8 de abril de 1996 o aquella que la aclare, modifique o reemplace, en su defecto o de manera subsidiaria o residual, aplicaran lo contenido en este estatuto.

Incluye, además, la definición de Distribución Minorista, que expresa lo siguiente:

- DISTRIBUIDOR MINORISTA. Toda persona natural o jurídica que expendia directamente al consumidor, combustibles líquidos derivados

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”



## ESTATUTO URBANO

del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del mismo (G.L.P.), por intermedio de estaciones de servicio propias o alquiladas.

PARÁGRAFO 1. Por su naturaleza, las estaciones de servicio pueden ser publicas o privadas, entendiéndose la primera como aquella que vende productos al público en general, mientras la segunda como aquella que pertenece a una empresa o institución, destinada exclusivamente al suministro de combustible a sus automotores.

**Artículo 233.** LOCALIZACIÓN. Las Estaciones de Servicio deberán ubicarse en zonas EM4, donde su ubicación no propicie la alteración por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas existentes, o por disposiciones de diseño urbano y circulación vehicular a juicio de Planeación Municipal.

**Artículo 234.** RESTRICCIONES DE LOCALIZACIÓN: Los tanques de almacenamiento de las estaciones a que se refiere este Estatuto no podrán quedar a una distancia menor de diez metros (10m) de los linderos y/o sitios donde se ubiquen edificios de asistencia pública masiva (edificios gubernamentales, hoteles, colegios, entre otros) que como tales hayan sido expresamente autorizados por las autoridades de Planeación Municipal.

**Artículo 235.** ACCESOS Y SALIDAS: Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar separadas y definidas por señales visibles, además, se harán siguiendo el sentido de la circulación de la vías con una inclinación de 45° para vías arterias, semiarterias o regionales y de 60° para vías secundarias, ángulos medidos del borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso no podrá ser menor de siete metros (7m). Las entradas y salidas de una estación de servicio estarán separadas entre si.

PARÁGRAFO. La separación mínima de los accesos, contabilizados a partir de la intersección con la línea de bordillo (línea exterior de calzada) vía pública, con respecto a la esquina o lindero colindante será de trece metros (13m) y entre un acceso y otro diez metros (10m), en vías arterias nueve metros (9m) vías secundarias y entre un acceso y otro ocho metros (8m).

**Artículo 236.** TRATAMIENTO DE CALZADAS: La calzada de la entradas y salidas en las estación de servicio llevará, a todo lo ancho, material o acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera; igualmente se deberá conservar limpia de todo residuo de aceite y combustible.



## ESTATUTO URBANO

**Artículo 237.** AREAS DE CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTOS TRANSITORIOS: En las Estaciones de Servicio el 50% del área neta se destinará a la circulación y estacionamientos transitorios de vehículos automotores que necesitan de los servicios de la estación, proporción que deberá conservarse aún después de cualquier reforma.

**Artículo 238.** UBICACIÓN, AREAS MINIMAS, FRENTE Y RETIROS: Las estaciones de servicio de que trata el Artículo 232 de la presente Sección deberán desarrollarse en áreas mínimas con especificaciones como las siguientes:

- a) A lo largo de vías arterias, semiarteriales, regionales o en el cruce de estos tipo de vías, el área mínima será de 1.500 metros cuadrados ( $m^2$ ) y el frente mínimo de 50 metros.
- b) En el cruce de una vía arteria, semiarteriales o regional con una vía secundaria o de servicio entre vías paralelas, el área será de 1.200 metros cuadrados ( $m^2$ ) y el frente mínimo de 40 metros, siempre y cuando los accesos y salidas se localicen sobre la vía secundaria o de servicio.

PARÁGRAFO 1. En lotes con frente y áreas menores a las especificadas en el presente Artículo sobre vías arterias, semiarterias o regionales se permitirá el funcionamiento de pequeñas estaciones de servicio, con una sola isla dotada como máximo de dos surtidores, aplicando las normas en cuanto a retiros, el diseño de los accesos será adaptado en lo posible a los establecidos en vías secundarias, en cuanto a separación mínima de las esquinas o lindero colindantes y separación entre accesos. El ancho de cada acceso no podrá ser menor de siete metros (7m).

PARÁGRAFO 2. No se permitirán estaciones de servicio en lotes menores a 400 metros cuadrados ( $m^2$ ).

PARÁGRAFO 3. Los lavaderos, engrasadores, gatos elevadores y toda construcción perteneciente a la estación de servicio, se podrá ubicar a una distancia mínima de tres (3) metros de los linderos del lote.

PARÁGRAFO 4. Cuando se traten de Estaciones de Servicio privadas, de las que trata el Artículo 232.

PARÁGRAFO 1, estas deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 234. Restricciones de localización, artículo 236. Tratamiento de calzadas, artículo 239. Separación de islas surtidoras y artículo 237. Áreas de circulación y estacionamientos transitorios, del presente estatuto.

**Artículo 239.** SEPARACION DE ISLAS SURTIDORAS: Las islas surtidoras paralelas entre si tendrán una separación mínima de nueve metros (9m) entre sus bordes. La separación. mínima entre las islas surtidoras y las edificaciones en una estación de servicio o llenado será de seis con

## ESTATUTO URBANO

cincuenta metros (6.50m). Los surtidores se ubicarán con una separación mínima de cinco metros (5.0) de los linderos del lote y límite con otras construcciones.

PARÁGRAFO 1. Los tanques de combustibles y demás depósitos de materiales inflamables se ubicarán a no menos de seis (6) metros de los linderos de lotes vecinos, exceptuando aquellos retiros mayores que deben observarse por disposiciones establecidas en la norma NFPA 30 vigente (Norma de la Asociación Nacional de Protección Contra Incendios de los Estados Unidos, aceptadas en el país).

PARÁGRAFO 2. Los muros divisorios cortafuegos serán de una altura mínima de cinco metros.

PARÁGRAFO 3. La isla surtidora es la base o soporte material resistente y no inflamable, generalmente en concreto, sobre la cual van instalados los surtidores o bombas de expendio, construida con una altura mínima de veinte (20) centímetros sobre el nivel del piso y un ancho no menor de un metro con veinte centímetros (1.20 mt).

**Artículo 240.** USOS DEL SUELO EN ESTACIONES DE SERVICIO: Los terrenos ocupados por estaciones de servicio serán dedicados exclusivamente a este fin.

**Artículo 241.** SERVICIOS SANITARIOS: Las estaciones de servicio deberán disponer de servicios sanitarios públicos para damas y caballeros.

**Artículo 242.** TANQUES DE ALMACENAMIENTO: Los tanques de almacenamiento de combustibles de las estaciones a que se refiere esta reglamentación deberán disponerse en forma subterránea

**Artículo 243.** DISPOSICIÓN DE MUROS: Cuando en las estaciones de servicio se dispongan muros divisorios en general, se aislarán por medio de un andén interior de sesenta centímetros (0.60m) de ancho y de veinte centímetros (0.20m) de altura en toda su longitud. Medidas de protección adicional como barreras de concreto, bolardos, perfiles en "L" o tubulares metálicas estarán a opción del propietario y/o constructor

**Artículo 244.** PISOS: Deberán adecuar pisos duros en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares.

**Artículo 245.** SERVICIOS PROHIBIDOS: En los establecimientos a que alude este Estatuto no se permitirá la ejecución de trabajos de reparaciones, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran

## ESTATUTO URBANO

instalaciones especiales para usos distintos de los que implica la prestación de los servicios autorizados en cada caso.

**Artículo 246.** NORMAS DE SEGURIDAD: Las estaciones de servicio en general deberán tener:

a).Una adecuada dotación de extinguidores de espuma según instrucciones del cuerpo de bomberos y colocados en lugares visibles. Las tarjetas de renovación de dotación deberán llevar el visto bueno de la misma entidad.

b)Avisos que señalen las restricciones acerca del consumo de cigarrillos, venta de licores y el funcionamiento de elementos tales como: hornillas, fogones y parrillas descubiertas.

c).Señales que expresen prohibición de abastecimiento de combustibles a vehículos de transporte público colectivo con pasajeros en el interior del respectivo vehículo. La violación de esta disposición acarreará multa de ocho salarios mínimos (8 SMMLV) por la primera vez, la suspensión de licencia por treinta días (30) por la segunda vez, y la cancelación de la licencia por la tercera vez mediante resolución motivada de la Alcaldía Municipal.

d).Las estaciones de servicio deberán funcionar en adecuado estado de presentación y aseo.

**Artículo 247.** VENTA DE GASES: Las estaciones de servicio que se dediquen a la venta en forma permanente o transitoria de gases, deberán ceñirse a las Normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energías sobre esta clase de actividades.

**Artículo 248.** REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO : Además de la autorización de funcionamiento que deberá otorgar en cada caso el Ministerio de Minas y Energía, compete a los Curadores Urbanos la aprobación de las licencias de construcción y urbanismo (Decreto 1052 de 1998) de las Estaciones de Servicio, siempre y cuando cumplan con las disposiciones aquí consignadas y las correspondientes al Ministerio señalado.

## SECCION 11. DIAGNOSTICENTROS Y TALLERES DE MECANICA

**Artículo 249.** UBICACIÓN: Los diagnosticentros y talleres de mecánica sólo se podrán ubicar en los corredores Múltiples EM2 y EM4.

## ESTATUTO URBANO

PARÁGRAFO. No se permitirá esta actividad sobre los andenes, calzada ni antejardines de las edificaciones destinadas a estos fines.

**Artículo 250.** AREA DEL LOTE: El área del lote mínima para talleres y diagnosticentros no podrá ser menor de quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>) y su frente mínimo será de quince metros (15m).

**Artículo 251.** NORMAS DE DISEÑO: La construcción de Diagnosticentros y Talleres de Mecánica deben cumplir, como mínimo, las siguientes especificaciones:

1. El ancho mínimo de la puerta de acceso de vehículo será de tres metros (3m). Se deberá proveer un espacio de parqueo o espera para cada uno de los sitios de trabajo al interior del establecimiento.
  2. En ningún caso se podrá utilizar el antejardín como parqueadero o sitio de trabajo y no se podrá cubrir el retiro de fondo.
  3. Deberán pavimentar el sitio de trabajo en materiales que permitan su limpieza.
  4. Deberán proveer sistemas de desagüe de aguas servidas con desarenadores y desgrasadores antes de enviarla al alcantarillado.
  5. Deberán estar dotados de las medidas de seguridad industrial establecidas por el Cuerpo de Bomberos.
  6. Al contemplar cerramientos estos deben diseñarse de manera apropiada a las características del entorno para preservar, contribuir o mantener las características del paisaje y espacio público del sector.
- PARAGRAFO. La Alcaldía, velará por el estricto cumplimiento de estas normas.

#### **CAPITULO IV**

#### **SERVICIOS HOTELEROS Y ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS**

**Artículo 252.** DEFINICION, LOCALIZACIÓN Y RETIROS: Los establecimientos Hoteleros o de hospedaje están constituidos por unidades de comercio destinados al alojamiento transitorio de personas.

PARÁGRAFO 1. Los establecimientos hoteleros o de hospedaje se clasifican, según las características físicas, funcionales, de explotación y de servicios en: hoteles, apartahoteles, Motel o residencias y alojamiento turístico. A cada uno corresponde la siguiente denominación:

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**  
"Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI"

-Hotel: 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, ofrecen alimentación, y servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad.

-Apartahotel: 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.

-Motel o Residencias: establecimiento hotelero o de hospedaje que presta el alojamiento en unidades constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día, ofrecen o no alimentación, y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorio.

-Alojamiento Turístico: establecimiento hotelero o de hospedaje que presta el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicios común, día a día o por temporadas, ofrecen o no alimentación, y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios.

PARÁGRAFO 2. Se clasifican como hotel, apartahotel, motel, residencia o alojamiento turístico, aquellos establecimientos que respondiendo a otras denominaciones tales como hostería, motel, hotel-residencia, refugio, albergue, pensión, apartamento turístico, villa, bungalows, etc., se ajusten a los requisitos mínimos que se establezcan en reglamentos para cada clase establecidos por el gobierno nacional.

PARÁGRAFO 3. Cuando la denominación que se le dé a un establecimiento hotelero de hospedaje no concuerde con la clasificación establecida en el presente artículo, el interesado deberá agregarle al nombre adoptado por él, el que le corresponda según la clasificación en los términos del presente artículo.

PARÁGRAFO 4. La categoría del establecimiento hotelero o de hospedaje estará directamente relacionada con los servicios prestados (incluidos los complementario o conexos), calidad de la construcción, instalaciones, dotación, equipos, capacitación y presentación del personal y atención que preste al huésped.

PARÁGRAFO 5. Los hoteles que con anterioridad a la expedición de este Estatuto Se encuentren ubicados en zonas en donde no esté autorizado su uso pero ubicados en edificaciones especialmente diseñadas para tal fin y no ocasionen perturbaciones al entorno, continuarán funcionando siempre y cuando se sometan al cumplimiento de las normas sobre

## ESTATUTO URBANO

servicios complementarios y estacionamientos. Las edificaciones deberán sujetarse a estas disposiciones durante los próximos seis (6) meses contados a partir de la aprobación del presente Estatuto.

PARÁGRAFO 6. Dentro de la categoría de alojamientos transitorios se incluyen los moteles como aquellos establecimientos ubicados sobre las vías de acceso a la ciudad o en corredores EM2 Y EM4 que permitan el albergue de paso.

PARÁGRAFO 7. Los retiros para establecimientos hoteleros y similares corresponden a los de multifamiliares en sus diferentes tipos.

**Artículo 253.** ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES: Un parqueo (1) por cada diez (10) habitaciones. Un parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) de área construida de locales destinados a actividades comerciales como son boutiques, salones de belleza, librerías, droguerías, restaurantes, cafeterías, bares, discotecas, salones de conferencia y convenciones, salones de eventos sociales, lavanderías y área administrativa. Para el caso de los moteles, un (1) parqueo por habitación.

PARÁGRAFO 1: No se permitirá la utilización de los antejardines y zonas municipales para la ubicación de estacionamientos.

PARÁGRAFO 2: Se permite la utilización del (30%) como máximo del área de antejardín para vía de circulación transitoria de vehículos siempre que no se planteen cubiertas sobre esta área.

PARAGRAFO 3. En la zona destinada a parqueos deberán disponerse los espacios requeridos para parqueos para discapacitados, en las especificaciones establecidas para el efecto.

**Artículo 254.** COMPLEMENTARIEDAD DE LA NORMA. Las edificaciones destinadas al servicio de hotelería o de hospedaje deberán cumplir, además, con las disposiciones y especificaciones que al respecto existen o establezca el gobierno nacional, y con todas las normas urbanísticas dispuestas en el presente Estatuto.

En hoteles u hospedajes se permitirá, como usos complementarios o accesorios y de servicios a los huéspedes, los restaurantes, bares, casinos, almacenes y servicios recreativos, piscina y sus complementos, baños turcos, sauna, salón de belleza, salón de banquetes, salones de convenciones, así como los demás servicios afines que sean compatibles con los que presta el establecimiento.

## **CAPITULO V DE LOS USOS RECREACIONALES Y TURISTICOS**

### **SECCION 1. CLASIFICACION, ZONIFICACION Y REGLAMENTACION**

**Artículo 255.** CLASIFICACION Las zonas y establecimientos recreativos, destinados al esparcimiento activo o pasivo, público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico en los siguientes grupos así:

**Grupo 1**

Parques, plazas, zonas verdes en general, clubes campestres.

**Grupo 2**

Clubes sociales y deportivos, parques de diversión, centros deportivos, acuáticos y terrestres.

**Grupo 3**

Playas, ciénagas, zonas forestales, parques naturales, etc.

**Artículo 256.** ZONIFICACION. El Área de Actividad Recreativa y Turística se divide en Zona Recreacional Urbana y Zona Recreacional Eco turística.

**Artículo 257.** ZONA RECREACIONAL URBANA (Zona Rc 1). En la zona apta para la recreación activa y/o pasiva, en la que predominan los espacios abiertos y su función es preservar y controlar el ambiente natural existente y mejorar la calidad del medio urbano: pueden ser privados o públicos y están determinados por: los parques, zonas verdes, clubes privados, clubes sociales, plazas, plazoletas y futuras áreas resultado de las cesiones obligatoria de los urbanizadores.

**Artículo 258.** ZONA RECREACIONAL ECOTURISTICA (Zona Rc 2). Es la zona de preservación y control del ambiente natural, de recreación activa y/o pasiva, compuesta por sitios turísticos y zonas de cienagas y caños próximos al río.

### **SECCION 2. NORMAS PARA LA ZONA Rc1.**

**Artículo 259.** ZONAS VERDE DE USO PUBLICO. Los parques, plazas y plazoletas existentes o a proyectarse a partir de la expedición de este



## ESTATUTO URBANO

código, ubicadas o no dentro de los límites establecidos por los alineamientos como de propiedad privada, serán considerados como áreas recreativas de uso público y por lo tanto no podrán ser alterados en su estructuras o utilizados para usos diferentes.

**Artículo 260.** PARQUES Y ZONAS VERDES. Por lo menos el 70% de las áreas de cesiones obligatorias de las urbanizaciones al municipio deberán ser destinadas exclusivamente para el uso de parques y zonas verdes.

**Artículo 261.** CESIONES OBLIGATORIAS DE PARQUES Y ZONAS VERDES. Las áreas de parques deberán ser entregadas de acuerdo a lo determinado para las áreas de cesiones obligatorias al municipio cuyas características estan contempladas en las normas para urbanización establecidas en esté código.

**Artículo 262.** EQUIPAMIENTO DE LOS PARQUES. Las áreas que se destinen para parques deberán estar dotadas de estacionamientos, zonas verdes de recreación pasiva totalmente arborizadas con un mínimo de un (1) árbol cada cinco (5) metros cuadrados de área, canchas para juego, zonas para juegos infantiles y/o senderos peatonales.

PARÁGRAFO. La cuota de estacionamiento para parques deberá ser equivalente a 1 estacionamiento por cada 500 metros cuadrados de área y deberán estar localizadas dentro de la línea interior de demarcación de andén.

**Artículo 263.** CONTINUIDAD DE ZONAS MUNICIPALES DE JARDIN. En las áreas con usos destinados a zonas verdes y parques deberán respetarse las zonas verdes de protección ambiental a lado y lado de las vías las cuales deberán tener características de acuerdo a la vía donde se encuentren. Igual tratamiento deberá darse en la zona Rc1 destinadas a clubes sociales y deportivos.

**Artículo 264.** CERRAMIENTOS EN PARQUES. Los parques podrán preveer cerramientos, siempre y cuando estos sean realizados en malla y dentro de la línea de demarcación interna del andén.

**Artículo 265.** CERRAMIENTOS EN CLUBES. Los clubes sociales y/o deportivos podrán efectuar cerramientos en muro lleno cuando sean necesarias para lograr privacidad. En todos los casos, deberá efectuarse al igual que en los parques, dentro de la línea de demarcación interna del andén.



### **SECCION 3. NORMAS PARA LA ZONA Rc2**

**Artículo 266.** NORMAS. La zona recreacional 2 o zona Rc2 está compuesta por las playas, sitios turísticos y zonas de cienágas y caños y están sujetas a normas o leyes de la nación.

PARÁGRAFO 1. En las zonas Rc2 se permitirán los usos contemplados para la zona Rc1 con las condiciones de ocupación por construcción establecidas en el PARÁGRAFO anterior.

## **CAPITULO VI CLASIFICACION Y NORMAS DE LOS USOS INSTITUCIONALES**

### **SECCION 1. ASPECTOS GENERALES.**

**Artículo 267.** DE LA ZONA INSTITUCIONAL. Son zonas institucionales aquellas destinadas o asignadas como tales para albergar edificaciones afines, las cuales se encuentran reseñadas en el plano de Usos del Suelo del presente Estatuto.

PARÁGRAFO 1. Los usos del suelo permitidos en las zonas institucionales comprenden:

- Principales: los usos institucionales.
- Complementarios: Comercio C-1, con restricciones el C-2, Recreativos grupos 1 y 2.
- El Industrial se permite con restricciones para los Grupos 4 y 5.
- No se permite el uso residencial.

PARÁGRAFO 2. FRENTES MINIMOS Y ALTURAS:

4Cualquiera de las tipologías  
Altura: Uno (1) a cuatro (5) pisos : Siete (7.00)  
metros.

4Cualquiera de las tipologías  
Altura: Seis (6) a Diez (10) pisos : Quince  
(15.00) metros.

4Cualquiera de las tipologías  
Altura: de Diez (10) pisos en adelante : Treinta  
(30.00) metros.

PARÁGRAFO 3. AISLAMIENTOS MINIMOS. Las normas sobre aislamientos para la zona institucional serán las mismas establecidas para la zona EM2.

PARÁGRAFO 4. En caso de cierre o clausura de un establecimiento localizado en sitio excepcional, la destinación nueva corresponderá al uso asignado a la zona en el presente Estatuto.

**Artículo 268.** PLANOS. Las actividades Institucionales de escala urbano-municipal y aquellas de alcance Metropolitano ubicadas en éste, se encuentran consignados en el Planos de Zonificación No. 1 del presente Estatuto. Aquellos de nivel de barrio no mantendrán su uso y normativa correspondiente, la cual no podrá ser modificada sin el lleno de los requisitos.

## SECCION 2. CLASIFICACION

**Artículo 269.** . USOS CIVICOS O INSTITUCIONALES: Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad de la población.

Según el servicio que se prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

Asistenciales o de salubridad.

Educativos.

Administrativos.

Culturales.

De seguridad.

De Culto.

Museos

Cementerios

De Servicios Metropolitanos, que comprende los servicios propiamente

institucionales de influencia urbanística Metropolitana y los servicios metropolitanos especiales, de que trata este capítulo.

**Artículo 270.** . CLASES DE USOS INSTITUCIONALES: De acuerdo con el radio de acción se establecen las siguientes grupos:

GRUPO 1: Influencia Urbana Local.

GRUPO 2: Influencia Urbana Zonal.

GRUPO 3: Influencia Urbana General

**Artículo 271.** USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA LOCAL:

GRUPO 1. Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notoria, ni ruidos, ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.

A los institucionales del Grupo 1, corresponden, entre otros, los siguiente tipos de usos:

EDUCATIVOS: Guarderías, Preescolares y Jardines infantiles.

DE SEGURIDAD: Centros de Atención inmediata

DE CULTO: Capillas de barrio y Salas de Culto

ADMINISTRACIÓN: Centros de Administración Local, Centros Comunitarios.

**Artículo 272.** USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANISTICA ZONAL:

GRUPO 2: Son los usos institucionales que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente mas extensas y complejas que el barrio o grupo reducido homogéneo de barrio. Debido al tipo de servicio y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales. Requieren zonas de estacionamientos: generan tráfico, congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

A los institucionales del GRUPO 2, corresponden, entre otros, los siguiente tipos de usos:

**ASISTENCIALES** Instituciones Hospitalarias: IPS, EPS, Centros de Urgencias, Centros Médicos, Odontológicos, Laboratorios clínicos, Terapias en general, Ancianatos y Hogares de Paso. Consultorios Médicos y Odontológicos.

**EDUCATIVOS** : Colegios de Primaria y Secundaria, Institutos de Capacitación Técnica formal y no formal.

**ADMINISTRATIVOS:** Alcaldías Menores y en general los establecimientos destinados a la descentralización o desconcentración de los servicios administrativos de los órdenes Distrital, Nacional, Embajadas, Notarías, Centros de Información Tributaria, Curadurías.

**DE CULTO:** Iglesias Parroquiales, Sedes de diferentes cultos.

**SEGURIDAD:** Estaciones y subestaciones de Policía, defensa Civil.

**CULTURALES:** Salas de Cine, teatros, auditorios, museos, bibliotecas.

**ORGANIZACIONES:** Sedes de gremios, sedes autónomas de Cámaras de Comercio

**Artículo 273. . USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA GENERAL:**

**GRUPO 3:** Comprende los usos cívicos institucionales que por su magnitud, utilización o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen influencia urbanística en todo el territorio Distrital y aún dentro del Area Metropolitana y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social.

A los usos institucionales del GRUPO 3, corresponden entre otros los siguientes usos según tipo de servicios que presentan:

**ASISTENCIALES:** Instituciones hospitalarias de todos los niveles (públicas o privadas),  
Clínicas, Clínicas Veterinarias, Centros Médicos Especializados y similares. Centros de Rehabilitación y Centros

Asistenciales en general.

**EDUCATIVOS:** Ciudades Universitarias, Universidades, Institutos Tecnológicos, Escuelas de Administración Pública, Escuelas de Formación Militar, Conventos, Seminarios, Colegios en general.

**ADMINISTRATIVOS:** Centro Administrativos Local y Departamental, Banco de la República, Sedes de las Empresas de Servicios locales y nacionales, Poder Judicial, Registraduría.

**CULTURALES** : Teatro Municipal, Biblioteca Departamental, Museos, Centros de Convenciones y Exposiciones, etc.,.

**ORGANIZACIONES** : Cámaras de Comercio.

**SEGURIDAD Y DE DEFENSA** : Cuarteles Militares, Cuarteles de policía, Estaciones de policía, Cuerpos inteligencia, Bomberos, Fábricas y depósitos de municiones.

**ECLESIAÍSTICOS Y DE CULTO** : Catedral, Sinagogas, Conventos, Seminarios, etc.

**ESPECIALES** : Cementerios (con bóvedas o jardines), Funerarias y Salas de Velación.

### **SECCION 3. SERVICIOS EDUCATIVOS**

**Artículo 274.** CLASIFICACIÓN. Los Servicios Educativos se clasifican en Preescolares, Guarderías y Salacunas, Escuelas Primarias, Colegios e Instituciones de Educación Superior.

**PARAGRAFO 1** . Se consideran también, como servicios educativos, aquellas instituciones que ofrecen cursos de educación no formal.

**PARAGRAFO 2.** Definiciones:

**1.GUARDERIAS Y SALACUNAS.** Establecimientos constituidos para prestar el servicio de cuidado y atención especializada a niños que aún no están en la edad de acceder a la educación preescolar.

## ESTATUTO URBANO

2.PRE-ESCOLARES. Establecimientos constituidos para ofrecer educación a niños de 3 a 6 años, previo ingreso a la educación básica.

3.INSTITUCIONES DE EDUCACIÓN PRIMARIA. Establecimientos destinados a la prestación del servicio educativo correspondiente a los cinco primeros años de educación básica

4.INSTITUCIONES COLEGIOS DE SECUNDARIA. Establecimientos destinados a la prestación del servicio educativo correspondiente a los cuatro años básicos de secundaria más los grados décimo y undécimo de educación media vocacional.

5.INSTITUCIONES DE EDUCACIÓN NO FORMAL. Son aquellas que prestan servicios educativos sin sujeción al sistema de niveles y grados establecidos para la educación formal.

6.EDUCACIÓN SUPERIOR. Establecimientos educativos destinados a la educación profesional por carreras. Están constituidas por Universidades, Instituciones universitarias o Institutos Tecnológicos, Instituciones Técnicas Profesionales, e Institutos de Idiomas, entre otros.

**Artículo 275.** CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: Las Guarderías, Sala cuna y Pre-escolares podrán localizarse en las áreas residenciales sin ninguna restricción, al igual que en los Ejes Múltiples Las instituciones de Educación Primaria, Secundaria, de Educación no formal y de Educación Superior podrán situarse únicamente en Ejes Múltiples y áreas de actividad Industrial , sobre vías arterias siempre y cuando construyan una vía paralela, no inferior a 7.00 metros de ancho, a todo lo largo de su frente.

PARÁGRAFO. Bares, cabarets, cantinas, casas de lenocinio, licorerías, no podrán ubicarse a menos de 200 metros de establecimientos educativos. Establecimientos como los señalados que no se encuentren ajustados a la presente norma, dispondrán de un (1) año para reubicarse y/o cambiar a un uso diferente pero compatible con el educativo.

Las Guarniciones militares, cárceles, hospitales, clínicas y puestos de salud deben ubicarse, por lo menos, a cuatrocientos (400) metros de los centros educativos.

**Artículo 276.** NORMAS DE DISEÑO: Se consideran las siguientes:

a).AREA MINIMA: Para patios y jardines por alumno:

Pre-escolar	zonas R1 a R2	1,00 metros cuadrados
-------------	---------------	-----------------------

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009

“Un Norte Para el Desarrollo en el Siglo XXI”

## ESTATUTO URBANO

Pre-escolar	zonas R3	1,50 metros cuadrados
Colegios	Zonas R1 y R2	3,00 metros cuadrados
Colegios	Zonas R3 y M1	5,00 metros cuadrados

**EM4 e Institucionales**

Educación Superior	M1	8.00 metros cuadrados
--------------------	----	-----------------------

**EM4 e Institucionales**

Los Institutos Técnicos, Escuelas de Idiomas y Centros Educativos no formales podrán obviar estos requisitos, pero deberán proveer una zona de cafetería o esparcimiento de 0.50 metros cuadrados por estudiante.

b). VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN: Por las condiciones climáticas y de asoleamiento en el área del Municipio de Soledad, la ventilación e iluminación deberán ser naturales, adoptadas para climas cálidos, por lo que la orientación de las aulas deberá disponerse en sentido norte-sur, con las circulaciones sobre este último lado.

c). Se proveerán baterías de baños para los estudiantes según las Normas del Código Colombiano de Fontanería (ICONTEC ACODAL 1979) en las siguientes

**MUJERES:**

1 sanitario : Por cada 35 alumnas  
1 lavamanos : Por cada 25 alumnas

**HOMBRES:**

1 sanitario : Por cada 40 alumnos  
1 orinal : Por cada 30 alumnos  
1 lavamanos : Por cada 25 alumnos

d) Se proveerán fuentes de agua a razón de 1 por cada 60 estudiantes.

e).El área de aula dependerá del número de estudiantes, pero no podrá ser inferior a 45 metros cuadrados.

f).Se proveerán estacionamientos para buses y vehículos de transporte escolar, para visitantes y para profesores en número determinado de conformidad a la zona donde se ubiquen, de la siguiente manera:

ZONA RESIDENCIAL R1 y R2: Un espacio para parqueo de buses por cada 200 alumnos, un espacio de parqueo de vehículos de transporte escolar

**ESTATUTO URBANO**

por cada 100 alumnos y un espacio para profesores y visitantes por cada 100 alumnos.

ZONA RESIDENCIAL R3: Un espacio para parqueo de buses por cada 100 alumnos, un espacio de parqueo de vehículos de transporte escolar por cada 70 alumnos y un espacio para profesores y visitantes por cada 60 alumnos.

ZONA EM2, EM4, INDUSTRIAL e INSTITUCIONAL: Un espacio para parqueo de buses por cada 150 alumnos, un espacio de parqueo de vehículos de transporte escolar por cada 80 alumnos y un espacio para profesores y visitantes por cada 100 alumnos.

g).Para edificaciones de educación primaria la altura máxima de la edificación será de tres (3) pisos. La distancia a la escalera desde cualquier punto será de 50 metros y la distancia entre edificaciones será de ocho (8) metros.

**Artículo 277.** NORMAS COMPLEMENTARIAS: Además de la Reglamentación anterior los edificios que se construyan para servicios educativos deberán ceñirse a las disposiciones que sobre la materia expida el Ministerio de Educación Nacional.

PARÁGRAFO 1. En lo posible, la instituciones educativas privadas como colegios, escuelas, etc., deberán promover y proveer el transporte de los estudiantes mediante sistemas de transporte colectivos (propios o alquilados).

PARÁGRAFO 2. En los frentes de manzana de Universidades y Colegios se permitirá el uso comercial complementario asociado con la actividad, pero no la venta de licores ni juegos de mesa y azar. Tampoco se permitirá que ninguna de éstas actividades se desarrollen en las zonas de antejardín y aquellas que actualmente presentan esta condición dispondrán de un plazo de un (1) año contado a partir de la expedición de la presente norma para cumplir y ajustarse a tal determinación.

PARÁGRAFO 3. Aquellas instituciones de educación superior que a la fecha de aprobación del presente Estatuto no estén ajustadas a las normas aquí especificadas sobre estacionamientos deberán presentar a Planeación, en el término de un año, un proyecto para la solución respectiva. En caso contrario estarán sujetas a las sanciones pertinentes

#### **SECCION 4. SERVICIOS DE SALUD.**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”



**Artículo 278.** LOCALIZACIÓN DE CLINICAS, CENTROS MEDICOS Y AFINES. Se entiende por Clínicas, Centros Médicos y afines todas aquellas construcciones cuya destinación no es otra que la prestación de servicios a la salud, incluyendo, como afines, las previstas en la Ley 100 de 1994, denominadas EPS, IPS, ARS, etc.

Este tipo de servicio, podrá localizarse únicamente en las zonas que se señalan a continuación:

Ejes de Uso Múltiple EM 2 Y EM4

PARÁGRAFO 1. La destinación de edificaciones existentes a este tipo de servicio, se ajustarán a las Normas para edificaciones de vivienda multifamiliar que rijan para la zona correspondiente y en todos los casos a las disposiciones específicas sobre parqueaderos y garajes, los cuales serán obligatorios a razón de un estacionamiento (1) para visitante por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área de edificación y un (1) estacionamiento por cada consultorio u oficina.

PARÁGRAFO 2. En materia ambiental las instituciones de que trata el presente artículo se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones ambientales pertinentes.

PARÁGRAFO 3. En urbanizaciones a ubicar en las zonas de nuevos desarrollos urbanos de acuerdo con el contenido del Artículo 155, los usos señalados en la presente Sección se localizarán en las áreas de servicios comerciales previstas por el urbanizador

## **SECCION 5. SERVICIOS RELIGIOSOS.**

**Artículo 279.** DEFINICIÓN. Se entiende por Edificaciones para Servicios Religiosos aquellas destinadas exclusivamente al desarrollo de actividades asociadas con cultos de cualquier religión. Por sus características y coberturas, se consideran en dos escalas: de carácter zonal y de carácter local. Dentro de las primeras se ubican las iglesias (término genérico que equivale igualmente a templo, basílica, parroquia, mezquita, sinagoga, entre otras) y en las segundas, las capillas y salas de culto

**Artículo 280.** UBICACIÓN Y REQUISITOS ESPECIALES: Las edificaciones de que trata el Artículo anterior se considerarán como uso restringido en zonas exclusivamente residenciales y según la zona y ubicación específica requieren del análisis previo conjunto entre las Curadurías y

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

**ESTATUTO URBANO**

Planeación. Podrán ubicarse en zonas institucionales y en los ejes comerciales EM2 y EM4

PARÁGRAFO 1. A partir de la vigencia del presente Estatuto no se permitirá la ubicación de nuevas edificaciones para servicios religiosos con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos.

PARÁGRAFO 2. En proyectos de urbanización superiores a cinco (5) hectáreas, el urbanizador podrá disponer, dentro de su área de servicio vendible, una porción de ella para este tipo de actividad, ubicándola espacialmente sobre la vía de acceso principal a la urbanización.

**Artículo 281.** NORMAS DE DISEÑO: Toda construcción de escala zonal relacionada con los usos previstos en la presente Sección destinará, para un atrio, un área mínima de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) en piso duro ornamental. Las normas básicas contemplan lo siguiente:

AREAS. Para construcciones de servicios religiosos de escala zonal no existen restricciones de áreas. Para capillas y salas de culto se dispondrán sólo en un área menor o igual a 80 metros cuadrados.

PATIOS LATERALES: Para los costados de la nave se dispondrá lo siguiente: si es lote medianero se dejará un patio lateral que puede ser cubierto a todo o largo de la edificación por los dos lados equivalente a los retiros laterales y de fondo de los multifamiliares. Si la capacidad de la construcción es de 500 personas el acceso deberá estar conectado directamente con el atrio. Por cada 250 personas adicionales de capacidad se deberán incrementar los patios laterales en un (1) metro.

VOLUMENES DE LAS NAVES: El volumen de las naves será de cuatro metros cúbicos, (4m<sup>3</sup>) por persona.

VENTILACION: Se efectuará por medio de ventanas o vitrales que puedan abrirse.

PUERTAS: Las puertas exteriores tendrán un ancho mínimo de dos (2.0 m) metros y deberán corresponder a los anchos de los pasillos de circulación interior. Estas puertas deberán incrementarse en cincuenta centímetros (0.50 m) por cada 80 personas adicionales.

ESTACIONAMIENTOS: En zonas, EM2, EM4 e INSTITUCIONALES se destinará un (1) estacionamiento por cada 30 personas.

ACÚSTICA. Cuando se construyan capillas y/o salas de culto internas o separadas de edificaciones, dispondrán de las medidas

necesarias para evitar la perturbación y contaminación por ruido en las áreas adyacentes, cumpliendo para el efecto con las disposiciones consagradas en el Decreto 948 de 1997 del Ministerio del Medio Ambiente.

## **CAPITULO VII CLASIFICACION Y ZONIFICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS SERVICIOS METROPOLITANOS**

### **SECCION 1. CEMENTERIOS**

**Artículo 282.** Los cementerios tendrán el carácter de servicio metropolitano y solo podrán ubicarse en la zona de servicios metropolitanos localizada entre la parte sur de la Central de Abastos y el sector occidental de la calle 30, entre la vía a Manuela Beltran y el límite con el municipio de Malambo.

**Artículo 283.** CEMENTERIOS CON BOVEDAS Y JARDINES-CEMENTERIOS. Para la localización de cementerios con bóvedas y jardines cementerios se considerarán, como elementos básicos de análisis, aspectos como las siguientes:

- a).La posible contaminación de las corrientes de agua adyacentes, si las hubiere.
- b).La eventual interferencia con planes de servicios públicos.
- c).La destinación de terrenos a usos de mayor interés social, previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.
- d).La interferencia con proyectos viales y sus desarrollos.
- e).El diseño de accesos y salidas con relación al tráfico vehicular en autopistas y vías arterias en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos en que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas de transporte público, deberán disponerse de una vía de servicio paralela a la intersección del lote para evitar conflictos viales.
- f).La existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones en los terrenos.
- g).La saturación de la zona de este tipo de servicios.

**Artículo 284.** NORMAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA JARDINES CEMENTERIOS: Los jardines cementerios tendrán un área mínima global de cuatro hectáreas (4hc). Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios serán los siguientes:

1. Cuarenta y cinco por ciento (45%) para cementerio de cuatro (4hc) a diez (10hc) hectáreas.

2. El porcentaje restante, según el caso, deberá constituirse en área libre, la cual puede destinarse a vías interiores, retiros, zonas verdes y estacionamientos, así:

a). VIAS INTERIORES: Tendrán una calzada mínima de seis con cincuenta metros (6.50m) de ancho.

b). RETIROS: Serán de un ancho mínimo de doce metros (12m) 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 previsiones viales o de servicios lo hicieren necesario. Estas determinaciones serán objeto del análisis y resultados del marco de lo dispuesto en el artículo anterior.

El antejardín será de dos con cincuenta metros (2.50m) en ambos costados de las vías interiores.

c). PARQUEADEROS: Se dispondrá de un área de estacionamiento equivalente al 10 % del área total del cementerio. Podrán exigirse áreas mayores por razón del sistema vial, las condiciones del tránsito vehicular o el volumen de servicios.

d). CERRAMIENTO: Será transparente, con altura mínima de dos metros (2m) y un zócalo en muro de sobrecimiento. No se permitirán en mampostería.

e). COLECTORES: Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones de la empresa de servicio público.

f). PROFUNDIDAD DE LA FOSA: Mínima de dos metros (2m).

g). El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial.

h). Deberá elaborarse un estudio que compruebe el nivel freático de los terrenos. En tiempo normal, se recomienda que se encuentre, por lo

## ESTATUTO URBANO

menos, un metro (1m) por debajo del nivel inferior a las sepulturas proyectadas.

i). 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, depósito de maquinaria, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos y unidades sanitarias independientes tanto para el público como para los empleados.

**Artículo 285 . HORNOS CREMATORIOS:** Los cementerios, jardines cementerios y salas de velación, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, previo estudio individual de cada caso por las autoridades ambientales.

**PARÁGRAFO. NORMAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA CEMENTERIOS CON BOVEDAS:** La construcción de cementerios de tipo tradicional, se sujetará a las siguientes condiciones:

a) **AREA DE TERRENO:** Mínima de cuatro hectáreas (4h)..

b). **AREA DE OCUPACION:** Hasta el treinta por ciento (30%) del área total. En ellas 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.

e) **RETIROS:** De diez metros (10m) 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 retiro. En linderos con zonas residenciales dicho retiro será de treinta metros (30m) 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.

d). **CERRAMIENTO:** Podrán ser transparentes, con altura mínima de dos con cincuenta metros (2.50m) y zócalo en muro de sobrecimiento. Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóvedas recibirán tratamiento con acabados de fachada.

e). **CIRCULACIONES:** Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de cinco metros (5m) de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia áreas libres.

f). **ALTURAS:** Las edificaciones para bóveda 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 de 10% construida en piso duro y antideslizante.

g).PATIOS: Tendrán una dimensión mínima de diez metros (10m) por cada lado.

h).ESPECIFICACIONES DE LAS BOVEDAS: Los muros y separaciones verticales serán de adobe macizo, el muro posterior mínimo de (0.20m) 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 centímetros (0.05m). Los pisos y cubiertas serán de concreto e impermeabilizados. El piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el (3%) y estará provisto de un zócalo de (0.10m) de altura. El piso correspondiente al primer nivel de bóvedas y a la cubierta de la fila mas alta tendrá una separación mínima de (0.20m) en relación con el piso de la circulación y la cubierta respectivamente

**Artículo 286.** REMODELACIÓN, ADICIONES Y REFORMAS Cuando en los cementerios con bóvedas y jardines cementerios se proyecten remodelaciones, adiciones o reformas, estas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los Artículos anteriores.

## **CAPITULO VIII CLASIFICACION ZONIFICACION Y REGLAMENTACION DEL USO INDUSTRIAL**

### **SECCION 1. CLASIFICACIÓN. (Ver Plano N° E.U 7 Zona Industrial)**

**Artículo 292 .** CLASIFICACIÓN. El uso industrial comprende los siguientes grupos y para su clasificación y manejo se debe consultar el Código Industrial Internacional uniforme publicado por el DANE en 1979 con el fin de identificar en detalle la actividad industrial.

GRUPO 1. Industria con alto potencial contaminante Integra esta tipología actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares:

2901 Extracción de piedra, arcilla y arena.

3115 Fabricación del aceite y grasas vegetales y animales

3170 Industrias básicas de hierro y acero

3231 Curtidurías y talleres de acabado

3232 Industria de preparación y teñido de pieles

3270 Industrias básicas de materiales no ferrosos

3411 Fabricación de pulpa de madera papel y carbón.

3511 Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, excepto abonos.

3512 Fabricación de abono y plaguicidas

3513 Fabricación de resinas sintéticas materias plásticas y fibras artificiales, excepto vidrios.

3523 Fabricaciones de jabones a partir de grasas animales

3529 Fabricación de productos químicos no especificados. Incluyendo fabricación y almacenamiento de explosivos, pólvora y municiones.

3540 fabricación de productos diversos derivados petróleo y del carbón.

3691 Fabricación de productos de arcilla para la construcción.

3692 Fabricación de cemento, cal y yeso.

3820 Construcción de maquinarias

4102 Producción y distribución de gas

7115 Transporte por oleoductos o gaseoductos y almacenamiento de combustibles.

9200 Servicio de saneamiento; incineradores de basura, planta de compactación de basura y planta de tratamiento de agua residual.

GRUPO 2. Industria con medio potencial contaminante integran esta tipología actividades como las que se especifican a continuación y/o similares.

3112 Fabricación de productos lácteos.

3114 Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos.

3115 Fabricación de aceites y grasas vegetales y similares

3116 Fábricas y refinerías de azúcar

- 3122 Elaboración de alimentos preparados para animales
- 3131 Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.
- 3132 Industria vinícola
- 3133 Bebidas malteadas y malta.
- 3134 Industria de bebidas no alcohólicas y no gaseosas.
- 3211 Hilado, tejido y acabado de textiles
- 3215 Fabricación de tapices y alfombras con proceso de tintorería
- 3311 Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera.
- 3412 Fabricación de envases y cajas de papel y cartón a partir de la pulpa
- 3419 Fabricación de Artículos de pulpa papel y cartón (no especificado)
- 3521 Fabricación de pinturas, barnices y lacas
- 3523 Fabricación de jabones a partir de grasas animales
- 3551 Industria de llantas y cámaras
- 3559 Fabricación de productos de caucho (no especificados)
- 3560 Fabricación de productos plásticos (no especificados)
- 3610 Fabricación de objetos de barro losa y porcelana
- 3620 Fabricación de vidrios y productos de vidrio
- 3699 Fabricación de productos minerales (no especificados)
- 3811 Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.
- 3821 Construcción de motores y turbinas.
- 3822 Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura.



**ESTATUTO URBANO**

3823 Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera

3824 Construcción de maquinaria y equipo especial para la industria, excepto maquinaria para trabajar metales y madera.

3842 Construcción de equipo ferroviario

3843 Fabricación de vehículos automóviles

3844 Fabricación de motocicletas y bicicletas

3845 Fabricación de aeronaves

GRUPO 3 Y 4 : Industria con bajo potencial contaminante. Integran estas tipologías actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares.

3113 Envasado y conservación de frutas, legumbres y carnes

3116 Fabricación productos de molinería

3118 Fabricación de cacao, chocolate y Artículos de confitería.

3121 Elaboración de productos alimenticios diversos

3140 Industria de tabaco

3212 Artículos confeccionados de materias textiles, excepto prenda de vestir.

3213 Fábricas de tejido de punto

3214 Fabricación de tapices y alfombras excepto con procesos de tintorería

3215 Cordelería excepto con procesos de tintorería

3216 Fabricación de tejidos planos de algodón, telas, driles, lanas, colchas, toallas y cobijas

3230 Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado

3233 Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir.

**ESTATUTO URBANO**

3240 Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico.

3312 Fabricación de envases de madera y caña y Artículos menudos de caña.

3319 Fabricación de productos de madera y corcho (no especificados)

3320 Fabricación de muebles y accesorios excepto los que son principalmente metálicos.

3420 Imprentas, editoriales e industrias, conexas

3522 Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos.

3812 Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos

3813 Fabricación de productos metálicos estructurales

3819 Fabricación de productos metálicos (no especificados)(, exceptuando maquinaria y equipo.

3825 Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad.

3829 Construcción de maquinaria y equipo (no especificado), exceptuando la maquinaria eléctrica

3831 Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos

3832 Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones.

3833 Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico

3839 Construcción de aparatos y suministros eléctricos (no especificados)

3851 Fabricación de equipo profesional y científico e instrumentos de medida y de control

3852 Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica

3853 Fabricación de relojes3901 Fabricación de joyas y Artículos conexos

3902 Fabricación de instrumentos de música

3903 Fabricación de Artículos de deporte y atletismo

3909 Industrias manufactureras (no especificados)

GRUPO 4: Las actividades clasificadas en grupo 3 que operen bajo las siguientes limitaciones:

Que el área construida sea menor de seiscientos (600) metros cuadrados.

Que el número de trabajadores sea menor que cincuenta (50)

Que la capacidad demandada de energía sea menor de cuarenta (40) KEH

Si se excede cualquiera de estos limitantes se clasificarán la actividad en la categoría 3

GRUPO 5: Industria compatible con vivienda. Integran esta tipología actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares.

3112 Fabricación de productos lácteos

3113 Envasado y conservación de frutas y de legumbres

3117 Fabricación de productos de panadería

3121 Productos alimenticios diversos

3112 Artículos confeccionados de materias textiles.

3214 Fabricación de tapices y alfombras

3902 Fabricación de instrumentos musicales

Elaboración de velas, esencias y empaques de productos elaborados

Nota: las actividades clasificadas dentro de este grupo (3) tendrán las siguientes limitantes:

Que el área total construida sea menor de doscientos (200) metros cuadrados y se destine menos del cincuenta por ciento (50%) como área de producción.

Que el número de trabajadores sea menor de diez (10)

Que la capacidad demandada de energía sea menor de veinte (20) KWH

**ESTATUTO URBANO**

Para la ubicación de equipos (caldera, horno, etc) que consuman combustible se deberá respetar un retiro mínimo de tres (3) metros de medianera o límites de la propiedad.

Se prohíbe la utilización de carbón, leña, fuel-oil y aceite quemado como combustible.

Se establece diez (10) galones / día de CEPM como el consumo máximo permisible en toda la industrial.

Se fijan doscientas (200) libras de gases licuados de petróleo o gas natural como la máxima cantidad a instalar y/o almacenar en la industria.

Cumplimiento de los límites de niveles de ruido establecidos por la resolución 8321 del Ministerio de Salud. Si se sobrepasa alguno de los límites fijados o se incumple alguna de las restricciones mencionadas, la actividad se clasificará en el grupo 2 tipo C sin perjuicio de reclasificación.

**Artículo 293.** AREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL. CONCEPTO. Zona industrial es aquella area donde el uso principal es la industria presentándose en diferentes intensidades.

**SECCION 2.  
ZONIFICACION**

**Artículo 294.** El Área de Actividad Industrial esta compuesta por la Zona Industrial de Intensidad Alta y la Zona Industrial de Intensidad Media.

**Artículo 295.** ZONA INDUSTRIAL DE INTENSIDAD ALTA (I-A) LOCALIZACION. Es la zona de uso industrial ubicada sobre el corredor vial de la Calle 18.

**Artículo 296.** USOS PARA LA ZONA INDUSTRIAL (I-A). En las zonas I-A los usos permitidos serán los siguientes.

PRINCIPALES:

1. Industrias grupo 1 y 2 .

COMPLEMENTARIOS:

1. Comercio grupo 1, 2, y 3

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

2. Industrias grupo 3 y 4

3. Vivienda del celador y oficinas de administración de la industrias.

RESTRINGIDOS:

1. Institucional grupo 3

2. Recreativos grupo 1 y 2

3. Servicios Metropolitanos

PARÁGRAFO 1 Los usos establecidos en este Artículo deberán cumplir en un todo con las normas vigentes para el control de la contaminación que su funcionamiento puede generar.

PARÁGRAFO 2 Para antiguos establecimientos ubicados en la zona I-A con usos no autorizados en el presente Artículo, se permitirá ampliaciones de las instalaciones existentes siempre y cuando obtengan concepto favorable de Planeación y se exigirán severos controles a los impactos negativos que generan en el área.

**Artículo 297.** AREAS Y FRENTES MINIMOS. En las zonas I-A las áreas y frentes de los lotes serán las requeridas para el funcionamiento de la industria, teniendo predilección el cumplimiento de las normas sobre el aislamiento.

**Artículo 298** ALTURA MAXIMA. La altura máxima permitida en zonas I-A será de doce (12) pisos o su equivalente en metros.

PARÁGRAFO. Se permitirá altura mayores previo concepto favorable de Planeación

**Artículo 299.** RETIROS. En la zona I-A deberán proveerse los siguientes retiros:

LATERAL

1 Para industrias del grupo 5 serán de cinco (5) metros.

2 Para industrias del grupo 3 y 4 serán de diez (10) metros.

POSTERIOR

## ESTATUTO URBANO

Los aislamientos posteriores serán iguales a los laterales dependiendo del tipo de industria y se exigirán en todos los casos a partir del primer piso inclusive.

PARÁGRAFO. Para industrias ya establecidas que requieran modificaciones en su estructura arquitectónica deberán exigirse las normas de aislamientos previstas en el presente Artículo en las áreas que se pretendan modificar.

**Artículo 300.** DIMENSIONES DE LOS ANTEJARDINES. Los aislamientos de frente en las zonas I-A serán determinadas por Planeación de acuerdo a las características de la vía en donde se encuentra ubicado el lote objeto de la consulta. En caso de vías para las que no se tengan previstos los aislamientos deberán ser dispuestos por la Secretaría de Planeación Municipal pero en ningún caso podrán ser inferiores a 10 metros sobre vías de distribución secundaria o de servicio y 15 metros sobre vías arterias y/o del plan vial.

**Artículo 301.** TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES. Los antejardines en zonas I-A deberán ser tratados con carácter de zonas verdes de protección ambiental debidamente arborizadas con un mínimo de un árbol cada nueve (9) metros cuadrados.

**Artículo 302.** ZONAS DE PROTECCION AMBIENTAL. Las áreas de aislamientos de industrias en zonas I-A deberán ser tener carácter de zonas verdes de protección ambiental debidamente arborizadas con un mínimo de un árbol cada nueve (9) metros cuadrados los cuales deberán estar plantados al momento de la entrega de la obra a la Secretaria de Planeación.

PARÁGRAFO. Para el caso de industrias ya establecidas que no cumplan con lo descrito en el presente Artículo, deberá exigirse cuando se contemple modificación o adición a su estructura arquitectónica original.

**Artículo 303.** ARBORIZACION. En las zonas I-A se exigirán la arborización de las zonas verdes de la siguiente manera, plantación de un (1) árbol cada nueve (9) metros cuadrados mínimo. Lo anterior deberá ser constatado al recibo de la obra por parte de la Secretaria de Planeación.

**Artículo 304.** CERRAMIENTO. En las zonas I-A, los lotes con uso industrial deberán tener un cerramiento sobre sus linderos con una altura máxima de tres (3) metros, el cual debe cumplir con normas de seguridad y aislamiento técnico y acústico, según el tipo de industria.

## ESTATUTO URBANO

**Artículo 305.** CERRAMIENTOS TRANSPARENTES Las industrias de los grupos 3 y 4 ubicadas en lotes individuales, sobre corredores viales en zonas I-A deberán tratarse como industria jardín por lo cual su cerramiento seá transparente y podrá asimilarse al de los antejardines, exceptuando los casos en que dichas industrias sean colindantes con usos autorizados diferentes al industrial.

**Artículo 306.** CUOTA DE ESTACIONAMIENTO. En las zonas I-A los estacionamientos se exigirán así:

Para empleados. 1 sitio por cada 200 metros cuadrados de construcción o por fracción de 100 metros cuadrados.

Para visitantes. Un (1) sitio cada 300 metros cuadrados de construcción o 1 sitio como mínimo.

PARÁGRAFO 1. Las dimensiones para estacionamiento de camiones y similares son de 4.00 metros por 12 metros mínimo y para automóvil son de 2.50 metros por 5.00 metros como mínimo

PARÁGRAFO 2. Los estacionamientos deberán ubicarse dentro del área del lote y no podrán estar situados en las zonas verdes de aislamiento a excepción del caso especial previsto en los tratamientos de antejardines.

PARÁGRAFO 3. Podrán contabilizarse dentro del cupo de parqueo los estacionamiento para camiones, siempre y cuando se observen las dimensiones de estacionamientos establecido en el parágrafo primero del presente Artículo.

**Artículo 307.** EDIFICACIONES TOTALMENTE NUEVAS. Las nuevas edificaciones en zona I-A deberán ajustarse a las normas contempladas en los Artículos anteriores, para la zona I-A.

**Artículo 308.** MODIFICACIONES O ADICIONES A EDIFICACIONES EXISTENTES. Las edificaciones existentes que requieran modificación y/o adición en su estructura arquitectónica se ajustarán a las normas I-A en su totalidad cuando dichas modificaciones y/o adiciones superan el 50% del área construida existente. Cuando las modificaciones y/o adiciones sean inferiores a este porcentaje deberán conservarse las normas de aislamiento actuales.

**Artículo 309.** EDIFICACIONES INDUSTRIALES CON USOS NO AUTORIZADOS. Las edificaciones existentes en la zona I-A con usos no autorizados podrán contemplar adiciones o modificaciones a su estructura actual. se permitirá ampliaciones de las instalaciones

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

## ESTATUTO URBANO

existentes siempre y cuando obtengan concepto favorable de Planeación y se exigirán severos controles a los impactos negativos que generan en el área.

**Artículo 310.** COMERCIO EN ZONAS I-A. Las edificaciones comerciales con uso autorizado en la zona I-A sólo se permitirán como complementaria del uso industrial y/o en forma de centros comerciales en lotes mínimo de 600 metros cuadrados y 15 metros de frente.

PARÁGRAFO. En caso de autorizarse los usos restringidos institucionales grupo 3, recreativos y metropolitanos éstos deberán estar separados de los lotes con uso industrial por medio de una vía y conservar un retiro mínimo entre el parámetro de la edificación industrial y el parámetro del bloque residencial de 30 metros como mínimo.

**Artículo 311.** ZONA INDUSTRIAL DE INTENSIDAD MEDIA (I-M) LOCALIZACION. Es la zona de uso industrial ubicada sobre el corredor vial de la Calle 30.

**Artículo 312.** USOS PARA LA ZONA INDUSTRIAL (I-M). En las zonas I-M los usos permitidos serán los siguientes.

## PRINCIPALES:

1. Industrias grupo 3, 4 y 5.

## COMPLEMENTARIOS:

1. Comercio grupo 1, 2, y 3
2. Vivienda del celador y oficinas de administración de la industrias.

## RESTRINGIDOS:

1. Residencial
2. Recreativos grupo 1 y 2
3. Servicios Metropolitanos

PARÁGRAFO 1. Los usos establecidos en este Artículo deberán cumplir en un todo con las normas vigentes para el control de la contaminación que su funcionamiento puede generar.

PARÁGRAFO 2. Para antiguos establecimientos ubicados en la zona I-M con usos no autorizados en el presente Artículo, se permitirá

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”



## ESTATUTO URBANO

ampliaciones de las instalaciones existentes siempre y cuando obtengan concepto favorable de Planeación y se exigirán severos controles a los impactos negativos que generan en el área.

PARÁGRAFO 3. No se permitirán establecimientos de industrias no autorizadas en el presente Artículo.

PARÁGRAFO 4. Se aplicarán severos controles en las áreas próximas al aeropuerto de las industrias que allí se ubiquen de acuerdo a las restricciones que para el efecto establezca la aeronáutica civil.

**Artículo 313.** AREAS Y FRENTES MINIMOS. En las zonas I-M las áreas y frentes de los lotes serán las requeridas para el funcionamiento de la industria, teniendo predilección el cumplimiento de las normas sobre el aislamiento.

**Artículo 314.** ALTURA MAXIMA. La altura máxima permitida en zonas I-M será de doce (12) pisos o su equivalente en metros.

**Artículo 315.** RETIROS. En la zona I-M deberán proveerse los siguientes retiros:

## LATERAL

1Para industrias del grupo 5 serán de cinco (5) metros.

2Para industrias del grupo 3 y 4 serán de diez (10) metros.

## POSTERIOR

Los aislamientos posteriores serán iguales a los laterales dependiendo del tipo de industria y se exigirán en todos los casos a partir del primer piso inclusive.

PARÁGRAFO. Para industrias ya establecidas que requieran modificaciones en su estructura arquitectónica deberán exigirse las normas de aislamientos previstas en el presente Artículo en las áreas que se pretendan modificar.

**Artículo 316.** DIMENSIONES DE LOS ANTEJARDINES. Los aislamientos de frente en las zonas I-M serán determinadas por Planeación de acuerdo a las características de la vía en donde se encuentra ubicado el lote objeto de la consulta. En caso de vías para las que no se tengan previstos los aislamientos deberán ser dispuestos por la Secretaría de Planeación Municipal pero en ningún caso podrán ser inferiores a 10

metros sobre vías de distribución secundaria o de servicio y 15 metros sobre vías arterias y/o del plan vial.

**Artículo 317.** TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES. Los antejardines en zonas I-M deberán ser tratados con carácter de zonas verdes de protección ambiental debidamente arborizadas con un mínimo de un árbol cada nueve (9) metros cuadrados.

**Artículo 318.** ZONAS DE PROTECCION AMBIENTAL. Las áreas de aislamientos de industrias en zonas I-M deberán ser tener carácter de zonas verdes de protección ambiental debidamente arborizadas con un mínimo de un árbol cada nueve (9) metros cuadrados los cuales deberán estar plantados al momento de la entrega de la obra a la Secretaria de Planeación.

PARÁGRAFO. Para el caso de industrias ya establecidas que no cumplan con lo descrito en el presente Artículo, deberá exigirse cuando se contemple modificación o adición a su estructura arquitectónica original..

**Artículo 319.** ARBORIZACION. En las zonas I-M se exigirán la arborización de las zonas verdes de la siguiente manera, plantación de un (1) árbol cada nueve (9) metros cuadrados mínimo. Lo anterior deberá ser constatado al recibo de la obra por parte de la Oficina de Planeación.

**Artículo 320.** CERRAMIENTO. En las zonas I-M, los lotes con uso industrial deberán tener un cerramiento sobre sus linderos con una altura máxima de tres (3) metros, el cual debe cumplir con normas de seguridad y aislamiento técnico y acústico, según el tipo de industria.

**Artículo 321.** CERRAMIENTOS TRANSPARENTES Las industrias de los grupos 3 y 4 ubicadas en lotes individuales, sobre corredores viales en zonas I-M deberán tratarse como industria jardín por lo cual su cerramiento seá transparente y podrá asimilarse al de los antejardines, exceptuando los casos en que dichas industrias sean colindantes con usos autorizados diferentes al industrial.

**Artículo 322.** CUOTA DE ESTACIONAMIENTO. En las zonas I-M los estacionamientos se exigirán así:

Para empleados. 1 sitio por cada 200 metros cuadrados de construcción o por fracción de 100 metros cuadrados.

Para visitantes. Un (1) sitio cada 300 metros cuadrados de construcción o 1 sitio como mínimo.

**ESTATUTO URBANO**

PARÁGRAFO 1. Las dimensiones para estacionamiento de camiones y similares son de 4.00 metros por 12 metros mínimo y para automóvil son de 2.50 metros por 5.00 metros como mínimo

PARÁGRAFO 2. Los estacionamientos deberán ubicarse dentro del área del lote y no podrán estar situados en las zonas verdes de aislamiento a excepción del caso especial previsto en los tratamientos de antejardines.

PARÁGRAFO 3. Podrán contabilizarse dentro del cupo de parqueo los estacionamiento para camiones, siempre y cuando se observen las dimensiones de estacionamientos establecidas en el PARÁGRAFO primero del presente Artículo.

**Artículo 323.** EDIFICACIONES TOTALMENTE NUEVAS. Las nuevas edificaciones en zona I-M deberán ajustarse a las normas contempladas en los Artículos anteriores, para la zona I-M.

**Artículo 324.** MODIFICACIONES O ADICIONES A EDIFICACIONES EXISTENTES. Las edificaciones existentes que requieran modificación y/o adición en su estructura arquitectónica se ajustarán a las normas para I-M en su totalidad.

**Artículo 325.** EDIFICACIONES INDUSTRIALES CON USOS NO AUTORIZADOS. Las edificaciones existentes en la zona I-M con usos no autorizados podrán contemplar adiciones o modificaciones a su estructura actual. se permitirá ampliaciones de las instalaciones existentes siempre y cuando obtengan concepto favorable de Planeación y se exigirán severos controles a los impactos negativos que generan en el área.

**Artículo 326.** COMERCIO EN ZONAS I-M. Las edificaciones comerciales con uso autorizado en la zona I-M sólo se permitirán como complementaria del uso industrial y/o en forma de centros comerciales en lotes mínimo de 600 metros cuadrados y 15 metros de frente.

PARÁGRAFO. En caso de autorizarse los usos restringidos residenciales, recreativos y metropolitanos éstos deberán estar separados de los lotes con uso industrial por medio de una vía y conservar un retiro mínimo entre el parámetro de la edificación industrial y el parámetro del bloque residencial de 30 metros como mínimo.

### **SECCION 3. NORMAS PARA URBANIZACIONES INDUSTRIALES.**

**Artículo 327.** GENERALIDADES. Toda urbanización Industrial deberá cumplir con los siguientes requisitos básicos sin perjuicio de las demás normas y disposiciones legales vigentes.

a). VIAS: Las urbanizaciones industriales resolverán su tránsito de carga, de trabajadores y vehículos de turismo, por medio de un sistema de vías vehiculares tanto de acceso directo como de servicio que tenga una sección mínima de quince con cincuenta metros (15.00m) distribuidos así:

Diez con cincuenta metros (10.50m) de calzada. Dos con cincuenta metros (2.50m) a cada lado para andenes.

Además, antejardines según la zona de conformidad con lo dispuesto para ello en la jerarquización vial.

b). PARQUEADEROS: Se dispondrán áreas de parqueo de vehículos livianos y pesados equivalentes al 10% del área total del terreno, concentrada o distribuida racionalmente y estratégicamente en la urbanización en dos áreas de 5% cada una. En ellas deberán contemplarse los parqueos para discapacitados.

Cada lote deberá disponer del área interior suficiente para cargue y descargue, en tal forma que esa movilización no se haga sobre la vía pública.

c). ZONAS VERDES: Para efectos del control del medio ambiente, toda zona industrial deberá contar con 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 sean estas públicas o privadas. Dichas zonas verdes harán las veces de pantalla o cordón forestal debidamente arborizadas y engramadas como requisito fundamental para la firma de acta de recibo y licencia definitiva de la urbanización.

**PARÁGRAFO 1:** Las zonas verdes de aislamiento tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5m) y se extenderá a todo lo largo del lindero común o a las urbanizaciones anteriormente citadas, y deberán mantenerse como áreas libres privadas, sin ser ocupadas para almacenamiento o depósito a la intemperie.

**PARÁGRAFO 2:** Las edificaciones o urbanizaciones industriales, cualquiera que sea su ubicación, deben cumplir con los siguientes requisitos generales:

## ESTATUTO URBANO

- a).Las urbanizaciones y edificaciones industriales podrán disponer de locales para actividades comerciales o de servicio que sean compatibles con el uso industrial.
- b).Las edificaciones que se construyan pareadas por su medianería, deben disponer obligatoriamente de muros contra fuego de uno con cincuenta metros (1 50m) de altura a partir del engrase del techo.
- c).Respetar los retiros frontales dispuestos para las vías públicas como retroceso del parámetro de construcción o antejardin, definido para la jerarquía vial que afecta el terreno.
- d).Las puertas de acceso a las edificaciones industriales deben tener altura suficiente para permitir el ingreso de vehículos automotores de transporte debidamente cargados, con un mínimo de cuatro con cincuenta metros (4.50m) de altura libre, y disponer de espacio interior o exterior fuera de la vía pública para las operaciones de cargue y descargue de materias primas y productos elaborados.
- e).A juicio de las autoridades ambientales del Municipio y según el tipo y magnitud de la industria, podrán establecerse retiros obligados a medianerías como medida de protección contra incendio o como medio de aislamiento para evitar perjuicio a colindantes. Las determinaciones establecidas serán consignadas en el respectivo alineamiento y constituyen decisiones requeridas para la aprobación del proyecto por las Curadurías

**Artículo 328.** DE LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES. Las edificaciones industriales cualquiera sea su ubicación deben cumplir con los siguientes requisitos generales:

Las edificación que se construyan apareadas por sus medianerías, deben disponer obligatoriamente de muros cortafuegos de uno con cincuenta (1.50) metros de altura a partir del remate del techo.

Respetar los retiros frontales dispuestos para las vías públicas como retroceso del parametro de construcción o antejardin, definido para la jerarquía del sistema vial que afecte el terreno. Las puertas de acceso a las edificaciones industriales deben tener la altura suficiente para permitir el ingreso de vehículos automotores de transporte debidamente cargados, con un mínimo de cuatro con cincuenta (4.50) metros de altura libre, y disponer de espacio interior o exterior fuera de la vía pública para las operaciones de cargue y descargue de materias primas y productos elaborados.

## ESTATUTO URBANO

**Artículo 329.** LOCALES COMERCIALES. Las urbanizaciones y edificaciones industriales podrán disponer de locales para actividades comerciales o de servicio que sean compatibles con el uso industrial.

**Artículo 330.** NORMAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNIDADES INDUSTRIALES CERRADAS: Las unidades industriales cerradas deben cumplir con los siguientes requisitos para su ordenado funcionamiento:

a).Tendrán accesos y salidas para vehículos, maquinarias y personal debidamente controladas.

b).Dispondrán de un reglamento interno para su ordenado funcionamiento y administración general.

c).No podrán, los Locales Internos, tener acceso desde la vía pública, esto se hará a través del acceso común a la unidad industrial. No se podrá prestar servicio al usuario sobre la vía pública a la cual está dando frente la edificación.

d).Dispondrá de servicios sanitarios apropiados, incluidas duchas.

e).Podrán disponer de cafetería sin venta de licor para servicios internos de obreros y empleados y demás servicios de tipo comunitario que se requiera para su buen funcionamiento interno.

f).Podrán tener pequeños almacenes internos de repuestos afines con el tipo de trabajo que en ella se realiza.

g).Deben disponerse de todas las normas de seguridad contra incendio y pánico colectivo que exiga el cuerpo de bomberos y dispondrán de una buena señalización para su ordenado funcionamiento.

PARÁGRAFO: Las instalaciones destinada a Zonas Francas se considerarán como Unidades Industriales Cerradas.

#### SECCION 4. OTRAS NORMAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL.

**Artículo 331.** CONTROL DE IMPACTO AMBIENTAL. Todas las industrias deberán tener los sistemas de control de contaminación según la actividad que se desarrolle y el proceso técnico empleado, aprobado por las autoridades ambientales competentes.

**Artículo 332.** ALTURA MAXIMA: Las alturas máximas permitidas para las zonas industriales serán de doce (12) pisos o su equivalente en metros.

**ESTATUTO URBANO**

Cuando los procesos productivos industriales requieran operar en forma vertical, las alturas para las edificaciones destinadas exclusivamente a estos serán las necesarias para garantizar su funcionamiento.

**Artículo 333.** ANTEJARDINES: Serán los establecidos según la vía. Deberán mantenerse como zona verde de control ambiental, pudiéndose tratar en un máximo del (40%) como área dura para ser utilizada como parqueos para automóviles o similares. Se exigirá arborización en el área de antejardín con un mínimo de un (1) árbol por cada nueve metros cuadrados (9.0 m<sup>2</sup>) de área de antejardín y/o retiro cuando esta área es superior a veinte cinco metros cuadrados (25m<sup>2</sup>).

**Artículo 334.** VOLADIZOS; Se permitirá sobre áreas de antejardin y/o aislamientos con una dimensión máxima de un tercio del retiro frontal.

**Artículo 335.** COMPLEMENTARIEDAD DE LA NORMA. Las edificaciones destinadas a industrias deberán cumplir, además, con todas las disposiciones y especificaciones que al respecto establece o establezca el gobierno nacional y con todas las normas urbanísticas dispuestas en el presente Estatuto

## **CAPITULO IX AREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA**

### **SECCION 1. CLASIFICACION Y NORMAS**

**Artículo 336.** ZONA AGROPECUARIA 1 (Zona A1). Es la zona ubicada al occidente del municipio próxima al área urbana con fácil accesibilidad, con posibilidad de expansión de servicios públicos y por lo tanto apta para el desarrollo urbano futuro.

**Artículo 337.** ZONA AGROPECUARIA 2 (Zona A2). Es la zona para el desarrollo de cultivos, su ubicación es rural y se prevé un manejo especial para el aprovechamiento de esta zona. Se localiza hacia el oriente del municipio en el sector comprendido entre el caño de Soledad el Río Magdalena el Brazuelo de Cavica y la Ciénaga de Mesolandia

### **SECCION 2. NORMAS PARA LA ZONA A1**

**Artículo 338.** USOS. En la zona A1 los usos permitidos serán los siguientes:

**USOS PRINCIPALES:**

Producción agrícola, cultivo de árboles, flores, hortalizas etc.

Producción pecuaria.

Avicultura, con población animal menor de 10.000 aves

Porcicultura, con población animal menor de 50 porcinos

Establos, para ganado vacuno con población animal menor de 100 bovinos.

Caballerizas, con población animal menor de 100 equipos.

Parcelaciones residenciales con una densidad máxima de dos (2) viviendas por hectárea neta urbanizable y un área máxima construida de 600 metros cuadrados.

**USOS COMPLEMENTARIOS :**

Vivienda del propietario y/o celador, depósito, silos, pesebreras, industria agropecuaria.

**USOS COMPATIBLES:**

Servicios metropolitanos

Recreación grupo 1, 2 y 3

Industrias agropecuaria

Industria del grupo 3 y 4 siempre y cuando el área de construcción no supere el 20% del área total del lote y/o su área destinada a la producción no supere el 40% del área del lote.

**Artículo 339.** AREA MINIMA DEL LOTE. El tamaño de los lotes en zonas A1 no podrá ser inferior a 10.000 metros cuadrados y su frente mínimo será de 100 metros.

**Artículo 340.** ALTURA MAXIMA. La altura máxima de las construcciones en zonas A1 será de dos (2) pisos.



## ESTATUTO URBANO

**Artículo 341.** AISLAMIENTO MINIMO. Los aislamientos de edificaciones contra predios vecinos y la vía será de 30 metros mínimo, los cuales deberán ser arborizados y empedrados.

**Artículo 342.** OCUPACION DEL LOTE. La ocupación máxima del lote por construcciones en zonas A1 sobre corredores viales será el 25% del área del lote.

**Artículo 343.** ACCESOS. El lote tendrá un único acceso desde la vía-corredor minimizando la interferencia que se pueda causar a la función propia de la vía. En caso de existir vía local sobre uno de los costados del lote, el lote se hará a través de ella y a una distancia mínima de 30 metros de la vía corredor.

**Artículo 344.** CUOTA MINIMA DE ESTACIONAMIENTO. La cuota de establecimiento en zona A1, se exigirá de acuerdo a los usos permitidos según las siguientes proporciones:

Uso residencial: 1 por cada unidad de vivienda.

Uso industrial. 1 cada 200 metros cuadrados de construcción o 1 como mínimo.

**Artículo 345.** REQUISITOS PARA LA PARCELACION. Para que un terreno en zonas A1 sea parcelado debe reunir los siguientes requisitos:

Estar ubicado en una zona previamente clasificada como agropecuaria o rural.

Estar alejado de sitios insalubres.

Tener acceso directo a una vía pública

Deberá tener la posibilidad de suministro de agua, apta para el consumo humano, para todas y cada una de las parcelas.

Acondicionar el terreno que permita el libre curso de las aguas lluvias con desagües que no afecten a terceros.

**Artículo 346.** CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS. Todo proyecto de parcelación en zonas A1 deberá diseñarse de manera que cada una de las parcelas reúna las siguientes características.

Tener acceso inmediato a las vías públicas o comunales.

Tener formas fácilmente deslindables y aprovechamiento de las características topográficas.

**Artículo 347.** ZONAS VERDES COMUNALES. Toda parcelación podrá establecer zonas comunales privadas

**Artículo 348.** DEFINICION DE VIAS Y ZONAS COMUNALES. El parcelador definirá las áreas para calles o vías, y zonas libres dentro del lote previa aprobación de Planeación y se proveerá de vías de tipo local con un ancho que puede variar entre 12 metros y 18 metros, garantizando la circulación en dos sentidos.

**Artículo 349.** AISLAMIENTO. Las edificaciones que se proyecten deberán contemplar un retroceso de 10 metros como mínimo sobre las vías y 15 metros de aislamiento contra los lotes vecinos.

**Artículo 350.** OCUPACION DE LOS LOTES. El área máxima ocupada por construcciones no podrá ser superior al 25% del área total de la parcela y la altura de las edificaciones no podrá ser superior a dos (2) pisos.

**Artículo 351.** Toda parcela deberá garantizar el uso agrícola o forestal al menos en un 60% del área de parcela como mínimo.

### **SECCION 3. NORMAS PARA LA ZONA A2**

**Artículo 352.** USOS. En la zona A2 los usos permitidos serán los siguientes:

Usos Principales:

Agricultura, ganadería e industria agropecuaria.

Silvicultura, y forestal

Usos complementarios  
Servicios metropolitanos

Parcelaciones rurales con una densidad máxima de 1 vivienda por cada 3 hectáreas de terreno.

Vivienda del propietario o celador.

Comercio grupo 1.

**Artículo 353.** AREA DE LAS PARCELAS. El área mínima de las parcelas en zonas A2 será de tres (3) hectáreas.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

**Artículo 354.** ALTURA MAXIMA. La altura máxima permitida en la zona A2 será de dos (2) pisos.

**Artículo 355.** PORCENTAJE DE OCUPACION. En las zonas A2 el porcentaje de ocupación con construcción por parcela será del 5% sobre el total del área de parcela y la altura máxima permitida será de dos (2) pisos o su equivalente en metros.

**Artículo 356.** AISLAMIENTO MINIMO. El aislamiento mínimo de edificaciones en la zona A2 entre predios vecinos será de 30 metros.

## **TITULO II.**

### **DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS AREAS Y ZONAS**

#### **CAPITULO I**

#### **REGLAMENTACION COMUN A TODAS LAS**

#### **AREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS**

#### **SECCION 1.**

#### **DE LOS LOTES**

**Artículo 357.** LOTES CON FRENTES EXCEPCIONALES: Los predios existentes con anterioridad a la emisión de la presente Norma y cuyos frentes no cumplan con el mínimo exigido en su sector, podrán adelantarse en ellos obras de remodelación, adición u obras nuevas hasta una altura de 4 pisos. En caso que el propietario desee desarrollar el proyecto hasta la altura máxima permitida en el sector, la variación del frente del predio podrá hasta un 15 % del frente mínimo exigido.

**Artículo 358.** PREVALENCIA DE NORMAS EN CASO DE ENGLOBES: Cuando se engloben predios que se encuentren regulados por tratamientos diferente o por normas diferentes del mismo tratamiento, regirá preferiblemente las normas del predio que posea mayor área o porcentaje con respecto a el englobe; sin embargo a juicio de Planeación podrá aprobar cualquiera de las normas que regulan los predios que hacen parte del englobe, teniendo en cuenta su conveniencia comprobada, por aportes al desarrollo económico local, la generación de empleo o mantener un servicio para la ciudad.

EN CASO DE DESENGLOBES: Se exigirá de acuerdo a las normas correspondientes para cada zona o área.

## ESTATUTO URBANO

PARÁGRAFO: Los predios existentes con anterioridad a la emisión de la presente Norma y cuyos frentes no cumplan con el mínimo exigido en su sector, podrán desenglobarse con una variación hasta cinco (5) metros mínimo.

**CERRAMIENTOS**

**Artículo 359.** CERRAMIENTO DE PARQUES, ZONAS VERDES Y BIENES DE USO PÚBLICO. Cuando por estrictas razones de seguridad las autoridades de Planeación autoricen el cierre de algunos de estos espacios, la transparencia debe ser del 90%, de tal forma que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del bien.

**Artículo 360.** CERRAMIENTO DE LOTES CON PROCESOS DE CONSTRUCCION: Los predios sobre los cuales se ejecutan procesos o actividades de construcción contarán con un cierre provisional, construido de tal forma que permita el libre flujo peatonal y la protección e integridad de estos.

PARÁGRAFO 1. Sobre el cierre provisional debe proveerse una cubierta no menor a un (1) metro sobre el andén respectivo, igualmente provisional, para la protección del peatón, dispuesta a todo lo largo del mismo.

PARÁGRAFO 2. Todo el tramo del cierre provisional deberá contar con las señales de prevención para el peatón y los vehículos previstas para el tipo de construcción en ejecución.

**Artículo 361.** CERRAMIENTOS EN LOTES SIN EDIFICAR. En los lotes enmontados o sin edificar ubicados en áreas desarrolladas construidas o habitadas, el municipio exige, como obligación del propietario del predio, la construcción de un muro de cierre hasta la altura de dos con cincuenta (2.50m) en ladrillo o en material similar, cumpliendo siempre las normas sobre alineamiento. El o los muros, se levantarán por la línea de construcción definida para el sector. Las zonas municipales, andenes y antejardines, deberán mantenerse en perfecta presentación estética. Deberán contar con una puerta de acceso.

En los lotes mencionados en el presente Artículo no se permitirá el uso provisional comercial, pero si el uso transitorio de parqueaderos. Cuando se autorice este uso el cerramiento del lote podrá hacerse en malla u otro tipo de material con buena presentación estética.

**Artículo 362.** SERVIDUMBRES. Las zonas o franjas de tierra destinadas a la localización de infraestructura para servicios públicos (Energía

**ESTATUTO URBANO**

eléctrica, telefonía o gas) que configuran servidumbres no podrán ser ocupadas con ningún tipo de uso urbanístico.

PARÁGRAFO. Las servidumbre no constituyen áreas de cesión para el Municipio, por lo tanto, el urbanizador establecerá, conjuntamente con la entidad respectiva, las características de adquisición, control y preservación de éstas áreas.

PARÁGRAFO: LIMITE A LAS ALTURAS POR SERVIDUMBRE. Todas las alturas dispuestas o permitidas en las diferentes zonas detalladas en el presente estatuto, estarán sujetas a las disposiciones contenidas en el Plano de servidumbre Aeronáuticas EU-9 Superficie Limitadora de Obstáculos el cual determinará su viabilidad.

## **SECCION 2. TRATAMIENTO DE ZONAS MUNICIPALES, ANTEJARDINES Y RETIROS.**

**Artículo 363.** TRATAMIENTO DE ZONAS MUNICIPALES: Las zonas municipales son aquellas comprendidas entre la línea de bordillo (línea exterior de la calzada) y línea de propiedad (en las zonas residenciales) y de construcción (en las comerciales). Las zonas municipales, deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental en lo posible, en ningún caso podrán utilizarse para usos diferentes a los aquí previstos. Los andenes deberán presentar continuidad a nivel de piso para garantizar la libre circulación de las personas, sillas para minusválidos y coches para el transporte de niños. Para determinar las dimensiones de estas zonas se observará inicialmente los perfiles aprobados en los planos urbanísticos del respectivo proyecto, en su defecto los perfiles regulares constituidos en el sector.

PARÁGRAFO 1. En los sectores comerciales, las dimensiones de la zona municipal será determinada por la Secretaría de Planeación Municipal, previo estudio de las características urbanas y los requerimientos de estacionamientos de cada una de ellas.

Las zonas anteriormente señaladas solo podrán utilizarse transitoriamente cuando se adelanten trabajos de construcción, para lo cual se deberá solicitar el respectivo permiso ante Planeación Municipal, colocando una señalización adecuada y el espacio suficiente para el tránsito de peatones.

PARÁGRAFO 2. En sectores consolidados urbanos que estén sometidos a proceso de renovación urbana corresponderá a Planeación municipal determinar la zona municipal a través de los alineamientos correspondientes, observando las dimensiones actuales de las vías y

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

## ESTATUTO URBANO

determinando que tipo de perfil (Dispuestos en el Artículo 100 del presente estatuto) es susceptible de definir o aplicar, teniendo en cuenta las características del perfil actual, su flujo peatonal, vehicular y su relación con la malla urbana y entorno.

**Artículo 364.** TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES: Los antejardines deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental pudiendo utilizarse únicamente en proporción no superior al 40% de su área total para estacionamiento de visitantes. Para determinar las dimensiones de estas zonas se observará inicialmente los perfiles aprobados en los planos urbanísticos del respectivo proyecto, en su defecto los perfiles regulares constituidos en el sector.

PARÁGRAFO 1: No se permite la construcción de columnas ni ningún tipo de elementos o cubierta sobre la zona de antejardín.

PARÁGRAFO 2: Planeación Municipal podrá autorizar la ubicación de obras de arte en estas zonas como fomento a la cultura y embellecimiento del paisaje urbano en la ciudad, pero no admitirá la ubicación de ningún tipo de antena de transmisión de datos, TV, radio o de otra naturaleza.

PARÁGRAFO 3. En sectores consolidados urbanos que estén sometidos a proceso de renovación urbana corresponderá a Planeación municipal determinar el antejardín a través de los alineamientos correspondientes, observando las dimensiones actuales de las vías y determinando que tipo de perfil (Dispuestos en el Artículo 100 del presente estatuto) es susceptible de definir o aplicar, teniendo en cuenta las características del perfil actual, su flujo peatonal, vehicular y su relación con la malla urbana y entorno.

**Artículo 365.** TRATAMIENTO DE RETIROS LATERALES: Los retiros laterales deberán tratarse como áreas verdes de control ambiental en lo posible y en ningún caso podrán ser cubiertos. Pueden ser contabilizados dentro del porcentaje de zonas verdes recreativas para equipamiento comunal, con garantía de uso privado comunal en agrupaciones de vivienda.

PARÁGRAFO 1: Las edificaciones podrán utilizar uno de los retiros laterales como acceso vehicular a la zona de estacionamiento.

PARÁGRAFO 2: En las zonas R1, R2 y R3 y zonas múltiples donde existan sectores o urbanizaciones consolidadas de manera legal aprobadas con anterioridad al presente estatuto y que no cumplan con los frentes y retiros exigidos, se permitirá adosamiento en ambos lados, sin servidumbre de vista.

**Artículo 366.** TRATAMIENTO DE RETIROS DE FONDO: Los retiros de fondo en el primer piso de las edificaciones deberán tratarse, como mínimo, hasta 1.50 metros (desde la línea del fondo) como tales, para control ambiental, y podrán ser cubiertos (Voladizo o cubierta) hasta 1/3 del retiro. Podrán tratarse como zonas duras o para estacionamientos siempre que se mantengan descubiertos.

PARÁGRAFO 1: En las zonas R1, R2 y R3 donde existan sectores o urbanizaciones consolidadas de manera legal aprobadas con anterioridad al presente estatuto y que no cumplan con los frentes y retiros exigidos, se permitirá un retiro de fondo mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros.

**Artículo 367.** DISPOSICIONES DE RETIROS: Los retiros tanto laterales como de fondo deberán disponerse en la dimensión exigida para la altura máxima proyectada e igual en todos los pisos a partir del nivel de terreno, con excepciones allí donde se especifique en el presente Estatuto. En aquellas zonas donde se exijan retiros laterales estos no podrán ser cubiertos.

**Artículo 368.** RETIROS LATERALES Y DE FONDOS EN LOTES DE ESQUINA: En todos los lotes de esquina los linderos del lote se tomaran como laterales.

PARÁGRAFO: Las edificaciones podrán utilizar uno de los retiros laterales como acceso vehicular a la zona de estacionamiento.

**Artículo 369.** RETIRO ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PREDIO: Cuando se trate de planteamientos de vivienda que contemplen agrupaciones multifamiliares de dos o más edificaciones con dos o mas unidades de vivienda en un mismo predio se exigirá un retiro entre edificaciones equivalente 1/3 de la altura mayor contabilizada a partir del nivel del terreno; sin embargo, el retiro mínimo no podrá ser menor a los dispuestos de manera individual para cada predio en las diferentes zonas, en el presente estatuto.

### **SECCION 3. NORMAS PARA DISCAPACITADOS.**

**Artículo 370.** NORMAS PARA DISCAPACITADOS: Con el fin de garantizar la accesibilidad de los discapacitados a todo tipo de edificaciones que se construyan en el área urbana del Municipio de Soledad estas deberán cumplir con las Normas establecidas en la Ley 361 de febrero de 1997 y aquellas que resulten de su respectiva reglamentación, en la cual se

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

**ESTATUTO URBANO**

establecen mecanismos para la eliminación de barreras arquitectónicas, facilidades para el transporte, espacios peatonales y acomodación en parqueaderos y establecimientos recreativos.

PARÁGRAFO 1. En función de lo dispuesto en el presente Artículo aplíquese a todas las construcciones del Municipio de Soledad las Normas Técnicas ICONTEC Nos. 4139, 4141, 4142, 4144 sobre señalización; 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349 sobre accesibilidad a las edificaciones (espacios internos y externos) y la 4279 sobre vías de circulación peatonales (espacios urbanos y rurales) para discapacitados.

PARÁGRAFO 2. Los Curadores urbanos, en el marco de sus funciones y competencias, supervisarán la aplicación de las especificaciones contenidas en las normas detalladas en el PARÁGRAFO anterior del presente Artículo, en los diseños y proyectos arquitectónicos sometidos a su consideración para la obtención de la respectiva Licencia.

#### **SECCION 4. SECCIONES DE VIAS Y PARQUEADEROS**

**Artículo 371.** SECCION DE VIAS: Las secciones de vías para todos los sectores del área urbana serán las existentes en las urbanizaciones y las determinadas en el Plan Maestro Vial.

Las nuevas urbanizaciones deberán garantizar la integración con el resto de la malla vial urbana, lo cual deberá concertarse, para garantizar la continuidad de la estructura vial.

PARAGRAFO 1. La Secretaría de Planeación Municipal dispondrá de los correspondientes alineamientos de conformidad con los diferentes tipos de perfiles de vías existentes o las establecidas en el Plan de Ordenamiento.

PARÁGRAFO 2. Los Curadores Urbanos pondrán especial cuidado en la naturaleza de este Artículo para garantizar la continuidad, racionalidad y preservación de la estructura vial Municipal y Metropolitana.

**Artículo 372.** LOCALIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS: Los Estacionamientos deberán localizarse al interior de los predios. Con las excepciones dispuestas en el presente estatuto.

PARÁGRAFO 1. Los estacionamientos para residentes o propios podrán ubicarse al interior de los predios resultantes (Área neta urbanizable) del proyecto urbano, incluidos en el diseño arquitectónico de la solución de



## ESTATUTO URBANO

vivienda propuesta u otros. Deberán disponerse de tal manera que se acceda a ellos a través de una vía vehicular.

PARÁGRAFO 2. Los estacionamientos para visitantes, tendrán el carácter de público y no se contabilizará dentro del área de cesión obligatoria dispuestas en el artículo 109. Densidades residenciales y cesiones. Deberán disponerse de tal manera que se acceda a ellos a través de una vía vehicular.

PARÁGRAFO. Cuando por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas existentes, o por disposiciones de diseño urbano y circulación vehicular no sean viables los estacionamientos a juicio de Planeación Municipal previo concepto del ente encargado del Transporte en el Municipio, está podrá autorizar el área de estacionamiento en otros predios circundantes y próximos al proyecto, que garanticen el servicio, los cuales deberán ser adecuados para tal fin.

**Artículo 373.** DIMENSIONAMIENTO DE GARAJES Y ESTACIONAMIENTOS: Los cupos de estacionamientos deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

Para Viviendas, Oficinas, Comercio e instituciones 4.50m x 2.25.

Para Vehículos pesados 10.00m x 3.00m

Estacionamiento para Minusválidos la dimensión mínima es de 4.50m x 3.80m. (Todo proyecto debe plantear un cupo por cada 30 cupos exigidos en cualquiera de los usos).

En todo tipo de edificación, la distancia mínima entre columnas para maniobras vehiculares en zona de estacionamientos será de cuatro con cincuenta metros (4.50m) cuando estos se dispongan a 60°; cuando se trate de estacionamientos a 90° se acepta, como mínimo, cinco metros (5.00).

El ancho mínimo de acceso a los garajes situados al interior de los predios debe ser de cinco metros (5m) para proyectos con mas de treinta cupos (30) de parqueo.

En propuestas en las cuales se plantea entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas no podrá ser inferior a tres cincuenta metros (3.50m).

Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a partir de la línea de propiedad.

## ESTATUTO URBANO

**Artículo 374.** LOCALIZACIÓN DE SÓTANO: La Sótanos deberán localizarse dentro de la línea de construcción y podrán ocupar el resto del área del lote.

**Artículo 375.** LOCALIZACIÓN DE SEMISÓTANO: Los semisótanos deberán localizarse dentro del área de construcción y podrán ocupar el resto del área del lote.

PARÁGRAFO 1. No se permitirá el voladizo de la losa de cubierta del semisótano hacia la zona de antejardín.

PARÁGRAFO 2. La superficie de cubierta del semisótano no podrá sobrepasar (o emerger) una altura máxima de uno con cincuenta metros (1.50 m) sobre el nivel del andén. Cuando por condiciones topográficas no se pueda cumplir dicha norma, se solicitará aval de Planeación Municipal quien evaluará y determinará la altura máxima.

## SECCION 5. VOLADIZOS.

**Artículo 376.** VOLADIZOS: En las edificaciones se permitirá la construcción de balcones o terrazas y espacios cerrados, en forma de voladizo y de la siguiente manera:

a). Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso, con respecto al nivel de andén y su dimensionamiento se hará con respecto al paramento del primer piso de la edificación. Para todas las edificaciones donde se autorice adosamiento el voladizo debe respetar un retiro medianero de cero punto cincuenta metros (0.50m).

b). En lotes ubicados en urbanizaciones en las cuales se exige el retiro de antejardín, se permitirá volar en balcón o voladizo cerrado hasta un (1) metro en la línea de construcción o la tercera parte de dicho antejardín. En el caso de retiro posterior se permitirá un voladizo de la tercera parte de dicho retiro.

e). En lotes donde la línea de construcción coincida con la línea de Propiedad no se permitirá voladizo.

d) En edificaciones con semisótano los voladizos se ubicarán a partir de una altura equivalente a 1 ½ pisos, contados desde el nivel de terreno del antejardín.

## SECCION 6. ALTURAS.

**Artículo 377.** CONTABILIZACION DE ALTURAS: La altura útil o libre máxima por cada piso será de tres metros con ochenta centímetros (3.80m) y la mínima será de dos metros con treinta centímetros (2.30m) contados entre el nivel de piso acabado y el nivel más próximo a la solución de cubierta o entrepiso. Para todas las posibilidades de altura se permitirá además el sótano y el semisótano.

Para efectos de contabilizar el numero de pisos cuando se trate de alturas superiores al rango anterior se dividirá la misma entre el valor máximo del rango y se obtendrá el numero de pisos así sea de manera proporcional.

**Artículo 378.** COMPENSACION POR ALTURA: Se permitirá el incremento en la altura máxima permitida por compensación en todas las áreas de la ciudad. Se exceptúan aquellas zonas de valor patrimonial urbano arquitectónico.

**Artículo 379.** FORMAS DE OTORGAR COMPENSACIONES: Podrán otorgarse compensaciones cuando el propietario y/o constructor de un bien inmueble, cuyo proyecto presente soluciones a restricciones de espacios abiertos, vialidad, accesibilidad peatonal entre calles, áreas verdes y parques urbanos locales o zonales, aporte efectivamente a la construcción de un adecuado espacio público en la ciudad y a la solución de problemas de accesibilidad vial y peatonal.

Se autorizarán compensaciones a proyectos con las siguientes características:

a).Soluciones arquitectónico - urbanísticas que contemplen vías peatonales de uso público que conecten o contribuyan a la conexión de dos o más vías públicas existentes se les otorgara, por compensación, la misma cantidad del área cedida a construir multiplicada por 4, la cual podrá desarrollarse en el volumen respectivo..

b).Soluciones que contemplen espacios abiertos o libres (plazoletas, zonasverdes, etc.,) se otorgarán compensaciones de la siguiente forma: Por disminución del área de ocupación para destinarla a espacios abiertos o libres en una cifra igual o inferior al 40% de esta misma área, se otorgará una compensación en construcción equivalente al área cedida multiplicada por 4, a desarrollarse en el volumen (o volúmenes) respectivo (s).

**ESTATUTO URBANO**

c) Cuando el área de ocupación se disminuye en más de cuarenta (40) por ciento (%) para destinarla al uso público la compensación será igual a un máximo de cinco (5) veces el área cedida a desarrollarse en el volumen (o volúmenes) respectivo(s)

d). Las soluciones que ocupen el primer piso en un 100% como parqueo y zonas verdes y recreativas exclusivamente, tendrán una compensación de otro piso adicional

PARÁGRAFO 1. Las compensaciones de que tratan los literales “ a “ y “ c “ deberán transferirse mediante escritura pública y a título gratuito al Municipio de Soledad y con garantía de uso público.

PARÁGRAFO 2. El Municipio de Soledad podrá celebrar convenios con el propietario de la edificación y/o los propietarios de los predios colindantes para la conservación y mantenimiento de éstas zonas.

PARÁGRAFO 3. Los retiros laterales y de fondo y parámetros establecidos en el presente Estatuto para los diferentes tipos de edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles (Artículo 70 de la Ley 9 de 1989) y ellos se mantendrán con las mismas características de la edificación original.

PARÁGRAFO 4. Las áreas cedidas en compensación establecidas según las categorías anteriores no podrán, en el futuro, ser ocupadas con construcciones. La Secretaría de Planeación Municipal llevará un registro de las áreas producto de tales compensación. Así mismo, los nuevos alineamientos (delineación urbana) resultantes de la compensación se mantendrán hacia el futuro.

**Artículo 380.** RAMPAS DE ACCESO PEATONAL Y/O ESCALERAS DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES: Deberán desarrollarse a partir del paramento o línea de propiedad, para lo cual se tendrán en cuenta las Normas Técnicas Icontec 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349, relacionadas con accesibilidad (externas e internas) a las edificaciones para discapacitados.

**Artículo 381.** PROYECTOS EN PREDIOS INCLINADOS: La altura máxima en edificaciones proyectadas en predios inclinados deberán respetar el número de pisos del sector en todos sus frentes, determinándose su número a partir del acceso principal.

## **SECCION 7. PATIOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.**

## ESTATUTO URBANO

**Artículo 382.** Toda construcción deberá disponer, para todos sus espacios, iluminación y ventilación naturales directas, a través de patios o con el exterior. El lado mínimo del patio adosado será de tres metros (3.00m) para proyectos multifamiliares. Se dispondrá igual para todos los pisos a partir del nivel del terreno. Para los patios no adosados (internos) en todo tipo de proyectos, el lado mínimo será de dos metros (2.00 m), pero en ningún caso el área será menor a cuatro metros cuadrados ( $4.0 \text{ m}^2$ ), para edificaciones de hasta cinco (5) pisos. A partir del cuarto piso las escalas serán las siguientes:

-.Para edificaciones entre 4 a 8 pisos, el área del patio será de  $10 \text{ m}^2$

-.Para edificaciones entre 9 a 10 pisos, el área del patio será de  $12 \text{ m}^2$

A partir de edificaciones con alturas superiores a 11 pisos y por cada un (1) piso adicional, el área del patio será incrementada en cero punto treinta ( $0.30$ ) metros cuadrados ( $\text{m}^2$ ), contados a partir del primer nivel.

En edificaciones donde se utilicen vacíos para la iluminación o ventilación de más de una (1) unidad de vivienda en el mismo nivel no se permitirá la ubicación de ventanas o elementos verticales a una altura inferior a 1.80 metros sobre el nivel del piso respectivo. Se aceptarán ventanas que no estén enfrentadas.

PARÁGRAFO. El espacio destinado a patio no podrá tener ningún tipo de cubierta sólida que impida la iluminación y ventilación.

## SECCION 8. MARQUESINAS.

**Artículo 383.** CONSTRUCCION DE MARQUESINAS: Cuando el diseño de una edificación contemple la construcción de marquesinas como elemento de cubierta del andén (en zonas comerciales) , solo se permitirá su instalación según las Normas siguientes:

a).La proyección de la marquesina hasta dos metro (2 m) antes de la línea del bordillo, allí donde coincida la línea de propiedad con la de construcción.

b).Iluminación, mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.

**ESTATUTO URBANO**

c). Construcción en voladizo, de manera que forme parte de la edificación. En aquellas construcciones donde se requieran soportes verticales estos deberán quedar dentro del predio.

En caso de que sea propuesta en zona de antejardín se regirá por las siguientes normas:

a). Proyección máxima un metro o 1/3 del antejardín.

b). Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina y su construcción en voladizo.

### **SECCION 9. INSTALACIONES DE GAS PARA EDIFICACIONES.**

**Artículo 384.** Toda construcción que se ejecute en el Municipio de Soledad deberá cumplir las especificaciones detalladas a continuación, referido a instalaciones para gas domiciliario, el cual forma parte integral del presente Estatuto.

### **ESPECIFICACIONES DEL TRAZADO Y CONSTRUCCION DE LAS REDES URBANAS DE DISTRIBUCION DE GAS NATURAL**

#### **1. DEFINICIONES.**

**TRONCAL:** Redes principales de distribución de gas natural en polietileno con diámetro de 2"3", 4" y 6". Estas redes se encargan de recibir el gas de las estaciones de regulación y distribuirlo a través de toda la ciudad.

**ANILLOS:** Redes de distribución de gas natural en polietileno con diámetros de 1/2" hasta 1". Estas redes se desprenden de las troncales y se instalan alrededor de las manzanas.

**ACOMETIDA:** Red de suministro de gas natural en polietileno con diámetro de 1/4". Esta es una red individual para cada vivienda y se desprende de los anillos.

**CRUCE:** Red de gas natural ubicada debajo de las vías, encargada de llevar el gas de una manzana a otra, ya sea de redes troncales o de anillos.

**POLIVALVULAS:** Válvulas de polietileno encargadas de seccionar y controlar la red de distribución de gas natural. Por seguridad, estas

**ESTATUTO URBANO**

válvulas únicamente pueden ser operadas por Gases del Caribe S.A E.S.P

**2. TRAZADO.**

El corredor público que ocupan las redes de gas natural de Gases del Caribe está comprendido por una franja paralela a la línea de bordillo, a 40 centímetros de separación de ésta y a una profundidad entre 70 y 100 centímetros. En casos excepcionales donde las condiciones urbanísticas o locativas no permitan que físicamente sea posible instalarlas en esta franja se utilizará cualquier otra comprendida entre la línea de propiedad y la línea de bordillo. El recorrido de las redes siempre va en la zona verde y únicamente en los cruces se instalan debajo de las vías para llevar el gas de una manzana a otra. Estos y otros detalles se ilustran en el plano de ubicación típica anexo al presente texto.

Anexo también se encuentra un esquema de una red típica de distribución de gas natural, en este plano se puede apreciar que los anillos van alrededor de todas las manzanas , mientras que las troncales únicamente van por algunos sectores. En los tramos en que la troncal y los anillos van paralelo y por la misma acera, se instalan ambas redes en la misma zanja a 40 centímetros de la línea de bordillo.

Las acometidas no aparecen en este último esquema, pero todas las casas son alimentadas por una tubería de polietileno perpendicular a la de anillos que se desprende de estos y llega hasta el medidor. La profundidad de instalación de la acometida es de 70 centímetros. Las poliválvulas que se colocan en las redes de distribución son protegidas por unas cajas en concreto. Estas cajas siempre son colocadas en la zona verde y nunca en las vías.

**3. SEÑALIZACIÓN.**

Gases del Caribe S,A E.S.P utiliza tres tipos de señalización con el propósito de proteger sus redes durante la ejecución de nuevas excavaciones por terceros.

a).Tal como se indica en el plano de ubicación típica de tubería, se coloca una cinta preventiva de color amarillo a 40 centímetros del fondo de la zanja a lo largo de todo el recorrido de la red de gas natural. Una vez se encuentre esta cinta durante una nueva excavación, esta deberá ser suspendida y posteriormente se llamará a Gases del Caribe para coordinar cualquier solución, de lo contrario si se continua excavando a los siguientes 40 centímetros se podrá romper la red de gas, con la posibilidad de un accidente.

**ESTATUTO URBANO**

b) En las zonas rurales en donde no está bien definida la línea de bordillo, se colocan unos postes de señalización de color naranja cada 50 metros, a lo largo de todo el recorrido de la red.

c) El tercer tipo de señalización es utilizado en los casos en que no puede colocarse cinta preventiva. Esto sucede cuando se instalan tuberías en cruces viales mediante el sistema de topo horizontal para no romper el pavimento, ni realizar excavaciones debajo de éste. A cada lado de la vía en el sitio donde se realizó el cruce se colocan unos señalizadores circulares de color amarillo empotrados en concreto.

**4 SEPARACION DE OTRAS REDES.**

Por razones de seguridad, es importante que la franja utilizada por las redes de gas natural se respete y de ninguna manera se incluyan otros servicios en la misma zanja.

**ESPECIFICACIONES TECNICAS Y RECOMENDACIONES PARA  
INSTALAR TUBERIAS PARA SUMINISTRO DE GAS NATURAL EN  
UNA CONSTRUCCION MULTIFAMILIAR.**

**1. DEFINICIONES.**

**INSTALACION INTERNA:** Es la tubería que conduce el gas desde el medidor (sin incluir éste) hasta el o los artefactos de consumo (sin incluir éstos).

**CENTRO DE MEDICION:** Se encuentra conformado por los equipos y elementos requeridos para efectuar la medición del gas y el control del suministro del servicio para cada uno de los apartamentos.

**ACOMETIDA:** Es el conjunto de tuberías, usualmente de polietileno, y accesorios requeridos para la entrega de gas a un edificio, desde las redes de distribución hasta la válvula de control general localizada en el exterior de la edificación.

**2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

1. Se debe cumplir con la Norma Técnica Colombiana NTC 2505.

2. Las instalaciones internas únicamente pueden ser construidas directamente por firmas certificadas por Gases del Caribe S.A. E.S.P. La acometida y el centro de medición únicamente podrán ser construidos directamente por Gases del Caribe S.A. E.S.P.



**ESTATUTO URBANO**

3.Las instalaciones internas en edificaciones que se encuentren en etapa de construcción se ejecutarán en tuberías de acero galvanizado cédula 40 y en algunos casos excepcionales se podrá utilizar tubería de cobre flexible.

4.Cada punto de consumo debe tener una válvula de control de cierre rápido (giro de 90 grados).

5.La instalación interna de un apartamento no puede pasar a través de otro aunque los dos sean del mismo propietario.

6.La regulación del gas debe quedar ubicada en la línea de construcción de la edificación.

7.Las tuberías deben subir por un ducto o buitrón que esté abierto en la azotea del edificio y en la parte inferior y este ducto no puede tener restricciones en todo su recorrido, con el fin de permitir la buena circulación de aire y poder evacuar el gas cuando se presente un posible escape. En los casos en que la parte abierta inferior del ducto de hacia el sótano, este último deberá cumplir la ventilación especificada en el numeral 11. Por el ducto o buitrón de las tuberías de gas no debe subir ningún tipo de cable que conduzca corriente eléctrica o algún otro tipo de impulso eléctrico (teléfono, televisión, antena, citófono, TV cable, etc.). Una de las caras del buitrón debe colindar con la zona común del edificio.

8.Las tuberías también podrán subir por una columna falsa adosada a la fachada del edificio y en la cual las tuberías deben ir libres y no empotradas, cumpliendo con las mismas condiciones de ventilación del ducto.

9.Las tuberías internas no pueden atravesar zonas húmedas.

10.Las tuberías internas no deben pasar por cielos rasos falsos.

11.Las tuberías internas no deben pasar por un sótano que no éste suficientemente ventilado.

Sótano ventilado: Debe tener superficies de entrada y salida de aire en comunicación directa con el exterior, ubicados en paredes opuestas y con una separación mínima entre si de 2 metros tanto como vertical como horizontalmente y a una distancia máxima de 30 centímetros del techo.

El área de entrada y salida de aire(s) en centímetros cuadrados deberá ser mayor o igual a diez veces la superficie en planta del recinto (A) en

**ESTATUTO URBANO**

metros cuadrados, siendo el área mínima 200 centímetros cuadrados.  $S(\text{cm}^2) \geq IOA (\text{m}^2)$ .

.Las instalaciones internas no deben pasar por el foso del ascensor ni por el shut de basuras.

13.No se permite realizar cajuelas o apiques en los elementos estructurales de los edificios.

14.Se empezará la instalación de tuberías en el edificio cuando este tenga los levantes de muros efectuados y el constructor haya definido los diseños de las cocinas, con el fin de poder determinar la mejor ubicación de la válvula de control para que esta no vaya a quedar detrás de muebles o gavetas.

15.Las tuberías no deberán quedar integradas a las estructuras de la obra cuando se estén fundiendo estas.

16.El lugar destinado para la ubicación de los centros de medición deberá cumplir mínimo con las siguientes especificaciones:

a)Su colocación deberá ser en el exterior de la edificación o en zonas comunes muy ventiladas e iluminadas con luz natural, de fácil acceso para la toma de lectura y de dimensiones tales que permitan la realización de trabajos de mantenimiento, control, inspección, reparación y reposición.

b)La ubicación del centro de medición debe garantizar que la circulación de los vehículos no ocasione peligro para los contadores y, de ser necesario, se le colocarán elementos de protección tales como rejillas o barreras en concreto.

c)La destinación del lugar deberá ser exclusiva para la instalación de medidores: por lo tanto, requiere aislarse de subestaciones eléctricas, interruptores, motores y otros artefactos eléctricos que puedan producir chispas. Está totalmente prohibido el almacenamiento de materiales combustibles en los alrededores del centro de medición.

d)El sitio deberá estar protegido de la acción de agentes externos tales como impactos, daños mecánicos, humedad excesiva, agentes corrosivos y en general cualquier factor que pueda producir el deterioro acelerado de los equipos.

e)Los centros de medición serán construidos en tubería de acero galvanizado en diámetro de  $\frac{3}{4}$  " como mínimo.

f) Se podrán construir varios centros de medición si se considera necesario de común acuerdo entre el constructor y el departamento de construcciones e instalaciones de Gases del Caribe S.A. E.S.P.

17. La tubería que empalma el regulador, ubicado en el exterior de la edificación con el centro de medición del edificio se podrá realizar en tubería de acero galvanizado sch 40 a la vista o en tubería de polietileno enterrada, dependiendo de las condiciones de ventilación y seguridad.

### 3. RECOMENDACIONES:

1. Evitar el recorrido innecesario al instalar las tuberías.

2. En el recorrido de la instalación interna se evitará el contacto de tuberías para conducción de gas con tuberías de otro tipo.

3. Antes de iniciar el trabajo relacionado con la instalación del gas el constructor debe haber tratado con nuestro departamento de ventas, cuantos puntos de consumo desea adquirir y qué equipos va a instalar con el fin de que le sea vendido el diámetro de la tubería y el tamaño del medidor de acuerdo con sus necesidades.

4. Al momento de iniciar la instalación de tuberías el constructor debe tener definido el diseño del mueble de la cocina. Se debe tener en cuenta la ubicación de la válvula de control de los puntos de consumo con el fin de que ésta no vaya a quedar detrás de las gavetas y que quede en sitio de fácil acceso.

5. El fabricante del mueble de la cocina debe abrir una perforación en el sitio donde se encuentre la válvula, de un tamaño tal que permita la fácil operación de ésta.

6. Si por algún motivo se retira el maneral de la válvula de cierre rápido, éste debe guardarse y entregárselo a la cuadrilla que vaya a colocar el medidor y a conectar la estufa con el fin de que este maneral sea colocado en la espiga de la válvula.

7. Se debe coordinar con el departamento de Construcciones e Instalaciones de Gases el Caribe S.A. E.S.P. el trazado y diseño de las instalaciones del gas en una etapa de la construcción en que aún se puedan realizar modificaciones en el edificio para garantizar el cumplimiento de lo exigido en este documento.

8. Las puertas de entrada a los parqueaderos deberán contar con aberturas que permitan mejorar la ventilación de la zona de estacionamiento.

9. Para un cálculo preliminar del ancho del buitrón central o la columna falsa por fachada, se podrán considerar 3 centímetros por cada apartamento del edificio que sea alimentado por este ducto.

## **SECCION 10. NORMAS PARA INSTALACIONES ESPECIALES**

**Artículo 385.** DEFINICIÓN.: Se consideran Instalaciones Especiales a todos aquellos elementos o estructuras que se anexan para cumplir cualquier fin en las edificaciones, tales como antenas parabólicas, antenas y cables de transmisión y recepción de señales, faros, tanques, etc.

**Artículo 386.** NORMAS GENERALES: Las instalaciones especiales serán consideradas como parte integrante de las edificaciones a las cuales prestan sus servicios y en consecuencia deben cumplir con sus características de volumetría, aislamientos laterales, aislamientos posteriores, aislamientos entre edificaciones, retrocesos, servidumbre y demás formas volumétricas correspondientes a la Zona del Municipio de Soledad en que se ubiquen, sin perjuicio del cumplimiento de las demás Normas específicas que se expidan para reglamentar otros aspectos relativos a su ubicación y funcionamiento.

PARAGRAFO 1. Para antenas de transmisión y recepción de datos, imágenes, telefonía, comunicación etc, deberá presentarse, ante las autoridades ambientales, un estudio detallado sobre el impacto que puedan ocasionar en el entorno, antes de surtir el proceso de aprobación en las Curaduría, esta aprobación estará sujeta a la determinación que en tal sentido expida esta autoridad ambiental

Las antenas de transmisión para radio-difusión se dispondrán por fuera del perímetro urbano de la ciudad y se ajustarán, además, a las normas que para ellas establece, y establezca, el Ministerio de Comunicaciones. Deberán surtir, ante la autoridad ambiental, el mismo procedimiento señalado en el párrafo anterior.

Las Curadurías urbanas exigirán, además del concepto de la autoridad antes indicada, en caso de ser positivo, las especificaciones del diseño estructural del anclaje de la antena y los criterios de mantenimiento de la misma, así como el cumplimiento de los retiros laterales y de fondo establecidos para ellas en el presente Estatuto cuando sea permitida en zonas urbanizadas.

PARÁGRAFO 2. Planeación y las autoridades ambientales deberán expedir, en el término de un (1) año contado a partir de la aprobación

**ESTATUTO URBANO**

del Plan de Ordenamiento, una reglamentación específica sobre las diferentes instalaciones de antenas, así como señalar las áreas del suelo urbano y/o rural alternativas en el Municipio para la ubicación de este tipo de instalaciones especializadas.

PARÁGRAFO 3. Cuando se trate de construcción de antenas en edificaciones en altura existentes deberá, además de cumplirse con lo establecido en el párrafo anterior, reconocerse la factibilidad estructural de la edificación mediante certificación expedida por un profesional de la ingeniería civil debidamente matriculado. Igualmente, la autorización de la administración del edificio, debidamente refrendada por lo menos por la mitad de los propietarios, para estos fines.

PARÁGRAFO 4. La solicitud para la ubicación en inmuebles ya edificados deberá efectuarse por el procedimiento de permiso de adición o reforma.

**Artículo 387.** DE LA UBICACIÓN: La ubicación de las instalaciones especiales será autorizada en las franjas aledañas a la vía circunvalar y suelo rural de la siguiente manera:

1).Áreas y espacios comunes al interior de las edificaciones, siempre y cuando no perjudiquen el desarrollo de las funciones aprobadas para esas zonas.

En estos casos la ubicación de estas instalaciones especiales solo podrán ser autorizadas, previa aprobación de los copropietarios, en los términos establecidos por los respectivos reglamentos de copropiedad.

2).Las cubiertas de las edificaciones siempre y cuando cumplan con lo establecido en el párrafo del Artículo anterior.

**Artículo 388.** DE LA NO UBICACIÓN: No se podrá autorizar la ubicación de instalaciones especiales y antenas sobre las siguientes zonas:

1).Retiro de frente o antejardin.

2).Zonas viales

3).Zonas de plazas y parques.

4).Zonas de retiro lateral o retiro posterior de las edificaciones, o entre aislamientos de las edificaciones de un mismo proyecto.

5).En zonas de control ambiental.

6).Sobre los inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo.

## ESTATUTO URBANO

**Artículo 389.** SOBRE LA ALTURA MAXIMA: Las instalaciones especiales no se contabilizarán como parte de la altura máxima permitida en las edificaciones de acuerdo al Reglamento para cada zona.

**Artículo 390.** UBICACIÓN RESTRINGIDA: Para zonas consideradas como de patrimonio histórico y arquitectónico, estas instalaciones no podrán disponerse sobre la base de modificaciones estructurales de la edificación, por lo que se considera indispensable que para su aprobación o autorización se presente el proyecto respectivo ante la Filial del Consejo de Monumentos, previamente.

**Artículo 391.** EDIFICACIONES NUEVAS: La solicitud para la ubicación en construcciones nuevas, deberá incluirse dentro de la solicitud de la licencia de construcción.

**Artículo 392.** LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES: Los propietarios de inmuebles que tengan instalaciones especiales y cumplan con las Normas establecidas en el presente Estatuto deben solicitar la legalización en el término de seis meses (6) contados a partir de la fecha de su publicación.

PARÁGRAFO. Cuando las instalaciones especiales de que trata el presente capítulo se encuentren en operación y por razones técnicas debidamente comprobadas afecten las condiciones de habitabilidad de los sectores adyacentes en donde se localizan, deberán relocizarse en un término no mayor a doce (12) meses contados a partir de la determinación tomada por la autoridad Municipal respectiva.

**Artículo 393.** DE LAS SOLICITUDES: La solicitud para la ubicación de instalaciones especiales debe reunir los siguientes requisitos:

- 1). Nombre del propietario y constructor responsable.
- 2). Dos juegos (2) de planos arquitectónicos en el que aparezca la instalación especial a Escalas 1:50 ó 1:100.
- 3). Poder debidamente otorgado cuando el solicitante sea diferente del propietario.
- 4). Acta de aceptación de la Asamblea de copropietarios para efectuar la adición, cuando el inmueble este sometido al régimen de propiedad horizontal.
- 5). Estudio técnico - estructural para cada caso en particular.
- 6). Programa y tipo de mantenimiento previsto.

7).Para el caso de antenas ubicadas en lotes o edificaciones en urbanizaciones desarrolladas deberá presentarse la correspondiente autorización de los vecinos del sector.

## **SECCION 11.**

### **NORMAS PARA LA ZONA DE PROTECCION DE ARROYOS**

**Artículo 394.** ZONA ESPECIAL DE PROTECCION DE ARROYOS (Zona PA). Es el área destinada a proteger el cauce de los arroyos, para la correcta evacuación de las aguas lluvias y a la vez proteger el futuro desarrollo habitacional de las aguas vecinas a los mismos.

**Artículo 395.** AREA DE PROTECCION DE ARROYOS. Es aquella área destinada a proteger el futuro desarrollo habitaciones y a la vez preservar el cauce de los arroyos para la correcta evacuación de las aguas lluvias .Los tratamientos especiales requeridos para canalizar, encauzar y proteger las corrientes de agua serán hechos por el urbanizador y serán incluidos en el proyecto respectivo , debiendo concertarse con las autoridades ambientales y de Planeación el trazado del mismo, excepto cuando se trate de arroyos sectoriales, metropolitanos o departamentales. Si el curso de la corriente requiere ser modificado para efectos de su canalización, el área que esta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al Municipio.

Todo desarrollo contiguo a corrientes naturales de agua, tales como: arroyos(que formen parte de un sistema hidrográfico específico), lagunas, manantiales o similares, deberá dejar un retiro mínimo, con relación al borde de las aguas máximas de la corriente natural, tendrán como retiro mínimo una distancia de veinticinco metros (25 metros), estarán siempre enmarcados por vías paralelas ya sean 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. La culatas posteriores de las edificaciones, no podrán dar frente directo a los citados retiros, sin mediar una vía. Esta condición no rige para urbanizaciones cerradas, caso en el cual los retiros estarán incorporados como áreas libres privadas de mantenimiento exclusivo de los propietarios de la urbanización.

Cuando se trate de arroyos o corrientes de agua pluvial, que se encuentren debidamente canalizadas o se incluya la canalización en el respectivo proyecto urbanístico, en zonas urbanas en proceso de consolidación urbanística, en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o en futuras zonas de expansión, el retiro no será inferior a quince (15) metros entre el límite de la respectiva canalización a la línea de

**ESTATUTO URBANO**

propiedad, interponiendo entre estos una vía vehicular o peatonal que se proyectará dentro del mismo retiro.

PARÁGRAFO 1: Podrán aceptarse los retiros de que trata el presente Artículo como áreas de cesión diferentes a recreación, cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización; tales retiros serán entregados debidamente acondicionados. En caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso, se referirá únicamente al predio por urbanizar.

PARÁGRAFO 2. Para los arroyos o corrientes de agua no naturales en zonas urbanas consolidadas, los retiros serán los determinados en los estudios que se elaboren para todos o cada uno en particular.

PARÁGRAFO 3. Los canales o cauces de los arroyos serán destinados a la conducción de aguas lluvias o aguas tratadas en plantas de tratamiento. En caso de construcción de plantas de tratamientos de aguas negras cercanas a áreas de protección de arroyo, ésta será de 25 a 45 metros a partir del eje del arroyo.

PARÁGRAFO 4. Los urbanizadores que proyecten desarrollar terrenos atravesados por arroyos deberán efectuar las obras de canalización del arroyo, la Secretaría de Planeación Municipal velará por la calidad técnica y constructiva de dicha obra.

PARÁGRAFO 5. En urbanizaciones cerradas dichos retiros se mantendrán como área libre privada y no serán objeto de cesión al municipio, a menos que las entidades públicas que prestan servicios las requieran para paso de redes.

## **SECCION 12. NORMAS PARA ZONAS DE ALTO RIESGO**

**Artículo 396.** ZONAS DE ALTO RIESGO: Son aquellas que por sus diversas características representan un peligro para el desarrollo de cualquier actividad, especialmente vivienda. Dichas zonas se clasifican en:

- a).Suelos inestables
- b).Suelos erosionables



c). Zonas sujetas a inundaciones.

PARÁGRAFO 1: Cualquier proyecto que pretenda desarrollarse en zonas de riesgo por circunstancias excepcionales en terrenos inestables, erosionables o sujetos a inundaciones deberá contar con estudios detallados que demuestren la mitigación y solución en el largo plazo de las características que así lo determinan.

PARÁGRAFO 2: Los criterios básicos para aprobar un proyecto en zona de riesgo son los siguientes:

Para zonas inestables como suelos en medias laderas arcillosos o blandos (localizados a orillas de cuerpos de agua) se requieren:

- Estudios detallados de suelos para determinar los planos de fallas
- Pruebas triaxiales para determinar los esfuerzos del suelo confinado
- Estudios de licuefacción cuando se trate de suelos muy sueltos con niveles freáticos muy altos.
- Características de las obras de mitigación y/o tratamiento especializado para conferir la estabilidad necesaria para el largo plazo.

Para suelos erosionables:

- Estudio completo de topografía, orientado a determinar los cauces de las aguas que llegan al terreno y que pueden ocasionar erosión en ellos
- Estudios específicos de drenajes.
- Estudio de control ambiental.
- Estudio de suelos
- Características de las obras de mitigación y/o tratamiento especializado para conferir la estabilidad necesaria para el largo plazo.

Para suelos inundables:

- Estudio de topografía completo
- Estudio de suelos
- Estudio de drenajes

-Estudio histórico de precipitaciones pluviales e hidrológico del área

PARÁGRAFO 3. Los proyectos a desarrollarse en estas zonas deberán cumplir con las disposiciones consagradas en la tercera parte, capítulo I y II, del presente Estatuto

PARÁGRAFO 4. Incorpórese al presente Estatuto la normativa y conceptos establecidos por la Aeronáutica Civil ,unidad administrativa especial, en lo referente a las restricciones generales para cualquier tipo de construcciones en las áreas cercanas al aeropuerto internacional Ernesto Cortizos y particularmente a lo señalado en los planos: N° EU8 HUELLAS DE RUIDO - SIMULACIÓN INM y N° EU9 SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTÁCULOS, y del que son parte integral del presente Estatuto, en concordancia con el Plan Maestro del Aeropuerto Ernesto Cortizos

Corresponderá a la Aeronáutica Civil ,unidad administrativa especial complementar, mediante la aplicación de las normas para el correcto y seguro funcionamiento aeropuerto internacional Ernesto Cortizos.

La administración Municipal y Aeronáutica Civil ,unidad administrativa especial propenderán por la protección de las áreas que se encuentran afectadas por aeropuerto internacional Ernesto Cortizos. **.(Ver Planos N° E.U 8 y E.U 9 Plano de Huella de Ruido Simulación INM y Plano Servidumbres Aeronáutica.).**

PARÁGRAFO 5. Cuando los riesgos no puedan mitigarse conforme a lo establecido anteriormente, especialmente en los corredores de áreas localizadas debajo de las líneas de alta tensión y áreas cercanas al aeropuerto internacional Ernesto Cortizos; afectadas por la huella de simulación de sonido **(Plano E.U.8)** y superficies limitadoras de obstáculos (Plano E.U. 9), se debe contemplar la realización de un programa de reubicación para estas viviendas, dentro del Plan de Vivienda de Interés Social y no se permite ningún tipo de construcción ni desarrollo de proyectos.

PARÁGRAFO 6. En lo que se refiere a las corredores de áreas que se encuentran afectadas por líneas de transporte de gas, estas estarán ubicadas en franjas paralelas a la línea de bordillo, a 40 centímetros de separación de esta y a una profundidad entre 70 y 100 centímetros. En casos excepcionales donde las condiciones urbanísticas o locativas no permitan que físicamente sea posible instalarlas en esta franja se utilizara cualquier otra comprendida entre la línea de propiedad y la línea de bordillo, en cualquier forma sobre estas áreas no se permite ningún tipo de construcción ni desarrollo de proyectos. El recorrido de las redes siempre va en la zona verde y únicamente en los cruces se instalan debajo de las vías para llevar el gas de una manzana a otra.

**ESTATUTO URBANO**

Los anillos van alrededor de todas las manzanas, mientras que las troncales únicamente van por algunos sectores. En los tramos en que la troncal y los anillos van paralelos y por la misma acera, se instalan ambas redes en la misma zanja a 40 centímetros de la línea de Bordillo.

## **CUARTA PARTE**

### **NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS**

#### **TITULO I**

#### **ACTUACIONES URBANISTICAS**

#### **CAPITULO I**

#### **ACTUACIONES, PROGRAMAS Y PROYECTOS**

#### **SECCION 1.**

#### **DEFINICION Y CLASIFICACION.**

**Artículo 397.** CONCEPTO. Se trata de las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento y que deben incorporarse al Programa de Ejecución establecido en el artículo 18 de la Ley 388 de 1997. Entre otros se encuentran la Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria, la destinación de terrenos para Vivienda de Interés Social, los Planes Parciales y los Macroproyectos Urbanos Integrales.

#### **SECCION 2.**

#### **DECLARACION DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA.**

**Artículo 398.** CONCEPTO. Conforme a lo contemplado en la ley 388 de 1997, en los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria que se refieran a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los propietarios de estos bienes inmuebles tendrán los plazos establecidos por la ley antes señalada para desarrollar estos inmuebles. De lo contrario se aplicaría el concepto de la enajenación forzosa, la cual se refiere a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

**PARAGRAFO 1. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.** A partir de la fecha de vigencia del presente POT, Sobre lotes e inmuebles señalados como de Desarrollo y Construcción Prioritaria en el plano N° D.T.8 , el cual hace parte integral del presente Estatuto Urbano, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

**ESTATUTO URBANO**

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria

2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la ley 388 de 1997.

### **SECCION 3. TERRENOS DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.**

**Artículo 399.** CONCEPTO. Los desarrollos de Vivienda de Interés Social se harán teniendo en cuenta los conceptos cuantitativos y cualitativos de las mismas; como niveles de acceso a los servicios públicos domiciliarios, equipamiento comunitario, servicios asistenciales y accesibilidad. Para así seleccionar terrenos estratégicamente ubicados, señalados en el Plano N° DT-7 definición de áreas para VIS, el cual hace parte integral del presente Estatuto Urbano

### **SECCION 4. DE LOS PLANES PARCIALES**

**Artículo 400.** CONCEPTO. Los Planes Parciales están establecidos en la ley como instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas. Para su presentación, aprobación y ejecución debe contarse con aspectos como los siguientes:

- Diseños urbanísticos, numeral 4 del artículo 19 de la Ley 388 de 1997, distribución de componentes según usos del suelo, modelos de edificabilidad, redes de servicios públicos, red vial principal y

**ESTATUTO URBANO**

secundaria, equipamientos, asignaciones de espacios públicos y zonas verdes destinadas a parques, educación, salud, servicios religiosos y aquellos complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

- Caracterización estratégica del Proyecto en el marco del proceso de ordenamiento y en aspectos asociados con aprovechamiento de inmuebles; suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, calidad del entorno, alternativas de expansión, mejoramiento integral o renovación consideradas, estímulos a los inversionistas y propietarios, entre otros.
- .Determinación de las unidades de actuación urbanística, normas urbanísticas específicas elaboradas de acuerdo con la unidad de actuación considerada. Costos del proyecto y un plan de ejecución. Distribución de cargas y beneficios. Diseño de un plan financiero y del organismo ejecutor del proyecto.
- Establecido el proposito de desarrollo y los factores prospectivos asociados con el desarrollo de su territorio, es preciso definir los alcances de las principales acciones urbanas, consideradas a partir de su inserción en la estructura del modelo y de los tratamientos urbanos demandados por cada uno los componentes territoriales, pensadas en sentido global y con fines de integración social, económica, cultural y territorial, formalizadas mediante la identificación de las intervenciones requeridas para la organización espacial urbanística, cuya naturaleza nutre el modelo de desarrollo territorial deseado y están constituidas por las siguientes:
- LA ZONA DEL MERCADO  
Sobre este sector se continuara con las acciones de : proteccion del medio ambiente, reorganización del territorio, la ampliación de las instalaciones locativas y una nueva dinamica en la prestacion de sus servicios a la comunidad en general
- DESARROLLO URBANO DIVERSIFICADO DE LA RIBERA OCCIDENTAL DEL RÍO MAGDALENA, CON PREDOMINIO DE USOS PORTUARIOS E INDUSTRIALES.  
La prospectiva territorial de la ribera occidental del Río Magdalena incluye diversos componentes, dentro de los cuales se destacan los siguientes:

Desarrollos portuarios y usos complementarios

**ESTATUTO URBANO**

La Ciénaga de la Bahía como reserva ecológica y paisajística, fuente de actividad económica para los asentamientos humanos dispersos

Los industriales con actividades portuarias y disponibilidad para ellas de zonas de servicios. Barrios con posibilidades de centralidad de servicios (turísticos, recreativos, etc.

Áreas de reserva para desarrollo de proyectos asociados con comercio, negocios, recreación y servicios.

Desarrollo e incremento de la actividad portuaria e industrial en la zona del Puerto Fluvial Alternativo de Soledad.

▪ **RENOVACIÓN URBANA Y REDESARROLLO DEL SECTOR CENTRAL DE SOLEDAD.**

El Centro de la ciudad, conjuntamente con los barrios Centro, Doce de Octubre, Siete de Agosto, La Loma y Cachimbero entre otros contienen elementos urbanísticos y arquitectónicos de valor patrimonial para el municipio, mostrando una base arquitectónica - paisajista de importancia para la escasa memoria urbana local. El Centro, por otro lado, representa, por su dinámica, una fuente de atracción para los habitantes del municipio, circunstancia que ha propiciado su deterioro físico y ambiental. Los elementos prospectivos apuntan a la necesidad de reforzar las actividades financieras e institucionales, reorganizar el sistema de transporte, recuperar e incrementar los espacios verdes, recuperar la plaza, mejorar las condiciones del espacio público, como la señalización, la ornamentación urbana, los valores paisajísticos urbanos, y solucionar el problema de vendedores estacionarios, entre otros, resolver el problema de parqueos, conferir representatividad espacial e institucional a los Centros Administrativos Locales, como la Iglesia y la Alcaldía, este escenario permitirían racionalizar aún más la disposición de los usos comerciales y de servicios del municipio.

▪ **PROTECCIÓN Y RESERVA ECOLÓGICA DE LA CIÉNAGA DE LA BAHIA**

Las expectativas de la comunidad respecto de este importante elemento de la geografía del municipio van desde la recuperación ambiental integral hasta su uso potencial como recurso hídrico de subsistencia y turismo ecológico. La búsqueda de un razonable

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

**ESTATUTO URBANO**

equilibrio entre todas estas aspiraciones constituye la base de la propuesta del POT, procurando el mantenimiento y sostenibilidad de las condiciones naturales de la misma. En esencia, la ribera occidental, está insertada en el imaginario portuario de la ciudad, lo que puede posibilitarse en la medida en que sus potenciales usuarios asuman el compromiso permanente de mantener las condiciones naturales de la Ciénaga.

▪ **MEJORAMIENTO INTEGRAL DE LAS ZONAS DETERIORADAS**

Es el proceso mediante el cual las áreas deterioradas del municipio son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos que la ley permita para la normalización de estos sectores, para así lograr el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, requiere mejoramientos importantes en la malla vial, el espacio público, zonas verdes y recreativas, servicios públicos, inducción de actividades comerciales y de servicios de escala zonal y acciones destinadas a incrementar los niveles de densidad poblacional y habitacional, así como los educativos y de salud. Dentro de este grupo identificamos los siguientes sectores:

- a. Primero de Mayo
- b. Villa Cecilia y Villa del Carmen
- c. Moras Occidente
- d. Villa Soledad, Villa Stefany y sectores aledaños
- e. Nuevo Triunfo
- f. Sal Si Puedes
- g. San Vicente
- h. Villa del Rey, Viña del Rey y sectores aledaños
- i. El Esfuerzo y Villa Gladis

**SECCION 5.  
MACROPROYECTO URBANO**

**Artículo 401.** PLAN PARA LA RIBERA OCCIDENTAL DEL RÍO MAGDALENA, LOS CUERPOS DE AGUA Y EL PUERTO FLUVIAL ALTERNO.

La rivera occidental se encuentra actualmente subutilizada, razón por la cual se debe garantizar una mayor articulación que propenda por usos más equilibrados, que faciliten el disfrute de los ciudadanos de sus recursos ambientales, ecológicos, recreativos y turísticos, todo ello enmarcado en el valor estratégico del Río y los cuerpos de agua para el Municipio, el Área Metropolitana, la región y el país en los actuales ambientes de globalización e internacionalización de la economía nacional. La extensión urbanizada de la ribera, la complejidad y mezcla

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”



**ESTATUTO URBANO**

de los usos actuales, la Utilización económica exclusiva conferida al suelo y a la ribera, la degradación ambiental, la negación del paisaje natural y la ausencia de integración del Río a la trama urbana del Municipio son, entre otros, factores que requieren de un proceso de observación e intervención más detallado que, bajo una mirada de mayor articulación con el Municipio

El grado de complejidad urbana de la ribera presenta dos alternativas de análisis a la luz de los instrumentos con que cuentan los procesos de planificación, como son los proyectos integrales observados en una perspectiva de macroproyecto que involucre a toda la ribera o los correspondientes a planes parciales que pueden ser abordados por sectores. En este sentido, el POT recomienda la subdivisión de la ribera conforme a las características territoriales y grados de complejidad de la franja del Río Magdalena comprendida entre la desembocadura del arroyo Don Juan, limite de Soledad con el distrito de Barranquilla y el Caño Brazuelo de Cavica, de la siguiente manera:

**SECTOR 1. SECTOR INDUSTRIAL Y PUERTO FLUVIAL ALTERNO:**

La característica de este sector es de articular las actividades propias que se den por el uso industrial del sector de la calle 18 y las del proyecto del puerto fluvial alterno, el cual se desarrollara en una área de 10 Ha, ubicadas sobre el sector aguas arriba de la boca del caño de Soledad en el río Magdalena. **(Ver Anexo 1 del documento técnico o del resumen ejecutivo, Plano de Localización e Información General del Proyecto)**. Todas las acciones e intervenciones que se desarrollen estarán sujetas a los planes de manejo ambientales debidamente autorizados por la C. R. A. Para así garantizar el desarrollo sostenible del sector

**SECTOR 2. SECTOR DE ECOTURISMO Y PROTECCION**

Comprende el sector del caño de Soledad, el río Magdalena, el Brazuelo de Cavica y la ciénaga de la Bahía, este sector de acuerdo a la aptitud biopotencial física del suelo y al grado de susceptibilidad de fenómenos naturales se destinara a las actividades de manejo especialmente para ecoturismo y protección, y así conservar los ecosistemas estratégicos que se encuentran en este sector, cumpliendo así con las directrices de entidades como la C.R.A. y Cormagdalena

**SECCION 6. NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS.**

**Artículo 402. DEFINICION** Son aquellas que se expidan en desarrollo de PLANES PARCIALES para unidades de actuación urbanística y para

otras operaciones como MACROPROYECTOS URBANOS INTEGRALES, o en áreas de renovacion urbana o mejoramiento integral.

## **TITULO II INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACION**

### **CAPITULO I PROCEDIMIENTOS Y FORMAS DE EJECUCION**

#### **SECCION 1. DEFINICION Y CLASIFICACION**

**Artículo 403.** CONCEPTO. Son los procedimientos e instrumentos de gestión y actuacion urbanistica requeridos para la administracion y ejecucion de las politicas y decisiones adoptadas, incluyendo los instrumentos necesarios para financiar el desarrollo urbano, tales como la plusvalia, la emision de titulos de derechos adicionales de construccion y desarrollo y los demas contemplados en la Ley 9<sup>TM</sup>. de 1989.

#### **SECCION 2. PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA (Ver Planos N° E.U 10 y E.U 11 Planos de Plusvalia)**

**Artículo 404.** De Acuerdo a lo establecido en el Componente Urbano, del Capitulo I de la Tercera Parte del Tomo II, del presente POT y en los Planos E.U. 10 y E.U. 11, se adopta para el municipio de Soledad el cobro de la participacion en la plusvalia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, que establece que “las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal”.

## **QUINTA PARTE**

### **PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

#### **TITULO I**

#### **TRAMITACION DE DOCUMENTOS PARA URBANIZACION Y CONSTRUCCION**

##### **CAPITULO I**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 405.** DEFINICIONES GENERALES.. Para efectos de la aplicación de la presente reglamentación, las definiciones de los términos básicos utilizados en el presente capítulo están sujetas a las especificadas en el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, reglamentario de la Ley 388 dc 1997. Incluye los siguientes:

**LICENCIA:** Acto administrativo por el cual se autoriza, a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras (Artículo 1 del Decreto 1052 de 1998).

**CURADOR URBANO:** Es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de construcción, en las zonas o áreas del municipio o Municipio que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción (Artículo 35 del Decreto 1052 de 1998).

**CONTROL:** Es el acto de seguimiento que ejerce el Alcalde Municipal por conducto de sus agentes con el fin de vigilar la ejecución de las obras,

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

## ESTATUTO URBANO

para asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

## **CAPITULO II DE LAS LICENCIAS**

**Artículo 406.** COMPETENCIA.. Las Licencias de Urbanismo y Construcción serán estudiadas, tramitadas y expedidas por los Curadores urbanos de conformidad con los términos que para tales efectos establece la ley 388 de 1997 y, específicamente, el Capítulo Primero del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998 o las normas que modifiquen las anteriores o la reemplacen.

**Artículo 407.** Las Licencias para proyectos urbanísticos de loteo, urbanístico-arquitectónico y proyectos arquitectónicos en predios urbanizados se sujetarán, en adelante, a las disposiciones que para el efecto establece el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

**Artículo 408.** DEFINICIÓN DE LOS AGENTES MUNICIPALES PARA EL CONTROL DE LAS LICENCIAS. Conforme a lo establecido en el Artículo 109 de la ley 388 de 1997, Artículo 83 del Decreto 1052 de 1989 y el Artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, los agentes del Alcalde Municipal para los fines de que tratan los referidos Artículos son: la Secretaría de Gobierno Municipal y la Secretaría de Planeación Municipal

**Artículo 409.** TRÁMITE DE LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. Los Curadores Urbanos podrán adelantar gestiones ante las diferentes entidades y agencias del Estado, encaminadas a la obtención de las licencias de urbanismo y construcción para los usuarios que así lo soliciten.

## **CAPITULO III DE LOS CURADORES URBANOS Y DE LA DELINEACIÓN URBANA**

### **SECCION 1. DE LOS CURADORES URBANOS**

**Artículo 410.** NATURALEZA. La naturaleza de la función del Curador Urbano, su jurisdicción, designación, requisitos y mecanismos de selección, inhabilidades, incompatibilidades, pérdida de la calidad de curador urbano, impedimentos para el ejercicio de la curaduría y

## ESTATUTO URBANO

régimen disciplinario corresponden a lo establecido en el Capítulo Tercero del Decreto Reglamentario 1502 del 10 de junio de 1998.

**Artículo 411.** COMPLEMENTACION Los Curadores Urbanos podrán adelantar, para la expedición de las licencias de urbanismo y construcción, todas las actuaciones y conceptos previos que requieran para estos efectos en su totalidad, quienes realizaran las gestiones del caso ante las distintas entidades o instancias que tienen relación con el proceso.

PARÁGRAFO. Todas las dependencias, instancias o entidades del orden Municipal asociadas con la expedición de conceptos o actuaciones previas requeridas para la expedición de licencias de urbanismo o construcción deberán suministrarlas directamente a los Curadores Urbanos en nombre del usuario respectivo.

**Artículo 412.** DE LA INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS. De acuerdo con el Artículo 37 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, los Curadores Urbanos, en ejercicio de sus funciones, verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de Planeación del Municipio, Artículo 101 de la Ley 388 de 1997, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

En ejercicio de sus funciones, el Curador podrá elevar consultas de carácter general a las entidades Municipales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano, sobre autorizaciones, asignaciones, determinación de nomenclatura y demás procedimientos que requieran para la expedición de cualquier licencia. Dichas entidades deberán responder las consultas en los términos que fija el Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 413.** ALINEAMIENTO. Corresponde a Planeación Municipal expedir, para toda persona natural o jurídica, y en estrecha concordancia con las competencias que le confiere el Artículo 27 del Decreto (Reglamentario) 1504 del 4 de agosto de 1998 sobre el Espacio Público, el documento de delineación urbana el cual deberá contener básicamente la información sobre especificaciones de los perfiles viales, las afectaciones, servidumbres y observaciones que a criterio de Planeación Municipal incidan, para el desarrollo que afecten determinado sector o predio.

## ESTATUTO URBANO

PARÁGRAFO. De manera obligatoria, los Curadores urbanos requerirán dicho documento para los trámites que toda persona natural o jurídica solicite para intervención urbanística en un predio o sector, en la respectiva Curaduría.

**Artículo 414.** PLAZO DE ENTREGA. La Secretaría de Planeación Municipal expedirá, en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud, el respectivo documento de delineación para pedios no urbanizados. Con fundamento en el plano de levantamiento del lote que el interesado debe acompañar a la solicitud, Planeación Municipal establecerá los siguientes criterios: afectaciones viales, continuidad de la malla vial principal, afectaciones por zonas de riesgo, zonas de reserva para servicios públicos, retiros en zonas de arroyos, recomendaciones para zonas de cesión para parques zonales, entre otros, los cuales serán de obligatoria observancia por los Curadores Urbanos. En los sectores sometidos a procesos de renovación urbana se determinará el nuevo perfil vial propuesto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 363 parágrafo 2 y Artículo 364 parágrafo 3.

PARÁGRAFO 1. La delineación urbana para los lotes que pertenezcan a una urbanización aprobada por los conductos legales para tal fin donde se establecieron los perfiles viables en los respectivos planos arquitectónicos o en casos de englobes o desenglobes, se expedirá en un plazo de seis (6) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

PARÁGRAFO 2: Planeación Municipal liquidará los derechos por el servicio de expedición o actualización de la delineación urbana, los cuales deberán cancelarse como requisito para reclamar el documento de delineación respectivo.

**Artículo 415.** VIGENCIA. El documento de delineación urbana tendrá una vigencia de un (1) año contados a partir de la fecha de expedición. Vencido este plazo deberá actualizarse y ajustarse, si es el caso, a las disposiciones vigentes, siempre y cuando no se haya hecho efectivo ningún trámite ante alguna de las Curadurías para la obtención de una licencia. En caso de existir una licencia, se mantendrán las especificaciones normativas allí consignadas para la renovación del documento.

**CAPITULO IV**  
**DE LAS LICENCIAS Y LAS SANCIONES URBANÍSTICAS**  
**SECCION 1.**  
**DE LAS LICENCIAS**

**ESTATUTO URBANO**

**Artículo 416.** PATRIMONIO. Cuando el objeto de la solicitud de licencia sea una autorización de demolición, remodelación o restauración de fachadas o interiores en un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá adicionar un concepto favorable para cada caso, expedido por el Planeación Municipal conforme a las normas que sobre patrimonio contempla el Presente Estatuto.

PARÁGRAFO. Planeación Municipal podrá asesorarse de la Filial del Consejo de Monumentos del Atlántico para el desarrollo de los fines de que trata el presente Artículo cuando se trate de proyectos, como los señalados, en los sectores definidos como de valor patrimonial

**Artículo 417.** .MODALIDADES. Cuando el objeto de la solicitud de licencia sea una autorización para proyectos arquitectónicos nuevos, de reforma o adiciones (menor o sustancial) su aprobación estará sujeta a lo dispuesto para tales propósitos en el Decreto 1052 de junio 10 de 1998.

**Artículo 418.** DE LA COMUNICACIÓN. La solicitud de licencia será objeto de comunicación por parte de el Curador a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, en los términos previstos en el Artículo 17 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

## **SECCION 2. DEL FUNCIONAMIENTO**

**Artículo 419.** DEL FUNCIONAMIENTO. De conformidad con el Artículo 46 del Decreto 2150 de 1995, suprímase la Licencia de Funcionamiento para todo establecimiento industrial, comercial o de otra naturaleza, abierto o no al público, salvo el cumplimiento de los requisitos que se enumeran en los Artículos siguientes, que no cumplan con las garantías para la seguridad y salubridad pública.

**Artículo 420.** REQUISITOS ESPECIALES DE FUNCIONAMIENTO . De acuerdo con el Artículo 47 del Decreto 2150 de 1995 los requisitos son los siguientes:

-Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, horario, ubicación y destinación expedida por la entidad competente al respectivo municipio.

-Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales (intensidad auditiva, por ejemplo) según el caso descritas por la ley.

-Cumplir con las normar vigentes en materia de seguridad.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

-Cancelar los impuestos de carácter Municipal.

-Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.

PARÁGRAFO 1. El lleno de los anteriores requisitos no exime al establecimiento del cumplimiento de las normas policivas y ambientales.

PARÁGRAFO 2. El propietario o administrador de un establecimiento, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de su apertura, deberá comunicar tal hecho a la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio, con copia a la Secretaria de Gobierno del Municipio de Soledad.

**Artículo 421.** CONTROL POLICIVO. Para los efectos de este control, el Artículo 48 del Decreto 2150 de 1995 establece que, en cualquier momento, las autoridades de policía del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo anterior y, en caso de inobservancia, adoptarán las medidas previstas en la ley, garantizando el ejercicio del derecho de defensa.

Tales funciones serán ejercidas por las autoridades, sin perjuicio de la interposición que los particulares hagan de las acciones populares, policivas, o asesorías especiales previstas en el código Civil y de la acción de tutela cuando estimen que se vulneren o amenacen derechos constitucionales fundamentales

**Artículo 422.** DE LA LOCALIZACIÓN. En caso de presentarse contravenciones a las normas establecidas en el presente Estatuto, la Secretaria de Gobierno notificará de tal hecho al propietario y aplicará, si hay lugar, las sanciones respectivas.

**Artículo 423.** DE LA REUBICACIÓN. Cuando un local tenga que ser demolido a causa de obras decretadas por valorización, renovación urbana, reajuste predial (de tierras), orden de autoridad policiva en caso de que amenace ruina, o decisión judicial, podrá reubicarse dentro de la misma zona, previo el cumplimiento de los requisitos antes señalados.

**Artículo 424.** CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO. : Todo establecimiento comercial, industrial o institucional que funcione o pretenda funcionar en el Municipio de Soledad, o persona natural, deberá solicitar el Certificado de Usos del Suelo en de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO. Las Autoridades y agentes de control del Municipio deberán verificar la correspondencia de las actividades realizadas en

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”



**ESTATUTO URBANO**

cada establecimiento a los que se refiere este artículo con las normas consignadas en el presente estatuto para los efectos previstos en el Capítulo Quinto del Decreto 1052 de 1998 (De las Sanciones Urbanísticas).

**Artículo 425.** PLAZO DE ENTREGA. Planeación Municipal liquidará los derechos por el servicio de expedición y actualización del Certificado de Usos del Suelo y dispondrá de diez (10) días hábiles contados a partir de la solicitud del peticionario para la expedición del mismo.

**Artículo 426.** VIGENCIA. El Certificado de Usos del suelo tendrá una vigencia de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

### **SECCION 3. DE LAS SANCIONES**

**Artículo 427.** DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS De conformidad con las determinaciones consignadas en el Artículo 103 y 104 de la Ley 388 de 1997 las normas que la modifiquen o la reemplacen, relacionadas con las Sanciones Urbanísticas, éstas serán aplicadas por el Alcalde Municipales o sus agentes siguiendo para ello los procedimientos previstos en el Artículo 85 del Decreto 1052, las normas que la modifiquen o la reemplacen.

**Artículo 428.** SANCIONES URBANISTICAS. Las sanciones urbanísticas derivadas de las contravenciones especificadas en el Artículo Artículo 103 y 104 de la Ley 388 de 1997 las normas que la modifiquen o la reemplacen serán las especificadas en el la misma Ley.

PARÁGRAFO 1. La Alcaldía de Soledad será la encargada de analizar, evaluar y definir la naturaleza de las infracciones urbanísticas y, consecuentemente, establecer el monto de las sanciones de acuerdo con las determinantes que para el efecto señala el Decreto especificado en el presente Artículo, considerando para ello el Artículo 84 del Decreto 1052 dc 1998, y en cuanto al seguimiento del mismo Artículo será competencia de la Secretaría de Gobierno.

PARÁGRAFO 2: Corresponderá a la Secretaría de Gobierno Municipal, la facultad de vigilancia y control sobre los establecimientos comerciales, industriales y de servicios que contravengan las normas sobre usos del suelo.

## **TITULO II OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y SANCIONES**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009**

“Un Norte Para el Desarrollo en el  
Siglo XXI”

## CAPITULO I OBLIGATORIEDAD

**Artículo 429.** OBLIGATORIEDAD: Las normas contenidas en el presente Estatuto son de obligatorio cumplimiento por toda persona natural o jurídica así como por los organismos de la Administración Pública y de todos los órdenes y ningún organismo Municipal podrá conceder e insertar excepciones. El Estatuto cual sólo podrá ser modificado conforme lo estable la Ley 388 de 1997 y mediante Acuerdo sancionado por el Concejo Municipal.

PARÁGRAFO. Todo tipo de actuación sobre el territorio del Municipio de Soledad de carácter provisional o definitivo, bien sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a las normas aquí contenidas.

**Artículo 430.** NULIDAD DE LA LICENCIA O PERMISO: Las licencias o permisos deberán ceñirse estrictamente a lo dispuesto en el presente estatuto y serán anulables ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo en primera instancia.

PARÁGRAFO. Cualquier ciudadano podrá iniciar la acción de Nulidad contra una licencia o permiso expedida en violación a lo dispuesto en el presente Estatuto.

**Artículo 431.** VIGENCIA DE PERMISO O LICENCIA: todo permiso o licencia expedido con anterioridad a la expedición del presente estatuto que haya perdido su vigencia por no haber iniciado la obra o actividad para la cual fue obtenida, deberá iniciar los trámites de aprobación regidas por las nuevas disposiciones.

**Artículo 432.** AUTORIZACIONES.

1) Autorízase al Alcalde del Municipio para que en un término de cuatro (4) meses, contados a partir de la vigencia del presente acuerdo, pueda establecer, mediante Decreto, los ajustes a los documentos de las memorias técnicas del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

2) Autorízase al Alcalde para establecer, mediante Decreto, los costos a cobrar por concepto de la venta de planos, información estadística, copias de las memorias del POT o cualquier otro documento distribuido por el Planeación derivado de la información estadística o territorial, con el fin de garantizar la sostenibilidad de los equipos dispuestos para estos fines, así como los reajustes que sean necesarios. Los recursos captados por estos conceptos se destinarán integralmente al Fondo de Planes y Proyectos de Planeación Municipal.

**Artículo 433.** DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO. Será una instancia asesora de la Administración Municipal en materia de ordenamiento territorial; estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Así mismo, los curadores urbanos forman parte de este consejo. Su conformación y la reglamentación sobre su funcionamiento será expedida por el Alcalde en un término no mayor a tres (3) meses contados a partir de la aprobación del presente acuerdo. Para determinar sus funciones específicas y el nombramiento de los miembros, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

-Sus miembros deben ser personas de reconocida idoneidad asociada con el conocimiento de la ciudad.

-Debe tener carácter interinstitucional e intersectorial

-Por ser organismo de apoyo a la administración Municipal, sus miembros no tendrán derecho a remuneración de ninguna clase.

PARÁGRAFO. Será obligatoria su consulta para la aprobación de los planes parciales, la modificación del plan vial (en los componentes viales de alcance metropolitano y arterial ) y para cualquier modificación o complementación al POT, las cuales, en caso de ser aceptadas, serán formalizados mediante Acuerdo Municipal.