

## **DOCUMENTO SINTESIS**

### **COMPONENTE URBANO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

- Resumir las principales problemáticas urbanas detectadas por el grupo técnico del Plan de Ordenamiento Territorial
- Exponer y presentar a consideración de las autoridades municipales, los lineamientos generales y las propuestas técnicas que se sugieren para contribuir a su solución.

#### **1. RESEÑA HISTÓRICA**

- La evolución física de la ciudad muestra que en el transcurso de los últimos treinta años, se observan cambios en el sistema vial y usos del suelo
  - a) Con la expansión urbana hacia al norte de la calle 8ª vía arteria secundaria central, en dirección Norte por los ejes viales de la avenida Simón Bolívar y eje vial del barrio las Veraneras hacia la vía panamericana
  - b) De la década de los ochenta por el desarrollo de la floricultura se van consolidando algunos núcleos habitacionales alrededor de esta actividad de Agricultura comercial, en el eje vial de la avenida Simón Bolívar.
  - c) El ramal de vía Morales–Silvia, atraviesa la zona comercial del municipio originando congestión vehicular y deterioro ambiental al centro de la ciudad, por la condición de ser eje central de las actividades comerciales que se desarrollan ahí y que sirven como principal centro de encuentro de economías regionales provenientes de los municipio de Silvia, Cajibío, y Morales.

- d) El ramal de la Vía Morales–Silvia genera el paso obligado de tráficos interregionales provenientes de Cali, Nariño, Popayán, lo cual genera varias molestias y conflictos en el sector central de la ciudad.
- e) Durante los últimos quince años, distintos fenómenos, físicos unos, sociales, administrativos o laborales, determinaron unos crecientes vínculos de dependencia entre Piendamó y los municipios de Popayán Cajibío, Morales y Silvia.
- f) El crecimiento urbano de Piendamó experimentó un cambio de modelo a partir de los años 80, paso de intensivo e interno a extensivo y externo, lo anterior significa que el alto valor agrológico y monetario de las tierras sub-urbanas dejó de ser barrera absoluta a su urbanización; y por otra parte la demanda de tierras urbanas para la vivienda ocasiono nuevas posibilidades especulativas, ahora superiores a aquellas de la producción agropecuaria.

Como efecto de esta tendencia, la ciudad se extendió considerablemente hacia al Norte donde se encuentran actualmente localizados el Barrio las Veraneras, Barrio Bolívar y más recientemente siguiendo esta tendencia el Barrio Piendalinda y La Parcelación La Samaria.

Esta expansión no planificada generó varias consecuencias negativas, entre ellas se destaca el hecho de que se aumentaron las vertientes y redes de evacuación de aguas negras, contaminando considerablemente los zanjones de las quebradas de los Vivas, el Zanjón de las Veraneras y el Oasis como puntos de descargue, haciéndose para la administración municipal más complejo y costoso ejecutar el Plan Maestro de Alcantarillado que en la actualidad empezó a desarrollarse en su fase inicial.

## **2. TENDENCIAS**

Se origina esta tendencia de expansión física en el contexto de un comportamiento caracterizado por un aumento poblacional indicando una tasa anual de crecimiento superior al 2.42 % y en la cual se destacan:

- Un crecimiento vegetativo moderado
- Un crecimiento de inmigración inducida por perspectivas laborales en la Floricultura, la comercialización de la caficultura y de comercio en general proveniente de regiones rurales de Cajibío, Morales Silvia y Popayán.
- Una inmigración ocasionado por la aparición de la Virgen María, en la Vereda la Florida, lo que originó en ese entonces una Identidad Cultural y Comercial del Municipio a Nivel Nacional, debido a constantes peregrinaciones de diferentes regiones del país.
- Una corriente nueva de inmigración provenientes de municipios vecinos, de población desplazada por la violencia en busca de nuevas oportunidades de empleo, incrementando barrios subnormales caso barrio El Nacional y lo más preocupante es la falta de oferta de suelo Urbano disponible para afrontar esta situación y dar soluciones acordes con la demanda.
- La anterior premisa sugiere que Piendamó actúa como filtro de migraciones interregionales hacia Cali y Popayán.
- El comportamiento demográfico del periodo intercensal 1985-1.993, lo mismo que las tendencias detectables indican que a principios del año 2.000 o Nuevo Milenio la población urbana es cercana a los 10.524 Habitantes, de persistir esta tendencia sin mayor variación, es acertado pensar en un conglomerado de más de 14.000 habitantes dentro de diez años, sin tener en cuenta el fenómeno de población flotante que caracteriza al municipio por sus cercanías a Cali y Popayán.

La base económica ha sido tradicionalmente localizada en el entorno rural, desde su fundación y durante varias décadas caracterizada por el auge de la pequeña producción campesina del Cultivo del Café y en los últimos 15 años por el auge del cultivo de las flores renglones económicos que en la actualidad están pasando por la más dura crisis económica de la historia. Hoy en día persiste en todo el municipio el predominio de las actividades primarias y se expresan en su entorno mediante tres fuentes principales de empleo.

- La Comercialización del Café
- La Comercialización de productos de consumo y de servicios
- La Floricultura

- Los galpones familiares (Invernaderos, para la producción de Tomate de Mesa, Flores)
- Sin embargo la reciente "Ley de Páez" de fomento industrial por medio de incentivos, abrió la posibilidad de desarrollo del sector secundario de la economía; lo cual implica la posibilidad-necesidad de seleccionar y planificar áreas destinadas a la localización de empresas industriales mediante el diseño de parques industriales.
- Las tendencias aquí resumidas se convierten en el marco general del Plan de Urbanismo, y sugieren los lineamientos que se presentan más adelante en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial durante los próximos diez años.

### **3. LA VIVIENDA**

Recordemos que primero en 1897 y otra vez en 1905, se diseñó la futura ciudad con base en la manzana tradicional cuadrada de 80 x 80 metros, configurada por 20 o 24 solares con dimensiones de 19 x 20, 10x30, o 10 x 40 según sea el caso.

Las planchas del catastro 1:500, muestran una cosa distinta a este modelo propuesto, numerosas manzanas de Piendamó unas 15 manzanas tratan de conservar este modelo ubicadas en la parte central, y registran hasta más de 40 predios como resultado de la subdivisión interna o la partición frontal, de los predios adjudicados originalmente, esta práctica generalizada de hoy deja numerosos predios con dimensiones y formas inadecuadas, de tipo larguero y con construcciones tipo corredor, negando las mismas condiciones de habitabilidad y exigencias modernas de salubridad.

La trama urbana del municipio de Piendamó se fue desarrollando alrededor de la antigua estación del Ferrocarril del Pacífico, lo que originó el traslado de cabecera municipal de Tunía al sitio actual convirtiendo en el núcleo central de las actividades comerciales, conformando a partir de él manzanas de forma irregular sin ningún tipo de planificación, además donde se presentan limitaciones topográficas, relieve ondulado con pendientes entre el 0-7% y en otras zonas mayores del 15% estas viviendas se fueron instalando a partir de este núcleo central e irradiándose a los ejes viales de Piendamó-Silvia y en el eje de la vía panamericana; ubicadas en zonas de

ladera o en zonas de alto riesgo algunas de ellas son edificaciones antiguas construidas en materiales de guadua y esterilla.

Con la generalización reciente del uso de materiales modernos de construcción y con la reducción continua de las dimensiones del lote, se está generando un tipo de vivienda en la conformación de los nuevos barrios, combinando el manejo de materiales modernos y tradicionales, uso de cemento y ladrillo, pero se sigue utilizando la guadua y caña brava para la estructura de los techos.

Construido y habitado durante varias décadas por el campesinado aledaño, el casco urbano tradicional presenta aún muchas supervivencias ideológicas y espaciales de su origen agrario fácilmente identificables en varios sectores de los barrios el Galán, Lleras, Fátima, Simón Bolívar, San Cayetano, San José Bajo, la Independencia, La Floresta, El Nacional, Las Veraneras, Oasis, Loas Alpes, Bello Horizonte, se observa en el manejo del solar y la construcción de las viviendas, como en la persistencia urbana de las prácticas sociales y usos propios del campo, la presencia de animales, (aves de corral, cerdos) y toda una gama de comportamientos individuales reproduciendo la mentalidad y costumbres rurales.

En el municipio de Piendamó en su perímetro urbano se evidencia la existencia de una agricultura urbana, que ha sido totalmente ignorada en cultivos de café, plátano, yuca y otros cultivos comerciales como el de flores, invernaderos, cría de cerdos y aves de corral está expansión o límite urbano definido anteriormente parece obedecer a razones políticas, donde se han involucrado usos del suelo agrícola, que más bien debería ser aprovechados como zonas de reservas de seguridad alimentaria adoptado estrategias de producción de alimentos a través de la implementación de sistemas productivos y tecnologías económicamente eficientes y culturalmente aceptadas.

El déficit de vivienda se origina en dos tipos de demanda:

- a) Endógena, es decir procedente de la población local y del desarrollo normal de la demografía llamada vegetativa, cuya tasa de crecimiento anual es de 2,42%.

- b) Exógena, es decir de oriunda de las diversas corrientes de inmigración señaladas con fines no laborales si no residenciales y ligadas al proceso de comercialización potencial del municipio de Piendamó, provenientes de municipios vecinos como Morales, Cajibío y Silvia.

#### **4. SISTEMA VIAL DE RELACIONES**

El Sistema vial tuvo sus orígenes alrededor de la antigua estación del Ferrocarril del Pacífico, hoy rodeada de establecimientos comerciales de toda índole y produciendo una congestión vehicular creciente en las vías que la rodean; fenómeno creciente con el aumento constante de flujos pendulares de población flotante cotidiana de pasajeros y buses entre la ciudad de Pasto, Popayán y Cali, ubicándose Piendamó como Puerto Terrestre Regional, entre estos tres Polos de Desarrollo Nacional, atravesado por el Eje Vial Comercial de mayor importancia del Sur occidente Colombiano.

El Eje vial de segunda importancia lo constituye la Vía Morales–Piendamó; y Piendamó–Silvia, como eje vial donde confluyen las economías regionales de los municipios vecinos como punto de transferencia para la comercialización de sus productos, especialmente hacia la ciudad de Cali, la posición geográfica de Piendamó se constituye en una de las ventajas comparativas que ofrece el municipio para la región.

Con la expansión urbana de los últimos quince años, algunos barrios se encuentran a una distancia considerable del Centro; caso del Barrio Bello Horizonte, San Cayetano, Los Alpes, Los Tejares localizados en la parte Sur-Oriental del actual perímetro urbano que solo cuentan con una vía de acceso como es la vía Piendamó–Silvia, lo cual prevé una crisis del transporte público tradicional, si al interior de estos barrios no se les dota de suficiente infraestructura vial, que le permita una mayor accesibilidad al centro de la ciudad.

Otro punto a destacar es el eje vial del Barrio Bolívar y de Las Veraneras, como vías únicas que conectan estos barrios al centro de la ciudad pero no se ha previsto la intercomunicación de estos dos sectores para integrarlos socialmente y puedan ejercer relaciones y vínculos para el desarrollo interno de sus actividades.

### **Lineamientos de Plan Básico de Ordenamiento Urbano.**

Los principios generales que orientan el planteamiento futuro de la ciudad son los siguientes:

- Rediseñar un perímetro urbano que considere en su extensión las necesidades futuras de los diversos usos del suelo, evitando la dispersión y la costosa expansión por saltos, se mantenga el crecimiento orgánico del pasado, es decir el nuevo perímetro debe involucrar terrenos colindantes conectados con áreas urbanas tradicionales, y en los cuales no resulten, tanto para el municipio como para los usuarios, onerosas obras de viabilidad o de redes de servicios.
- La ampliación del actual debe estar en concordancia con el aumento de la población previsible en los próximos 10 años, las tendencias demográficas actuales y las necesidades espaciales para vivienda y nuevos equipamientos (Terminal de Transporte, Plaza de Mercado ó Centro de Acopio Regional, Matadero Municipal, Relleno Sanitario).
- Adicionalmente a la delimitación de los futuros sectores de expansión urbana, es deseable definir en ella planes zonales, considerando de una vez el esquema vial y la zonificación de dichas zonas definidas estas como de Desarrollo Prioritario.
- En el casco urbano tradicional es necesario buscar e introducir mecanismos legales que auspicien un reordenamiento predial y constructivo en las manzanas residenciales, con el objeto de racionalizar el uso del suelo, fomentar un cambio progresivo de la silueta urbana, promover en la arquitectura unos cambios estéticos mediante la edificación en dos o más pisos.
- En el Sector Central es preciso buscar medidas tendientes en resolver los diferentes conflictos, de uso del espacio público, particularmente en el sector de la Galería Municipal, Matadero Municipal, la antigua estación del Ferrocarril (Actualmente paradero de Buses), los expendios de comida y ventas ambulantes, de comercio informal (comerciantes ecuatorianos y otros), especialmente entre las Cra 4ª y 10ª y entre las calle 7 y calle 8ª, zona de mayor conflictos en los usos del suelo.

Solo se puede resolver desde el punto de vista urbanístico, buscando un rediseño del planteamiento, la construcción y el uso del Espacio Público como una componente

fundamental de formulación de la propuesta urbana que facilite su compatibilidad y un uso mixto (Comercial y de Servicios); resolviendo al mismo tiempo las necesidades de circulación; el mejoramiento de la estética urbana (la calidad de vida, el disfrute) y las exigencias sociales.

En este contexto, el reconocimiento del espacio público no es (sólo) la identificación del algo que le hace falta a la ciudad actual sino (en lo esencial), la instauración del soporte de una forma de existencia diferente se trata de una transformación cultural y política.

El Espacio Público configura el ámbito de despliegue de la imaginación y de la creatividad el lugar del ritual, del monumento, de la fiesta y del juego es decir "satisfacer las necesidades urbanas que trascienden los límites de los intereses individuales" donde toman lugar las actividades colectivas con las cuales la ciudad llena el tiempo libre.

## **5. ESTRUCTURA DEL ESQUEMA VIAL MAESTRO**

Con el fin de separar los flujos de origen y destino y de desviar del centro los flujos innecesarios se consideran imprescindibles estas obras en un futuro próximo.

- La Construcción de un Anillo Vial o Glorieta en la Intersección de la Vía Panamericana con la Vía Regional Piendamó - Morales, a la entrada a la zona céntrica de Piendamó.
- Construcción de un Puente Peatonal en la vía Panamericana frente al Barrio Oasis entre las calle 13 y 15.
- La Construcción de 2 (dos) Puentes Vehiculares que intercomunique los Barrios Las Veraneras y Bolívar.
- La Prolongación de las calles 13 y 15 hacia el costado occidental y lo comunique con el Barrio La Floresta, áreas donde se localizaran la Zona de Expansión Urbana y el área especial de Establecimiento de Equipamientos como son: El Terminal de Transporte y el Centro de Acopio Regional.
- Rectificación y/o Ampliación del trazado del Eje vial del Barrio la Veraneras que conecta con la Vía Panamericana.



- Ampliación y Terminación de la Vía de Piendalinda que conecta con la Vía Panamericana.
- Construcción de un Puente Vehicular Prolongación de la Calle 10 Barrio El Rosario a conectar con Villa del Lago.
- Construcción y/o Ampliación de la Vía que conduce a la Finca Sacramento para conectarla al Sector de Villa del Lago o finca El Ensueño en límites con Flores del Cauca.
- Construcción y/o Ampliación de la Vía en la intersección de la Vía Morales con la Cra. 15 entrada al Barrio La Floresta donde se ubicara la Zona de Expansión Urbana.

## **6. PERIMETRO URBANO**

- Se conserva el actual Perímetro Urbano, pero determinando dentro de él ciertas categorías o tratamientos para sectores específicos del Barrio San José Bajo, y el Sector comprendido en los Barrios Los Alpes, Los Andes y Los Tejares consideradas como zona Sub-Urbana No Urbanizable y Zona Sub-Urbana Urbanizable, respectivamente (Ver Plano de Áreas de Actividad escala 1:5000)
- Las Necesidades futuras previsibles en tierra urbana
- Detener o restringir la expansión urbana o terrenos a urbanizar que presentan limitantes para su urbanización como es el eje de la Vía Panamericana en el Barrio San José bajo y el Barrio el Nacional por presentar limitaciones en cuanto a su topografía y el establecimiento de residencias en zonas de alto riesgo por deslizamientos en zonas de ladera.
- Favorecer un crecimiento orgánico y de tipo envolvente alrededor del casco urbano y del sector de la Vía que conduce al municipio de Morales en el barrio La Floresta, donde hacia el futuro se pretende desarrollar el área de Interés Especial para el Establecimiento del Terminal de Transporte y el Centro de Acopio Regional.

## **7. AREAS DE EXPANSIÓN URBANA.**

Identificadas las necesidades de suelo urbano para vivienda en el transcurso de los próximos 15 años se calculo con una extensión cuarenta (40) de hectáreas

aproximadamente, localizadas en parte Occidental del Municipio en la Vía a Morales. En el Sector del Barrio La Floresta e inmediaciones de la Vereda La Florida (Ver Mapa de Propuesta de Localización del Área de Expansión Urbana).

## **8. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

Se consideraron tanto el déficit de vivienda actual, como para las próximas generaciones para los programas financiados con el subsidio de INURBE, o apoyados por el Instituto Municipal de Vivienda.

Por lo tanto, en cada zona de expansión, el reglamento de usos del suelo determinará un porcentaje de su área destinado para dichos programas.

### **8.1 Zonificación de Las Áreas de Actividad**

El mapa de Zonificación de Áreas de actividad se considero entre otros usos:

- Áreas Residenciales considerando diferentes categorías de vivienda; AR-1, AR-2 y AR-3
- Áreas de Actividad Comercial
- Áreas de Actividad Mixta (Comercio y Servicios)
- Áreas de Servicio Institucional (Hospital, Escuelas, Colegios Etc.)
- Áreas de Uso Recreativo
- Áreas de Protección Ambiental (Ríos, Quebradas, Lagos, Etc.)
- Áreas Urbanizables No Urbanizadas
- Áreas No Urbanizables
- Área Sub-Urbana No Urbanizables
- Área Sub- Urbana Urbanizables
- Áreas de Expansión Urbana
- Áreas de Proyectos Especiales (Instalación de Equipamientos)
- Áreas de Servicio Municipal (Plazas de Mercado, Matadero, Cementerio Etc.)
- Áreas de parcelación (Vivienda Campestre Parcelación La Samaria)
- Área de Actividad Agrícola Comercial (Flores del Cauca)

- Un Parque Industrial ubicado fuera del Perímetro Urbano, propuesto en el marco de la Ley 218 y localizado el Vía Morales-Piendamó, que serán objeto de un Acuerdo Municipal, con una Extensión aproximada de 28.8 Hectáreas. (Ver Plano de Propuesta de localización del Parque Industrial Rural de Piendamó).

## **9. ESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

En esta campo la política escogida consiste en:

- Reubicar los Equipamientos de Potencial Impacto Ambiental Negativo Como son: EL Matadero Municipal, La Galería o Plaza de Mercado.
- Ocupar o Conservar para Usos Institucionales algunos predios de Propiedad Municipal actualmente Sub- Utilizados.
- Localizar el Área Especial de Proyectos Especiales; El Terminal de Transporte El Centro de Acopio Regional.
- Definir un Área en la Zona Central de Piendamó, para la Construcción del PARQUE CENTRAL
- Localizar varios parques recreacionales públicos a nivel sectorial en diferentes barrios.
- La Construcción de un Polideportivo Municipal o Coliseo Cubierto.

Popayán, Octubre 2 de 1.999

**RICARDO A. GRANADOS A.**

Ing, Planeación Urbana y Regional

**LIBIA VALENCIA HERNANDEZ**

Est. Arquitectura

## **LIBRO I**

## **CARACTER Y AMBITO DE APLICACION**

### **TITULO I**

## **CARACTER Y AMBITO DE APLICACION**

### **CAPITULO I**

## **CARÁCTER Y AMBITO DE APLICACION**

**ARTICULO 1.** Con la expedición del presente acuerdo se adopta el código urbano del municipio de Piendamó, el cual contiene la definición de normas urbanísticas generales, áreas de actividad, la reglamentación del suelo.

Igualmente se fijan los procedimientos y requisitos que se deben diligenciar, cuando se pretenda, construir o demoler edificaciones y determina las licencias y sanciones a que se hagan acreedores quienes incumplan las disposiciones en él establecidas.

**ARTICULO 2.** El presente código tiene como ámbito de aplicación las áreas urbana, suburbana o de expansión.

**PARAGRAFO 1. LA ZONA URBANA.** Comprende la porción territorial plenamente vinculada al desarrollo urbanístico y casi en su totalidad cuenta con infraestructura vial y redes primarias del acueducto energía y alcantarillado posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso.

**PARAGRAFO 2. LA ZONA SUBURBANA O DE EXPANSION.** Comprende la porción territorial situada inmediata al perímetro urbano, que no posee en su totalidad capacidad instalada de servicios públicos pero parte de ella es susceptible de ser incorporada a corto o a mediano plazo al proceso de desarrollo urbano del municipio.

**PARAGRAFO 3. LA ZONA RURAL** Comprende la porción territorial definida entre el área suburbana y el límite geográfico con los municipios colindantes.

### **CAPITULO II**

### **DEL CONTENIDO DEL CODIGO**

**ARTICULO 3.** Son elementos integrantes del Código la zonificación y el ámbito de aplicación del mismo según áreas de actividad, la reglamentación de usos del suelo, el sistema vial y las normas de carácter general.

**ARTICULO 4.** La oficina de planeación presentara, previo concepto de la secretaria de obras públicas a consideración del alcalde, para su tramite ante el consejo municipal los proyectos de acuerdo que estime necesario para efectuar las modificaciones o actualizar las normas contenidas en el presente código, de acuerdo con los estudios que sobre tendencia de desarrollo presente el Municipio.

### **CAPITULO III**

#### **DE LAS POLITICAS, ESTRATEGIAS Y ESTRUCTURA URBANA**

**ARTICULO 5.** Se reforzara el crecimiento físico-urbano del Municipio de Piendamó hacia la parte Nor-Occidental en el Eje vial Piendamó–Morales en el Sector de La Floresta Vereda de La Florida. determinado en el plano de usos del Suelo como Área de Expansión Urbana y en aquellos sectores determinados en áreas Sub-Urbanas - Urbanizables comprendida en el sector de Los Alpes.

**ARTICULO 6.** La estructura urbana es la resultante de la interacción de tres sistemas básicos, espacio público, áreas de actividad y sistema vial; lo que genera un núcleo central básico de actividad múltiple, conformándose así una estructura radial en la que los ejes viales contienen las diferentes áreas de actividad del Municipio de Piendamó.

**ARTICULO 7.** Las políticas urbanas en relación con el crecimiento físico del Municipio de Piendamó son las siguientes:

- a. Densificación de las áreas ya desarrolladas mediante el desarrollo, renovación, rehabilitación, consolidación, recuperación, desarrollo progresivo y preservación activa.
- b. Definición de las áreas que se deben desarrollar a través de las unidades de actuación urbanística por desarrollo prioritario de urbanización o construcción.

- c. Preservación y adecuación de las zonas verdes recreativas y deportivas.
- d. Implementar mecanismos para garantizar las soluciones de vivienda de interés social a los hogares de menor ingreso.
- e. Definición y conformación de los usos del suelo, para el control de los impactos sociales, ambientales y urbanísticos que le generen.
- f. Adopción e Implementación de un régimen Normativo que ordene y regule las edificaciones y el Sistema vial de tal manera que se logren calidades paisajísticas, ambientales y urbanísticas del Municipio, así como del espacio público para beneficio de la comunidad.
- g. Mejoramiento de las estructuras de las viviendas, de acuerdo a las normas de Sismo resistencia, en aquellos sectores considerados de alto riesgo.
- h. Mejoramiento de las condiciones ambientales paisajísticas y funcionales a través de la instalación definitiva de las redes de servicios públicos y pavimentación de la malla urbana municipal.
- i. Localizar áreas para la instalación de los equipamientos de potencial impacto negativo (Matadero Municipal, Plaza de mercado y Terminal de transporte)
- j. Mejoramiento de las condiciones de acceso y movilización de las comunidades a sectores urbanos con la apertura de nuevas vías o el arreglo de las existentes.
- k. Definir y reglamentar el espacio destinado para el transporte Intermunicipal evitando así la congestión vehicular y ocupación del espacio público.
- l. Facilitar el acceso a la inversión pública y privada en el Municipio para que conjuntamente con el sector público y privado generen desarrollo y empleo.
- m. Generar áreas de esparcimiento y recreación para mejorar la calidad de vida de la comunidad.
- n. Adoptar mecanismos para evitar la contaminación de las fuentes hídricas de los zanjones Aguas Vivas, Veraneras y El Galán a través de canalización u otros medios.

## **TITULO II**

### **DEFINICIONES A APLICAR EN AREA URBANA, SUBURBANA O DE EXPANSION Y RURAL**

**CAPITULO I**  
**DEFINICIONES**

**ARTICULO 8.** Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Código Ver Anexo. No1.

**LIBRO II**  
**ZONIFICACION DEL AREA DE ACTIVIDAD**  
**TITULO I**  
**ZONIFICACION GENERAL**

**ARTICULO 9.** Adóptese como zonificación general las áreas comprendidas del Municipio de Piendamó que contiene el área urbana, suburbana o de expansión y rural tal como se ilustra en el Plano de Clasificación General del Territorio.

**CAPITULO I**  
**ZONA URBANA**

**ARTICULO 10.** Área de uso del suelo urbano; Ver plano de usos del suelo urbano

Área de actividad Residencial	AR -1
Área de actividad Residencial	AR -2
Área de actividad Residencial	AR -3
Área de actividad Comercial	AAC
Área de actividad Múltiple	AM
Zonas verdes de servicios recreativos y deporte	Z-SR
Zonas de servicios institucionales	Z-SI
Áreas de Protección del Río Piendamó	
Quebrada Los Vivos, Los Alpes	APA
Zanjones Galán y Las Veraneras	AP
Área de Expansión Urbana	AEU
Área Urbanizable No Urbanizada	AUNU
Área Urbanizadas No Desarrolladas	AUND
Area No Urbanizable	ANU
Área suburbana Urbanizable	SUB-U
Área Sub-Urbana No Urbanizable	SUB-NU
Área de Agricultura Comercial	ACO

Área de Parcelación Urbana

AP-U

**PARAGRAFO 1.** En el plano, que hace parte integral de este acuerdo, se define la Zonificación del Municipio de Piendamó por áreas de la actividad.

**PARAGRAFO 2.** Los usos del suelo, las normas y tratamientos urbanísticos que se le dan a cada una de las áreas de actividad consignados en el **LIBRO III, CAPITULO IV** del presente Código.

## **CAPITULO II**

### **ZONA RURAL**

**ARTICULO 11.** Área de uso del suelo rural: Ver plano de Clasificación General del Suelo rural:

Zona Agropecuaria Extensiva-	DA-1
Zona Agropecuaria semi extensiva	DA-2
Zona Agropecuaria Extensiva	DA-3
Zona Agropecuaria Marginal	DA-4
Zona de Bosque Protector- Productor	P1
Zona de Bosque Protector	P2

## **CAPITULO III**

### **ZONA SUB-URBANA O DE EXPANSIÓN URBANA**

**Articulo 12.** El área de expansión del suelo urbano.

Área de Expansión Urbana	AEU
Area Sub-Urbana Urbanizable	SUB-U
Área Sub-Urbana No Urbanizable	SUB-UN

## **LIBRO III**

### **SISTEMA VIAL**

#### **TITULO I**



## **SISTEMA VIAL**

### **CAPITULO I**

#### **SISTEMA VIAL URBANO Y JERARQUIZACION**

**ARTICULO 13.** La estructura Vial general corresponde al conjunto global de las Vías construidas y las de reserva vial para futuros proyectos de construcción o ampliaciones viales que tienen el objeto específico permitir el desplazamiento de las personas y bienes utilizando los diferentes medios de transporte (ver plano del Sistema Vial Urbano).

**ARTICULO 14.** Para efectos de la clasificación físico-espacial dependiente de la sección transversal predominante de la vía y su jerarquía o importancia dentro de la malla vial; adóptese la siguiente denominación de la estructura vial, teniendo en cuenta que subíndice numérico corresponde a la clasificación según el ancho de la vía, el subíndice literal al sistema funcional que corresponde.

**ARTICULO 15.** Adóptese la siguiente clasificación de sistemas viales, según su importancia y funcionamiento dentro de la Red Vial.

Vías arterias principales	VAP (V-1)
Vías Arterias secundarias	VAS (V-2)
Vías Colectoras	VC (V-3)
Vías Locales	VL (V-4)
Vías Peatonales	VP (V-5)

**PARÁGRAFO 1. VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES (VAP).** Estas vías conforman la red vial básica del municipio considerada como un todo, conectan sectores urbanos y suburbanos distantes y/o de enlace regional destinado principalmente para transporte público interurbano. Esta clasificación obedece principalmente a la vía Panamericana que atraviesa el Municipio que comprende los tramos de la carrera 14 y carrera 7ª.

**PARAGRAFO 2. VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS (VAS).** Estas vías distribuyen el tráfico dentro de las áreas residenciales, comercial, institucional y comercial de la ciudad; comprenden el conjunto de vías urbanas que son la continuación de las vías

arterias dentro del perímetro urbano con disminución de la velocidad, su función principal es la de alimentar las vías colectoras y las vías arterias principales sin atravesar estas.

Las vías arterias secundarias están constituidas por la calle 6ª (Vía a Morales), Carrera 4ª (Vía a Silvia) y Carrera 6ª vía de acceso a Piendamó.

**PARAGRAFO 3. VIAS COLECTORAS (VC).** Estas vías distribuyen el tráfico dentro de las distintas áreas dentro del perímetro urbano, es decir, permite la accesibilidad directa a zonas residenciales, comerciales, institucionales y recreacionales, son el vínculo entre vías arterias secundarias y las vías locales, constituyen el último elemento vial en que se contempla la operación del sistema público de transporte no les debe ser permitido cruzar las vías arterias secundarias y deben ubicarse a distancias no inferiores a (150 metros) entre sí, y con respecto a las intersecciones que forman parte del sistema vial básico, se debe garantizar la solución de giro a una distancia no menor de 50 metros, ni mayor de 80 metros respecto al punto de intersección de los ejes de la vía local y la vía arteria secundaria.

Las vías locales colectoras son las comprendidas por La carrera 5ª ó Avenida Simón Bolívar; Carrera 11 o Avenida las Veraneras y Calle 9ª en el centro de la ciudad.

**PARAGRAFO 4. VIAS LOCALES (VL).** Estas vías permiten el acceso directo a los edificios y propiedades individuales al sistema colector y ocasionalmente al sistema principal, son aquellas que recorren internamente los barrios dentro de malla urbana municipal.

**PARAGRAFO 5. VIAS PEATONALES (VP).** Estas vías peatonales son aquellas destinadas exclusivamente al uso de los peatones o con una circulación restringida de vehículos automotores los cuales deben operar a velocidades relativamente bajas, como las comprendidas en los barrios Amaga, Las Brisas, Villa Marcela etapas I y II entre otros.

Adóptese la siguiente clasificación de las vías según su ancho; este ancho incluye los espacios correspondientes a las calzadas zonas verdes y andenes.

**ARTICULO 16.** Las vías urbanas existentes y futuras del Municipio de Piendamó se clasificarán en cinco (5) tipos principales, mostrados en la figura N° 1:

V-1	Ancho Mínimo de	26.40 Metros
V-2	Ancho Mínimo de	15,20 Metros
V-3	Ancho Mínimo de	10.800 Metros
V-4	Ancho Mínimo de	4,60 Metros (Peatonal – Vehicular de Emergencia)
V-5	Ancho Mínimo de	3,00 Metros (Peatonal Exclusivo)

**PARAGRAFO.** Para los nuevos desarrollos de vías del sistema principal y colector, estas serán de tipo V-1 y V-2 y del sistema local del tipo V-3, V-4 y V-5.

**ARTICULO 17.** Se tomará como sistema vial general el trazado, la clasificación, especificaciones y función de las vías conforme al plano del Sistema Vial Municipal que hace parte integrante del presente Código definido de acuerdo con la denominación de la estructura vial descrita en el artículo anterior.

**ARTICULO 18.** La oficina de Planeación definirá y concertará la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema local, teniendo en cuenta como norma de diseño una distancia aproximada de 80 metros entre ellas.

**ARTICULO 19.** Los proyectos de construcción ampliación y regulación de las vías arterias solo podrán efectuarse previo concepto favorable de la oficina de Planeación Municipal y Secretaria de Obras Publicas.

**ARTICULO 20.** Es función de la Oficina de Planeación Municipal expedir los reglamentos necesarios para modificar o reajustar lo referente al sistema vial y su clasificación de conformidad con los requerimientos de desarrollo del Municipio de Piendamó.

**ARTICULO 21.** Cuando un predio destinado para zona verde se encuentre afectado por vías clasificadas en el Plan Vial, solo podrá realizarse con la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 22.** Los anchos mínimos de antejardines que se exigen son:

- a) Para predios con frentes sobre vías tipo V-1 y V-2 será de 3 metros.
- b) Para predios con frentes sobre vías tipo V-3, V-4 y V-5 será de 2 metros.

**PARAGRAFO.** Para nuevas construcciones se autorizará un antejardín del tamaño predominante en la cuadra, cuando en esta no se cumpla totalmente las disposiciones del presente Artículo.

**ARTICULO 23.** Las secciones transversales tipo, para cada una de las vías clasificadas con sus correspondientes dimensiones de sus elementos son:

a) Vías Principales (V-1)

Anden	2 Metros
Zona Verde	3
Calzada	7.20
Separador	2
Calzada	7.20
Zona verde	3
Anden	2
Ancho Total	26.40 Metros

b) Vías Principales Secundarias (V-2)

Anden	2 Metros
Zona Verde	2 Metros
Calzada	7 Metros
Zona Verde	2 Metros
Anden	2 Metros
Ancho Total	15.20

c) Vías Colectoras (V-3)

Anden	1,20 Metros
Zona Verde	1.20

Calzada	6,00 Metros
Zona Verde	1.20
Anden	1,20 Metros
Ancho Total	10.80

d) Vías Locales (V-4)

Anden	1 Metro
Zona Verde	1 Metro
Calzada	6 Metros
Zona Verde	1 Metro
Anden	1 Metro
Ancho Total	10 Metros

e) Vías Peatonales con Tráfico Vehicular de Emergencia (V-5)

Anden	0,80 Metros
Calzada	3 Metros
Anden	0,80 Metros
Ancho Total	<b>4,60 Metros</b>

f) Vías Peatonales Exclusivamente (V6)

Zona Dura	1,50 metros
Zona Blanda	1,00 metros
Zona Dura	1,50 metros
Ancho Total	<b>4,00 Metros</b>

g) Vías Peatonales Exclusivamente (V-7)

Zona dura	2.00 metros
Zona Blanda	1.50 metros
Zona Dura	2.00 metros
Ancho Total	<b>5.50 metros</b>

**ARTICULO 24:** Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir con las normas establecidas en el presente Acuerdo, la Oficina de Planeación Municipal podrá

realizar las variaciones y soluciones necesarias complementarias que imponen las características del sector.

**ARTICULO 25.** Cuando por circunstancias de trazado o de adecuación de una vía se incrementan las dimensiones de un predio, se entenderá que esta área incrementada es de propiedad pública; su uso y destinación será determinada por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 26.** En el caso de que el cauce natural de Las quebradas Aguas Negras, Oasis y del Galán sean transformadas en canal, las vías marginales se exigirán guardando las zonas de protección y mantenimiento del mismo.

**ARTICULO 27.** En el caso de las vías marginales a los ríos su trazado debe respetar las áreas forestales protectoras, así como las vías con valores paisajísticos deben conservar las visuales sobre el casco urbano del Municipio o los sitios de interés que atraviesan.

**ARTICULO 28.** La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (Elevadas o Subterráneas) que se proyectan construir atravesando las vías arterias principales, secundarias y las vías colectoras deberán ser aprobadas por la Oficina de Planeación Municipal y la Secretaría de Obras Públicas.

**ARTICULO 29.** Toda rampa diseñada para acceso vehicular deberá empezar su desarrollo una vez terminado el andén sin variar el nivel de este, la pendiente máxima debe ser del 15%, en rampas rectas con pendientes mayores del 12%, deberán construirse tramos de transición de entrada y salida.

**ARTICULO 30.** Para radios de giros y retornos vehiculares se exigirá cumplir con las especificaciones mínimas estándar establecidas en la normatividad del Ministerio de Tránsito y Transporte.

**ARTICULO 31.** Para efectuar cualquier cambio tanto de sentido vial, alteraciones en la regulación del tráfico vial entre otras será de competencia exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 32.** La localización y construcción de la Terminal de Transporte requerirá de concepto previo de la Oficina de Planeación Municipal y Secretaria de Obras Públicas.

**ARTICULO 33.** Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores sobre predios con frente a vías arterias principales, secundarias, colectoras de cualquier tipo; el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- Por una vía local o proyectada
- Por una calzada de servicio
- Por una bahía diseñada o construida para tal efecto
- Directamente en el caso de que las características del lote no lo permitan los sistemas de acceso anteriores
- En todos los casos se deberá conservar la continuidad del nivel y dimensiones.

**ARTICULO 34.** Las vías proyectadas de Ampliación y/o Construcción son las siguientes:

- Terminación de Vía Piendalinda – Intersección Vía Panamericana.
- Vía Proyectada de la calle13 Barrio Oasis en dirección hacia el Barrio La Floresta.
- Vía Proyectada de la Calle 11 Barrio Oasis hacia La Floresta.
- Construcción de un Anillo Vial o Glorieta en la intersección Vía Panamericana-Vía Morales-Silvia.
- Construcción de la Vía Los Alpes de la intersección de la Vía a Silvia hasta la Finca Sacramento
- Construcción del Puente Elevado Peatonal, en la Vía Panamericana en el Sector del Barrio Oasis.
- Construcción del Puente Vehicular prolongación de la calle 13 Barrio Oasis con la Intersección de la calle 20 del Barrio Las Veraneras, atravesando el zanjón del Oasis ó de Las Veraneras.
- Construcción del puente Vehicular prolongación de la calle 20 hasta la intersección del Zanjón de Las Veraneras.

- Construcción Puente prolongación de la calle 10 Barrio Rosario intersección con la Quebrada o Zanjón de Los Andes, para conectarla con el sector de Villa del Lago.

**ARTICULO 35.** La Oficina de Planeación priorizará teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial las vías, puentes peatonales y vehiculares proyectadas y podrá modificarlas según estudio de las mismas.

**ARTICULO 36.** La Oficina de Planeación tendrá a su cargo la coordinación y control del plan vial, la clasificación de las vías y vigilará para que se ajusten al Plan de Ordenamiento Territorial.

## **CAPITULO II**

### **ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE SEGÚN LOS DIFERENTES USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 37.** Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores deben cumplir los requisitos para estacionamientos de vehículos que se establecen en el presente Capítulo.

**ARTICULO 38.** Los establecimientos que se ubiquen en todas las áreas de actividad y en futuros desarrollos de zonas semiconsolidadas y no consolidadas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

**ARTICULO 39. Espacio para Estacionamientos.** El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.), por cinco metros (5 m.), en todas las áreas de actividad. Los espacios para el estacionamiento de vehículos deberán ser localizados fuera de la vía pública.

**ARTICULO 40. Garajes y parqueaderos para vivienda:** Para las áreas de actividad residencial AR-1, AR-2, y AR-3 deberán disponer de un espacio para garaje o parqueadero privado por cada cinco (5) soluciones de vivienda o fracción, un espacio para garaje o parqueadero público o para visitante por cada quince (15) soluciones de vivienda.



**ARTICULO 41. Espacio para cargue y descargue:** El área mínima exigida para un espacio de cargue y descargue en las zonas comerciales será de tres metros por ocho metros (3 x 8 m.) y deberá ser localizado por fuera de la vía pública.

- a. Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares desde (500) metros cuadrados hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 M<sup>2</sup>) de área construida una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada (60) metros cuadrados de construcción.
- b. Oficinas Públicas o Privadas y estacionamientos de servicios; una (1) unidad de estacionamientos para propietarios por cada 50 M<sup>2</sup> de construcción y una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 100 M<sup>2</sup> cuadrados de construcción.
- c. Restaurantes, fuentes de soda y similares una (1) unidad de estacionamiento por cada 4.00 M<sup>2</sup> de construcción.
- d. Hoteles y posadas para los primeros 20 cuartos uno por cada cuatro (4): excedentes uno por cada ocho (8) cuartos.
- e. Para establecimientos educativos un (1) parqueadero por cada tres (3) aulas.
- f. Para las áreas de actividad múltiple el proponente deberá contemplar en el proyecto la solución de estacionamientos de acuerdo con las necesidades. La Secretaria de Planeación Municipal aprobará o negará la solución propuesta previo estudio.
- g. Estacionamientos Industriales y bodegas: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 300 M<sup>2</sup> de área construida, además de una zona de cargue y descargue con un mínimo de 10 x 18 metros, sin incluir zona de maniobra.
- h. Servicios Funerarios, salas de velación y similares: Tres (3) unidades de estacionamiento para visitantes por cada sala de velación.

**ARTICULO 42.** Para la definición del número de estacionamientos solo podrá deducirse del área total construida de una edificación las áreas de circulación y baños.

**ARTICULO 43.** La Secretaría de Planeación efectuará el estudio que permita reglamentar los requerimientos de parqueo relativos a otros establecimientos no especificados o similares a los anteriores, requeridos para su buen funcionamiento.

**LIBRO IV**  
**DE LA CESION DE AREAS GRATUITAS AL MUNICIPIO DE PIENDAMO**

**TITULO I**  
**NORMAS GENERALES**  
**CAPITULO I**  
**DE LA CESION PARA USOS PUBLICOS**

**ARTICULO 44.** Toda urbanización o lotificación deberá ceder al Municipio de Piendamó a título gratuito y mediante escritura pública, el 15% del área bruta además de las áreas de terreno para vías públicas que determine la Oficina de Planeación Municipal y las demás vías del proyecto de urbanización.

**PARAGRAFO.** El área bruta es la superficie total del globo de terreno por desarrollar o urbanizar y está comprendida dentro de los linderos o perímetro del predio.

**ARTICULO 45.** Para los desarrollos en el área de actividad residencial (AR- 3), la cesión será el 10 % del área bruta para zona verde y usos comunales, más el área de terreno correspondiente para vías públicas.

**ARTICULO 46.** La Oficina de Planeación no aprobará ningún proyecto de urbanización hasta cuando sus propietarios hayan cedido al Municipio mediante escritura pública debidamente registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos las áreas de terreno referidas.

**ARTICULO 47.** Las áreas de cesión estarán destinadas para nuevos desarrollos así:

1) Urbanizaciones de Densidad Alta Más de 60 unidades de densidad por hectárea  
Porcentaje a ceder: 20 %

Distribuidos así:

30 % a ceder para servicios comunales

70 % a ceder para zona Verde

2) Urbanizaciones de Densidad Media Alta De 40 a 60 unidades por hectárea

Porcentaje a ceder: 17 %

Distribuidos así:

30% a ceder para servicios comunales

70% a ceder para zonas verdes

3) Urbanizaciones de Densidad Baja Menos de 20 unidades de vivienda por hectárea

Porcentaje a ceder 10 %

Distribuidos así:

30 % a ceder para servicios comunales

70 % a ceder para zonas verdes

**TITULO II**  
**DE LAS ZONAS VERDES**  
**CAPITULO I**  
**DE LA LOCALIZACION**

**ARTICULO 48.** Preferentemente el área a ceder para zonas verdes y usos comunales deberá estar concertada en un solo globo, pero, la Oficina de Planeación podrá permitir su fraccionamiento si con ello se logra una mejor utilización de los espacios y una distribución equilibrada de los servicios.

**ARTICULO 49.** Las áreas a ceder para servicio comunal y zonas verdes deberán cumplir con las siguientes características:

- a) Contigua a una vía del sistema vial del Municipio o contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público o comunal que tenga continuidad con una o más vías del plan vial.
- b) De preferencia integrados con áreas de cesión de zonas verdes de otros desarrollos.
- c) De preferencia contigua a zonas de reserva forestal o en zonas forestales protectoras de los ríos, definidas estas según lo dispuesto en el Código Nacional de Recursos Naturales y Preservación de Medio Ambiente.

- d) En aquellas áreas que se determinen como zonas de parques o áreas verdes por la Oficina de Planeación Municipal.
- e) Con topografía y formas necesarias que garanticen el normal desarrollo de los proyectos para la recreación o usos comunales para los cuales se destinen.

**PARAGRAFO 1.** Cuando se vaya a ceder zonas denominadas de zona forestal protectora, solamente se aceptará cuando se compruebe que el predio ha sido adquirido y ha tenido la calidad de propiedad privada.

**PARAGRAFO 2.** Cuando el terreno a urbanizar tiene ubicación parcial en una zona destinada a parques o zonas verdes, el área a ceder debe localizarse en esta zona.

**ARTICULO 50.** Las áreas a ceder para zonas verdes no deberán ubicarse:

- a) Corredores bajo líneas de alta tensión, zonas de canales u otras zonas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.
- b) Áreas de terrenos inundables o que presenten peligro de derrumbe o amenazas de alto riesgo.
- c) Áreas con pendientes mayores de 40 %

**ARTICULO 51.** Los porcentajes de cesión deberán calcularse sobre el área neta urbanizable, que es la resultante de descontar el área bruta urbanizable después de excluir:

- Canales
- Área no edificables
- Vías del plan vial
- Afectaciones de cuerdas de alta tensión

**ARTICULO 52.** Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o visitantes, en las áreas de actividad residencial serán tenidas en cuenta en un porcentaje no mayor del 20 % de la cesión comunal.

**ARTICULO 53.** El urbanizador deberá ceder a título gratuito las correspondientes a:

- Vías
- Estacionamientos Públicos
- Bahías de paraderos de buses

**ARTICULO 54.** Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales son inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas o cuando su ubicación sea inconveniente se podrá compensar la obligación de cesión.

- a. En dinero
- b. En transferencia de otro inmuebles
- c. O en últimos términos lo que determine el Consejo
- d. Si es en dinero, se deberá originar un valor a los inmuebles para los mismos fines, y si es por otro inmueble deberá estar ubicado en un lugar apropiado, según lo determine la Oficina de Planeación Municipal, previo concepto.

**ARTICULO 55.** Las rondas de los ríos y quebradas que sean inundables y terrenos que por su topografía y accesibilidad no podrán ser utilizados como áreas de uso público por tal motivo no contabilizaran como cesión.

### **TITULO III**

#### **DE LAS VIAS**

##### **CAPITULO I**

#### **AFECTACION DEL PLAN VIAL**

**ARTICULO 56.** Cuando el propietario de un terreno este interesado en adelantar una urbanización de conformidad con el plan vial deberá ejecutar el total de la obra del plan vial que afecte su predio, pero será a través de valorización el 50% del costo de la construcción de las calzadas en las vías arterias principales y vías arterias secundarias.

**ARTICULO 57.** Toda persona natural o jurídica que quiera realizar una urbanización o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al

municipio de Piendamó el área de las vías que resulten de lo establecido en el sistema vial y del proyecto de urbanización.

**ARTICULO 58:** Toda persona natural o jurídica que quiera realizar una urbanización o cualquier tipo de construcción la cual tenga frente a una vía proyectada en terrenos que no sean de su propiedad, estarán exentos de cesión del área del Municipio, siempre y cuando el lote a desarrollar tenga acceso por una u otras vías conectadas al sistema vial del municipio, las cuales deberán cederse.

**PARAGRAFO.** Las construcciones de las calzadas deberán ajustarse a las especificaciones de la secretaria de obras publicas, la interventora de la obra la ejecutará la oficina de Planeación Municipal y los volúmenes de obra serán determinados con base en los precios unitarios establecidos por ellos en la fecha de ejecución.

**ARTICULO 59. Ajustes Al Plan Vial.** Las calles y carreras proyectadas deberán empalmar con los ejes de las calles y carreras existentes y ajustarse en un todo al plan vial del área urbana del Municipio.

**ARTICULO 60. De los servicios públicos.** Requisitos mínimos. Toda urbanización deberá proveer los servicios del Acueducto y Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado publico y Teléfonos con las especificaciones que haya adoptado la empresa de servicios públicos de Piendamó "EMPIENDAMO" con las normas y requisitos que se enuncien en el presente decreto.

**ARTICULO 61. Mejoras de Zonas Verdes.** En el área correspondiente a parques, el urbanizador deberá realizar empedramiento y la urbanización, así como de dotarlo de los servicios de agua, construir los senderos y campos deportivos que conforman el parque. Estas dotaciones de equipamiento urbano junto con el área respectiva deberán cederse al Municipio de Piendamó a Título Gratuito para destinarlas a uso público.

**ARTICULO 62. Dotación de servicios de las zonas comunales.** El área destinada a zona comunal podrá vincularse estrechamente al parque y el urbanizador dotarla de la acometida de los servicios públicos.

**ARTICULO 63.** El equipamiento comunal será destinado a:

Recreativos	:	Parques, Zonas Verdes, Jardines, Plazoletas y Juegos cubiertos
Educación	:	Guarderías o Jardín Infantil
Asistenciales	:	Enfermería o puestos de Salud
Social	:	Salas de uso Múltiple

## **CAPITULO II**

### **DEL USO Y DESTINACIÓN DE LAS ZONAS VERDES**

**ARTICULO 64.** Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal fijar la destinación y uso de las zonas verdes para la construcción de parques de recreación, parques ornamentales y equipo comunitario y dar la autorización de uso permanente o transitorio por parte de entidades o dependencias municipales.

**ARTICULO 65.** Para la destinación y uso de las zonas verdes se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las necesidades a nivel del Municipio, Sector, Barrio y Urbanización. El área y topografía del terreno destinado a Zona verde.

**ARTICULO 66.** Para las zonas verdes existentes y propiedad del Municipio que se encuentre sin uso aparente y/o en mal estado, la Oficina de Planeación Municipal adelantará el respectivo estudio para definir el uso y la comunicará a las entidades competentes para que se haga luego de su implementación y dentro de sus posibilidades presupuestales, teniendo en cuenta la participación de la comunidad como parte activa del proceso de implementación si fuere el caso.

**ARTICULO 67.** Las zonas verdes o áreas forestales protectoras deberán ser destinadas exclusivamente y de carácter obligatorio a zonas verdes y no podrán ser desarrolladas si en ellas adelantan Procesos de Construcción alguna.

### **CAPITULO III**

#### **DE LA ADECUACIÓN DE LAS ZONAS VERDES**

**ARTICULO 68.** El urbanizador deberá adecuar las áreas a ceder para zonas verdes y comunales. Las áreas de parques o zonas verdes deberán estar empedradas con iluminación y riego.

a. Las zonas destinadas para uso comunales estarán dotadas con servicios públicos.

### **CAPITULO IV**

#### **DE LAS EXCEPCIONES**

**ARTICULO 69.** Todo urbanizador que pretenda desarrollar un proyecto no vinculado a vivienda y en forma independiente destinado a uso institucional que por su mismo uso requiere de áreas libres esta exento de ceder al Municipio de Piendamó el porcentaje correspondiente de zonas verdes y usos comunales cuando estas zonas libres estén destinadas a la recreación y esparcimiento.

**PARAGRAFO.** Los usos institucionales los cuales se refiere al presente artículo son:

- Centros de Atención Integral
- Pre-escolar, Guarderías
- Jardines Infantiles
- Escuelas
- Colegios
- Universidades
- Hospitales
- Casas Religiosas e Iglesias



**ARTICULO 70.** Todo proyecto para uso institucional debe tener como áreas libres un área de terreno igual o mayor de porcentaje que le corresponde ceder al Municipio por concepto de zonas verdes o usos comunales además adecuadas y mantenidas por el mismo propietario.

**ARTICULO 71.** Si por cualquier motivo un proyecto aprobado para uso institucional cambia de uso y esté no sea institucional deberá ceder al Municipio el porcentaje correspondiente establecido.

**ARTICULO 72.** Los proyectos destinados al uso y prestación de servicios públicos básicos a desarrollar por el Municipio, por entidades Estatales o Para-estatales deben tener como área libre no cedida una igual o mayor al porcentaje que le correspondería por concepto de zonas verdes y usos comunales.

**PARAGRAFO.** Se entiende por servicios públicos el conjunto de las instalaciones para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad que atiende las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad tales como: Acueducto, Alcantarillado, Recolección de Basuras (Aseo), telefonía, comunicaciones y aquellas análogas que sean clasificadas como tales por la oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 73.** Si por cualquier motivo un proyecto que fuera aprobado para prestación de servicios públicos básicos cambia de uso a otros totalmente diferente a lo estipulado deberá el urbanizador o constructor ceder el porcentaje de zonas verdes y zonas comunales según lo establecido.

**LIBRO V**  
**DE LAS URBANIZACIONES**  
**TITULO I**  
**DE LAS URBANIZACIONES**  
**CAPITULO I**  
**DE LOS REQUISITOS GENERALES DEL TERRENO**

**ARTICULO 74.** Solo se permitirá el desarrollo de urbanizaciones en terrenos que cumplan los siguientes requisitos:

- a- Que garantice las condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a áreas expuestas a amenazas y riesgos y elementos contaminantes.
- b- Que ofrezca la disponibilidad de Instalación y Dotación de los servicios públicos Acueducto, Alcantarillado, Energía, Alumbrado Público y Aseo.
- c- Que permita la reserva de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción suficiente de vías de acceso vehicular y peatonal que garantice una eficiente comunicación con el Sistema Vial existente y Plan Vial del Municipio.
- d- Que pueda llevarse a cabo para las áreas de conservación y protección de los Recursos Naturales.

**PARAGRAFO.** Únicamente se permitirá Urbanizar en las áreas según las destinaciones de uso que fija el presente Código.

## **CAPITULO II**

### **DEL PROCESO, CLASIFICACIÓN Y NORMAS GENERALES**

**ARTICULO 75. Sistemas o Modalidades:** Para urbanizar todas las áreas no desarrolladas situadas en el perímetro de servicios podrían ser urbanizadas mediante sistema de loteo individuales o con el sistema de agrupación y/o conjunto y parcelaciones.

**ARTICULO 76.** Se entiende por urbanización el proceso por el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios públicos y de infraestructura integrados a la red urbana dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y publico inherente a la actividad que se va ha desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso.

**ARTICULO 77. Modalidad del proceso de urbanización.** Los procesos de urbanización podrán adelantarse en la modalidad de Desarrollo Normal o en la modalidad de "Desarrollo Progresivo".

**ARTICULO 78.** Las urbanizaciones de acuerdo a su uso predominante podrán ser:

- a- **RESIDENCIAL:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y usos complementarios pueden ser; Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares o Multifamiliares.
- b- **COMERCIAL:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para actividades propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
- c- **INDUSTRIAL:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para los procesos de transformación de materia prima y sus usos complementarios, para el presente Código en el perímetro urbano se asumirá por él referente a la microempresa, con contaminación baja y media. La zona industrial para el Municipio de Piendamó se denominará Zona Rural Industrial y se ubicará fuera del perímetro urbano.
- d- **MIXTA:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más usos o finalidades compatibles entre sí.

**ARTICULO 79.** Todo proyecto de urbanización podrá realizarse a condición de cumplir los siguientes requisitos:

- a- Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- b- Que sean dotadas de servicios públicos; acueducto, alcantarillado, conexiones domiciliarias, energía eléctrica pública y privada arborización, empedramiento y adecuación de zonas verdes, la nomenclatura vial y domiciliaria se ubicarán por parte del urbanizador según normas que para tal efecto fije de la Oficina de Planeación Municipal.
- c- Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías al Municipio.

**ARTICULO 80.** Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por los siguientes sistemas:

- a- Loteo Individual
- b- Conjunto en Loteo Individual
- c- Conjunto Vertical u Horizontal

d- Desarrollo Progresivo

**ARTICULO 81.** La urbanización por el Sistema de Loteo Individual; consiste en la división de un terreno en áreas menores o lotes de propiedad privada individual deslindadas de propiedades vecinas y de áreas de uso y propiedad pública o comunal, debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público, el urbanizador solo divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes, públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales.

**ARTICULO 82.** La urbanización por el Sistema de Conjunto de Loteo individual consiste en que el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas, los lotes están deslindados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados con acceso independiente desde el espacio público o común y construida como una unidad arquitectónica, este tipo de urbanización puede presentar la modalidad en la cual los adquirentes construyen su vivienda por iniciativa privada siempre que se ajusten estrictamente a los planos aprobados para el conjunto.

**ARTICULO 83.** En la urbanización por el Sistema de Conjunto Horizontal o Vertical el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas, arquitectónicas y las unidades de vivienda están sujetas a las áreas de uso y propiedad comunal.

El conjunto horizontal esta compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes aisladas o no, con acceso independiente desde las zonas comunes y con servicios e instalaciones propias.

La altura máxima de las unidades de viviendas individuales será hasta tres pisos (9 ML), estos conjuntos pueden llamarse unifamiliares. El conjunto vertical esta constituido por dos más bloques o edificios de vivienda de dos a más unidades habitacionales con acceso común desde las zonas comunes y son servidos por puntos fijos y con servicio e instalaciones comunes, estos conjuntos pueden llamarse también Bifamiliares, Trifamiliares, o Multifamiliares, según sea el caso.

**ARTICULO 84.** Las urbanizaciones por Desarrollo Progresivo son exclusivamente residenciales y se desarrollan mediante el Sistema de Loteo Individual y es el proceso en el cual desde su etapa de fundación están completamente planeadas partiendo de la construcción de unas obras de infraestructuras y saneamiento básico, que se va completando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.

**ARTICULO 85.** Las urbanizaciones comerciales, industriales y mixtas solo podrán desarrollarse por los sistemas de conjunto en todas en Loteo individual o conjunto horizontal o vertical.

### **CAPITULO III**

#### **DE LAS URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y MIXTAS**

**ARTICULO 86.** Toda urbanización comercial, industrial o mixta deberá estar provista de servicios públicos de acuerdo a las exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica aseo, vías y nomenclatura. El servicio teléfono se tendrá como opcional.

**ARTICULO 87.** Las urbanizaciones industriales y mixtas deberán estar previstas de todos los sistemas de control, de cualquier tipo de contaminación y cumplir con las disposiciones del Código Sanitario y en especial del Decreto Reglamentario N° 3075 de 1997 y según el carácter de la urbanización las que están previstas en el Código Nacional de los Recursos Naturales y protección del Medio Ambiente, así como las normas particulares que fijan las entidades departamentales, regionales o municipales competentes.

**ARTICULO 88.** Toda urbanización comercial, industrial o mixta deberá prever de zonas de cargue y descargue al interior de los predios de acuerdo a las características de cada proyecto en específico.

**LIBRO VI**  
**NORMAS GENERALES PARA CADA AREA DE ACTIVIDAD**  
**TITULO I**  
**DE LAS NORMAS GENERALES**  
**CAPITULO I**  
**NORMAS GENERALES**

**ARTICULO 89.** El área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permisible es el siguiente.

- |   |                   |
|---|-------------------|
| a- Para vivienda de una sola alcoba   | 25 M <sup>2</sup> |
| b- Para vivienda de dos alcobas   | 40 M <sup>2</sup> |
| c- Para vivienda de tres alcobas  | 60 M <sup>2</sup> |
| d- Para vivienda mayor de tres alcobas el índice de habitabilidad se incrementa en 20 M <sup>2</sup> Por cada alcoba adicional. |                   |

**PARAGRAFO.** Este índice de habitabilidad mínima se entiende con exclusión de las áreas para acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques de multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.

**ARTICULO 90.** Para la aplicación de las normas se entiende como altura del piso la distancia vertical de los (3) tres metros lineales entre 2 pisos finos y consecutivos.

**ARTICULO 91.** La altura máxima permitida se definirá por cada una de las áreas de actividad.

**ARTICULO 92.** Todas las edificaciones destinadas al uso residencial deberá solucionar debidamente lo concerniente a la iluminación y ventilación de los espacios internos de la vivienda.

**CAPITULO II**  
**REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO URBANO**

**ARTICULO 93. Suelo Urbano.** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su construcción y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos comprendidos en áreas consolidadas con edificación, definidas como áreas de mejoramiento integral en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 94.** A cada una de áreas de actividad determinadas en la Zonificación General se les asignarán los usos del suelo dependiendo de la actividad económica y el nivel de impacto que ocasiona su desarrollo.

**ARTICULO 95.** La Oficina de Planeación se encargara de estar actualizando la anterior clasificación con el fin de adoptarse a las tendencias de desarrollo económico del Municipio de Piendamó.

**ARTICULO 96.** En todas las áreas de actividad se permitirá el uso anexo, o sea el desarrollo de labores domesticas de las que obtengan ingresos los residentes, siempre que sean desempeñadas por ellos mismos exclusivamente, sin causar molestias a sus vecinos, que el local de trabajo no sea visible desde la calle, que no se emplee aviso alguno y no consumir energía de más de 3 HP trifásica.

### **CAPITULO III**

#### **DETERMINACION DE LOS USOS EN LOS EJES VIALES**

**ARTICULO 97.** La Oficina de Planeación Municipal determinará los usos en los ejes del sistema vial urbano, dependiendo de las características propias del eje.

**ARTICULO 98.** Los predios con frente a los ejes principales del sistema vial urbano se considerarán como áreas de actividad mixta y sus usos se determinaran por tramos, teniendo en cuenta las características del área de actividad que atraviese.

**CAPITULO IV**  
**DEL USO Y TRATAMIENTO EN CADA UNA DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD**  
**AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR-1**

**ARTICULO 99.** Se entiende como área de Actividad Residencial AR-1 aquellas zonas en donde se aplicará un plan parcial de mejoramiento integral que por sus características son sectores desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de Equipamientos, Zonas Recreativas y Servicios Públicos entre otros: su tratamiento será de **CONSOLIDACIÓN**. (Ver Plano de Áreas de Actividad).

**1- USOS PRINCIPALES.**

Actividad R-1	Área Lote mínimo	Frente MI	Altura	Índice Construcción	Índice de Ocupación
Vivienda Unifamiliar	60	5.00	2 pisos	140%	70%
Vivienda Bifamiliar	108	9.00	2 pisos	140%	70%
Multifamiliar	240	12.00	3 pisos	280%	70%

**2. AISLAMIENTOS**

POSTERIORES:	3 metros a partir del Segundo Piso
RETROCESOS O ANTEJARDÍN	2 Metros, Solo Exige Sobre Vía Peatonal.

**3. GARAJES:** En soluciones de conjunto se exige un estacionamiento al descubierto por cada siete (7) viviendas mínimo.

**ARTICULO 100.** Se determinarán en esta zona a las edificaciones existentes que deseen readecuar la vivienda unifamiliar con una altura máxima de dos pisos (6ML), el aprovechamiento del antejardín, para localización de la de la escalera cuando este antejardín sea igual o mayor a dos (2) metros.

**ARTICULO 101.** Toda nueva edificación, reforma mayor, adición o subdivisión de construcciones existentes deberán plantear los aislamientos determinados para la



vivienda con Normas Mínimas y conservar la altura permitida en el área y la línea de paramento definida.

**PARAGRAFO. Usos compatibles:**

Comercio grupo 1, recreativos grupos 1 y 2; Institucional grupos 1 y 2 **Usos Restringidos:** Los demás que hacen parte del presente Código.

**CAPITULO V**

**AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL – AR-2**

**ARTICULO 102.** Se entiende por área de actividad AR-2 los sectores urbanos periféricos que presentan estado de desarrollo incompletos, se les aplicarán políticas, planes parciales que conlleven al desarrollo urbanístico progresivo y cuyo tratamiento será de **Consolidación y/o Densificación** con miras a la utilización más eficiente del suelo a través del mejoramiento de las infraestructuras, Equipamiento y Espacio Publico.

**1. USOS PRINCIPALES**

<b>Actividad AR-2</b>	<b>Área Lote Mínimo</b>	<b>Frente ML</b>	<b>Altura ML</b>	<b>Índice Construcción</b>	<b>Índice Ocupación</b>
Vivienda Unifamiliar	84.00	6.00	2 pisos y altillo	140%	70%
Vivienda Bifamiliar	126.00	9.00	2 pisos y altillo	140%	70%
Multifamiliar hasta 3 pisos	240.00	12.00	3 pisos y altillo	210%	70%

**2. AISLAMIENTOS:**

POSTERIORES	3 Metros a partir del Segundo Piso
RETROCESOS O ANTEJARDINES	En áreas de nuevo desarrollo será de 3.00 m. mínimo. En áreas desarrolladas donde no exista. antejardín no se exigirá.
GARAJES	En soluciones de conjunto se exige un estacionamiento por cada siete (7) viviendas.

**PARAGRAFO. Usos compatibles:**

Comercio grupo 1, recreativos grupos 1 y 2, institucional grupo 1

**Usos restringidos:** Los demás que hacen parte del presente Código.

## CAPITULO VI DEL AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR-3

**ARTICULO 103.** Se entiende por área de actividad residencial AR-3, los sectores que se encuentran aledaños a las áreas de actividad mixta (Residencial - Comercial), que se encuentran consolidados o urbanizados, condicionadas por su tamaño predial existente, sus características urbanísticas con capacidad ó no de liberación volumétrica y su tratamiento serán de **REDENSIFICACIÓN**.

### 1. USOS PRINCIPALES

AREA ACTIVIDAD AR-3	Area Lote	Frente MI	Altura ML	Índice Construcción	Índice Ocupación
Vivienda Unifamiliar	160.00	8.00	2 pisos	140%	70%
Vivienda Bifamiliar	240.00	12.00	3 pisos	210%	70%
Multifamiliar hasta 3 pisos	400.00	20.00	3 pisos	210%	70%
Multifamiliar más de 3 pisos	750.00	25.00	Más de 3 pisos	Por piso adicional 50% del arrea del lote	70%

### 2. AISLAMIENTO:

Posteriores	3.00 Metros a partir del segundo piso
Retroceso o antejardín:	3.00 Metros en área de nuevo desarrollo En el área consolidada donde no exista antejardín no se exige.

### PARAGRAFO. Usos compatibles:

Comercio grupo 1, recreativo grupo 1, Institucional grupo 1.

**Usos restringidos:** Los demás que hacen parte del presente Código

## CAPITULO VII DEL AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL

**ARTICULO 104.** Se entiende por área de Actividad, Comercial aquellos sectores que por razones socioeconómicas presentan usos Comerciales y de Servicios, existen actualmente expectativas de cambios en el uso del suelo, por su cercanía a las áreas de Actividad Múltiple; su tratamiento será de **RENOVACIÓN**.

### **1. USOS PRINCIPALES**

<b>Area de Actividad Mixta</b>	<b>AREA LOTE</b>	<b>FRENTE ML</b>	<b>ALTURAM L</b>	<b>Índice de Construcción</b>	<b>Índice Ocupación</b>
Vivienda Unifamiliar	160.00	8.00	3 pisos	210%	70%
Vivienda Bifamiliar	240.00	12.00	3 pisos	210%	70%
Multifamiliar hasta 4 pisos	400.00	20.00	4 pisos	280%	70%

### **2. AISLAMIENTOS:**

Posteriores:	3.00 metros a partir del segundo piso
Retroceso:	3.00 metros en área de nuevo desarrollo, el área Consolidada donde no exista antejardín no se exigirá

**3. Estacionamientos:** Uno ( 1) por cada 200 M2 solucionado al interior del área de paramento de la edificación.

**4 - Altura Máxima:** 4 Pisos o 12 Metros.

**ARTICULO 105.** Se permitirá en esta área, en general actividades comerciales, de servicios e industriales referidos a la microempresa de bajo y medio impactos compatibles con la vivienda y necesarios para la prestación de servicios o la generación de empleo.

**ARTICULO 106.** Se podrán desarrollar edificaciones residenciales unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares y Multifamiliares, Edificaciones Mixtas, Conjuntos y Agrupaciones Compatibles con los Usos Principales.

### **PARAGRAFO. Usos compatibles**

Comercio grupos 1 y 2 , Recreativos grupos 1 y 2 , Institucional grupo 1 y 2

## **CAPITULO VIII**

### **AREAS DE PARCELACION**

**ARTICULO 107.** Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto, es dotado de servicios públicos no integrados en la infraestructura urbana o a veces parcialmente integrados y de vías conectados a la red vial del municipio.

**ARTICULO 108.** Los proyectos de parcelación podrán desarrollarse por el sistema de parcela o loteo individual, o por el sistema de parcela o loteo cerrado y por el sistema de conjunto residencial cumpliendo los siguientes requisitos:

**ARTICULO 109.** Podrán desarrollarse zonas por fuera y dentro del perímetro de servicios y urbano mediante el sistema de parcelas con un área no inferior a 1.000 metros<sup>2</sup> por unidad de terreno.

**ARTICULO 110.** Cada parcela tendrá acceso directo a una o más vías vehiculares y propiedad pública.

**ARTICULO 111.** Todo proyecto que se realice en zonas destinadas a la parcelación deberá considerar el control y disposición de sus aguas residuales a las cuales puede conectarse y cumplir con los requisitos que para tal efecto determine la Corporación Regional del Cauca C.R.C.

**ARTICULO 112.** Cuando las condiciones del terreno lo permitan la infiltración de las aguas residuales domésticas, en uno o más predios deberá presentar a consideración de la **C.R.C** el proyecto general de disposición o tratamiento de las mismas.

**ARTICULO 113.** Cuando en las parcelaciones se reserve para ceder a la comunidad. Las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente a las normas establecidas para las parcelaciones. La habilitación y construcción de estas áreas cedidas es de obligatorio cumplimiento para quienes adelantan el desarrollo de la parcelación.

**ARTICULO 114.** La parcelación desarrollada por el sistema de loteo individual cerrado consiste en la división de un globo de terreno en parcelas individuales deslindadas entre sí y de las zonas de uso público o comunal subordinadas (las parcelas) a una vía de acceso común privada desde una vía de uso y propiedad pública. La adecuación y cesión de vías de uso público, áreas verdes y dotación de servicios se hará en las mismas condiciones descritas para parcelaciones de loteo individual.

**ARTICULO 115.** El cerramiento será transparente o de vegetación natural y cuando dé frente a espacios públicos se permitirá una altura de 2 m. con muros no superiores a 50 cm. de altura.

**ARTICULO 116.** Para los lotes de parcelaciones únicamente se permitirá una solución de vivienda por lote, con índice de ocupación no superior al 25 % de dicha área.

**ARTICULO 117.** La altura máxima en las edificaciones se permitirá hasta dos pisos y altillo.

**ARTICULO 118.** Los aislamientos laterales y posteriores no deben ser inferiores a 4 m. lineales sobre los linderos de los lotes.

**ARTICULO 119.** Las parcelaciones con características especiales no contempladas en este capítulo, serán sometidas al concepto de la Oficina de Planeación Municipal y La Secretaría de Obras Públicas.

**ARTICULO 120.** Para las parcelaciones de conjunto cerrado deberán presentar el reglamento de copropiedad así como la instalación de la caseta de vigilancia y control permanente.

**ARTICULO 121.** Se deberá cumplir en áreas de cesión de zona verde y comunal la establecida para esta norma, más un 40 % adicional del área total cedida para involucrarla dentro del conjunto.

**ARTICULO 122. Usos Complementarios:** Comercio concentrado, recreativo grupo 1, exclusivos de uso de la parcelación

Usos Restringidos: Los demás que hacen parte del presente Código.

## **CAPITULO IX**

### **ACTIVIDADES COMERCIALES**

**ARTICULO 123.** Reglamentado mediante este Código el tipo de establecimientos comerciales que se aplicarán según el impacto sobre las áreas de actividad residencial, el espacio público, urbano y el medio ambiente.

**GRUPO 1.** Son establecimientos compatibles con el uso residencial, debido al uso frecuente que de ellos hace la comunidad, y tienen bajo impacto sobre el espacio urbano.

Venta de Bienes:

- a. Alimentos y bebidas de uso diario al detal
- b. Artículos farmacéuticos, de tocador y de aseo personal
- c. Artículos de papelería, librería al detal.
- d. Artículos de uso variado, misceláneas
- e. Artículos de lujo: Joyas, relojes y porcelanas
- f. Articulo de muebles y accesorios
- g. Artículos deportivos y juguetes
- h. Artículos de vidrio, cristal loza y marquetería
- i. Articulo de uso eléctrico

2. Venta de Servicios:

- a. Servicios personales: Salones de belleza, peluquerías floristerías, lavanderías.
- b. Servicios alimenticios: Fuentes de soda, panaderías, cafeterías y heladerías.
- c. Servicios profesionales: Consultorios médicos, odontológicos, abogados y las diferentes actividades profesionales.

d. Varios: Floristerías, Zapaterías, Cacharrerías.

**GRUPO 2:** Son establecimientos comerciales, de uso periódico u ocasional en los que se desarrolla una actividad de mayor impacto urbano y por ello no deben estar mezclados con la vivienda aunque en su cercanía o en las áreas de comercio de sector, tales como:

**1. Venta de bienes:**

- a. Alimentos, carnicerías, graneros, pescaderías, panaderías, salpimentarías, comisariatos y supermercados.
- b. Textiles al detal: Ropa hecha, telas paños
- c. Artículos para el hogar: muebles, electrodomésticos, artículos de limpieza.
- d. Artículos de fotografía: revelados, impresión , equipos y accesorios y material fotográfico
- e. Artículos de cuero: zapatos, carteras y artículos varios
- f. Repuestos y eléctricos y electrónicos.
- g. Artículos de ferretería al detal.
- h. Venta de artículos funerarios
- i. Exhibición y venta de vehículos

**1. Venta de servicios:**

- a. Recreativos: Cines, tabernas, clubes sociales.
- b. Personales: saunas, baños turcos ,academias de gimnasia.
- c. Reparación y mantenimiento: lavanderías, tintorerías ,artículos eléctricos y electrónicos
- d. Financieros y bancarios: Agencias de bancos, cajas de ahorro, seguros ,finca raíz.
- e. Alimenticios: restaurantes, cafeterías
- f. Turísticos: hoteles, residencias.
- g. Parquaderos: provisionales y permanentes
- h. Serviteca para vehículos.

**GRUPO 3.** Son los establecimientos que en razón de su carácter y magnitud de sus instalaciones tienen un alto impacto sobre las áreas residenciales y el espacio público urbano normalmente requieren de espacio de estacionamiento, de cargue y descargue por fuera del espacio público.

**1. Venta de bienes:**

- a. Alimento y bebidas: distribuidores mayoristas.
- b. Drogas: depósitos de drogas al por mayor.
- c. Exhibición y venta de maquinaria y equipo.
- d. Ferretería al por mayor, pinturas.
- e. Venta de accesorios automotores.
- f. Distribuidora de aceites y lubricantes.
- g. Estaciones de llenado y servicios.

**1. Venta de servicios.**

- a. Reparación y mantenimiento de vehículos.

**GRUPO 4.** Los establecimientos que por su razón de su actividad ocasionan serias molestias y un alto impacto urbano y social son incompatibles con la vivienda. Al grupo 4 pertenecen los siguientes establecimientos:

**1. Venta de bienes:**

- a. Depósito de materiales de construcción.

**2. Venta de servicios.**

- a. Talleres de reparación de maquinaria pesada.
- b. Depósito de chatarra.
- c. Recreativos: griles y discotecas, bares, cantinas, casas de lenocinio, moteles, amoblados y similares.

**CAPITULO X**  
**DEL AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE**

**ARTICULO 124.** Se hará en esta área un tratamiento especial mediante la adopción de un régimen de concertación entre el inversionista, la comunidad y la oficina de planeación municipal, promocionándose así la dinámica de la Zona que conlleve a la recuperación y adecuación del espacio público.



<b>Actividad Múltiple</b>	<b>Área</b>	<b>Frente</b>	<b>I.O./I.C. Comercio</b>	<b>I.O./I.C. Residencia</b>	<b>ALTURA</b>	<b>Aislam. Poster. Lateral</b>	<b>Patios M2</b>
AAM	150.00	7.00	75%/245%	60 /230%	4 pisos y altillo	2 pisos 3 ML más de 3 pisos 5 MI o Promedio	Se aplicará la norma Ar-1

**PARAGRAFO. Usos compatibles:** Comercio grupo 1 y 2, Recreativo Grupo 1 y 2. Institucional grupo 1 y 2, Vivienda unifamiliar, bifamiliar, Multifamiliar según normas AR-3.

**Usos Restringidos:** Los demás que hacen parte del presente Código.

## **CAPITULO XI**

### **ZONAS DE SERVICIO MUNICIPAL**

**ARTICULO 125.** Las zonas de servicio Municipal se dividen en: Abastecimiento, Transporte, servicios públicos, servicios funerarios, servicios carcelarios, disposición y tratamiento de residuos sólidos y líquidos.

#### **a. DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO:**

**Usos Principales:** Plaza de Mercado, Matadero, Almacenamiento y Distribución de Combustibles.

#### **Usos Complementarios:**

- a. Restaurantes, cafeterías, oficinas talleres de reparación y mantenimiento, bancos, bodegas y vivienda del celador, como parte complementaria del uso principal.
- b. De los servicios de transporte y viabilidad: Terminales terrestres, de pasajeros y de carga.

**Usos complementarios:** Los necesarios para el buen funcionamiento del uso principal.

**a. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS:**

**Usos Principales:** Instalaciones de acueducto alcantarillado, energía y teléfonos.

**Usos Complementarios:** Oficinas restaurantes-cafeterías y vivienda del celador como parte integrada del uso principal.

**b. DE LOS SERVICIOS FUNERARIOS.**

**Usos Principales:** Cementerio Municipal, hornos crematorios, salas de velación y capillas.

**Usos Complementarios:** Funerarias, cafeterías, y vivienda del celador.

**c. DE LOS SERVICIOS CARCELARIOS:**

**Usos Principales:** Cárceles y Correccionales.

**Usos Complementarios:** Talleres industriales, artesanales e integrados al uso principal.

**d. DE LOS SERVICIOS DE DISPOSICIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS LIQUIDOS Y SÓLIDOS**

**Usos principales:** Plantas de Tratamiento de desechos líquidos y sólidos, puntos de transferencia de basuras.

**ARTICULO 126.** Todo proyecto nuevo o reforma que presente un servicio público deberá cumplir con la **eliminación de barreras arquitectónicas**.

**ARTICULO 127.** Cualquier proyecto presentado sobre dichos usos deberá cumplir previamente aprobación de todas las entidades y organismos que regulen dicha actividad.

**ARTICULO 128.** Los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas alturas y demás normas aplicables a los mismos será objeto de concertación con las Secretarías de Planeación Municipal y de Obras Públicas.

**ARTICULO 129.** Las áreas de aislamiento requeridas para mitigar el impacto ambiental, deben localizarse en su totalidad dentro de los lotes donde se encuentre el uso principal.

## **CAPITULO XII**

### **AREA DE SERVICIO INSTITUCIONAL**

**ARTICULO 130.** La clasificación de establecimientos y zonas institucionales son aquellas destinadas a la prestación de servicios sociales asistenciales y administrados en diferentes niveles de servicio requeridos por la población.

Estos se clasifican de acuerdo, impacto social, urbanístico y ambiental así :

**GRUPO 1:** Son aquellos compatibles con su uso residencial en razón de su bajo impacto social, urbanístico y ambiental:

Guarderías, jardines infantiles, escuelas primarias, puestos de salud, capillas para el culto, oficinas de correo telegráfico, casa comunales.

**GRUPO 2:** Son aquellos que por su carácter, magnitud e impacto sobre el espacio publico no deben mezclarse con el uso residencial aún cuando deben localizarse en sus cercanías.

- Colegios de enseñanza media, institutos técnicos especializados, centros de capacitación para adultos.
- Centros de salud, centros asistenciales, pequeñas clínicas privadas, puestos de policía y defensa civil, oficinas descentralizadas del gobierno.
- Bibliotecas públicas, Asociaciones profesionales, iglesias, centros parroquiales y culturales.

**GRUPO 3:** Son aquellos incompatibles con el índice residencial dado el alto impacto social que producen, por lo tanto su localización puede ser consultada a la Secretaría de Planeación Municipal y /o a la Secretaría de Obras Públicas.

- Centros universitarios y grandes conglomerados de educación secundaria y técnica.
- Hospitales, clínicas y asilos.
- Notarias juzgados, oficinas de recaudación de impuestos.

### **ARTICULO 131. De las zonas Institucionales**

**Usos Principales:** Institucionales Grupos 1, 2 y 3

**Usos complementarios:** Recreativos grupos 1 y 2

**ARTICULO 132.** Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables a los mismos será objeto de concertación con la Secretaria de Planeación Municipal.

**ARTICULO 133.** Todo proyecto presentado sobre dichos usos deberá cumplir plenamente con la aprobación de los organismos y entidades que regulen y controlen este tipo de actividades.

**ARTICULO 134.** Todo proyecto nuevo o reforma que preste un servicio público deberá cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas contemplada en el Código.

## **CAPITULO XIII**

### **DE LAS ZONAS VERDES DE RECREACION Y DEPORTE**

**ARTICULO 135.** Son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, se clasifican de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico en los siguientes grupos así:

**GRUPO 1.** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, social urbanístico como parques y zonas verdes.

**GRUPO 2.** Son aquellos con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como Centros deportivos, de espectáculos, clubes campestres

**ARTICULO 136:** Conformase el sistema y estructura de áreas verdes, de recreación y deporte del Municipio de Piendamó, Zona Urbana mediante la integración de los siguientes elementos:

- a- La Villa Olímpica
- b- Parque Barrio Amaga
- c- Parque Central Proyectado
- d- Cancha de Fútbol del Barrio Amaga
- e- Cancha de Fútbol Barrio Villa Los Pinos
- f- Cancha Auxiliar de Fútbol Villa Olímpica en Proyecto
- g- Parque Recreacional Barrio Villa Marcela proyectado (Antiguo Relleno Sanitario)
- h- Parque Recreacional Barrio Las Veraneras proyectado
- i- Parque Recreacional Barrio Las Brisas proyectado
- j- Concha Acústica de Piendamó
- k- Parque Recreacional Barrio Amaga (Cancha de Patinaje) Proyectado.
- l- Construcción Coliseo de Deporte Piendamó Proyectado
- m- Lago de los Andes
- n- Parque Central de Tunía
- o- Polideportivo Tunía

**PARAGRAFO.** A los elementos anteriores se integran todas las zonas verdes existentes en el interior del perímetro urbano.

**ARTICULO 137.** Los elementos integrantes referidos en el articulado anterior y limitados en el plano de Usos del Suelo se deberán conservar invaluablemente su carácter de Zona Verdes, de Recreación Deportiva o de Parques según sea el caso.

**ARTICULO 138. De las zonas recreativas**

**Usos principales:** Recreacionales grupos 1 y 2

**Usos complementarios:** Fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías.

**ARTICULO 139.** Todos los proyectos que se propongan en esta acarrean, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables serán objeto de concertación con la Secretaria de Planeación Municipal y la Secretaria de Obras Públicas.

**ARTICULO 140.** Todo proyecto nuevo o reforma que preste un servicio público deberá cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas.

#### **CAPITULO XIV**

##### **DEL AREA DE PROTECCION AMBIENTAL DEL RIO PIENDAMO, QUEBRADA LOS ALPES, LOS VIVAS Y ZANJONES LAS VERANERAS Y GALAN**

**ARTICULO 141.** Se refiere al Tratamiento de Habilitación que fortalezca el proceso de recuperación del uso potencial del suelo y el Ambiente Natural en el área de protección Ambiental del Río Piendamó y las quebradas que atraviesan el casco urbano.

Su tratamiento será de **AREA DE PROTECCION FORESTAL** en el caso del Río Piendamó, Quebrada Los Vivos, Los Alpes y los Zanjones de Las Veraneras y Galán como áreas de Protección Ambiental.

**ARTICULO 142.** Esta área de actividad esta reservada exclusivamente al establecimiento mantenimiento y utilización racional de áreas forestales-protectoras.

**ARTICULO 143.** El **uso permitido**. En esta área de actividad es la FORESTAL.

**Uso compatible** se determina el recreativo, referido a los jardines botánicos, parques activos o pasivos con reforestación obligatoria.

**ARTICULO 144.** Se definen unas zonas de manejo y preservación activa señaladas en el plano de modelo de ocupación del territorio; para la protección de la ronda del río Piendamó que aunque no este incluida dentro de dicha ronda, es parte del espacio publico y se define como la zona contigua a la ronda que contribuye a su mantenimiento, protección y Preservación Ambiental establecida con el fin de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales.

**ARTICULO 145.** No se concederá permiso o licencia para urbanizar en terrenos situados en la ronda de los ríos, quebradas o acequia, en terrenos cenagosos e inundables, en las zonas de reserva ambiental, en terrenos geológicamente inestables y en terrenos con pendientes mayores del 40 %.

**ARTICULO 146.** En relación con la protección y conservación del medio todo urbanizador esta obligado a dejar una franja no inferior a treinta metros (30 m.) de ancho paralela a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y los depósitos de agua.

**ARTICULO 147.** De acuerdo al concepto previo favorable dado por la entidad a su cargo en este caso la Unidad de Municipal de Asistencia Técnica "UMATA" del manejo de los recursos naturales la distancia de aislamiento puede sufrir variaciones, con concepto favorable se podrán canalizar ciertos lechos de agua; los cauces de las quebradas Los Alpes, y los Zanjones de Las Veraneras y El Oasis.

**ARTICULO 148.** En el plano de Modelo de Ocupación del territorio se ha demarcado el área de preservación activa que involucra las rondas del río Piendamó y de las quebradas o zanjones que hacemos referencia en el Artículo anterior, así como las áreas que presentan una topografía inconveniente para el desarrollo urbano, ya sea por presentar amenazas por deslizamientos delimitadas en los sectores comprendidos en el Barrio Nacional, San José parte Baja y parte alta en predios de los Ferrocarriles Nacionales al lado de la Vía Férrea.

**TITULO II**  
**ZONA SUB- URBANA O DE EXPANSION URBANA**  
**CAPITULO I**

### **AREA DE EXPANSION URBANA**

**ARTICULO 149.** Se entiende por área de expansión urbana aquella que por sus características y ubicación presentan condiciones optimas para el desarrollo de vivienda y la posibilidad de dotación con infraestructura por el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

**ARTICULO 150.** Dentro del área de Expansión Urbana podrán incluirse áreas de **Desarrollo Progresivo o Concertado**, a través de procesos que defina la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbana a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación de las áreas programadas.

**ARTICULO 151.** El área de expansión urbana para el Municipio de Piendamó esta delimitado en plano de usos del suelo urbano que es parte integral del presente Código.

#### **1. USOS PRINCIPALES:**

<b>Área Expansión Urbana</b>	<b>Area M2</b>	<b>Frente MI</b>	<b>Altura MI</b>	<b>Índice Construcción</b>	<b>Índice Ocupación</b>
Vivienda Unifamiliar	84.00	6.00	2pisos y altillo	140%	70%
Vivienda Bifamiliar	126.00	9.00	2 pisos y altillo	140%	70%
Multifamiliar hasta 4 pisos	240.00	12.00	4 pisos y altillo	280%	70%

**PARAGRAFO. Usos compatibles.** Comercio grupo 1, Recreativo grupo 1 y 2, Institucional grupo 1

**Usos Restringido:** Los demás que hacen parte del presente Código.

### **CAPITULO II** **AREA URBANIZABLE NO URBANIZADA**



**ARTICULO 152.** Se considera área urbanizable no urbanizada aquellas zonas dentro del perímetro urbano que tienen la posibilidad de acceder a los servicios públicos domiciliarios y de vías de integración a la malla vial urbana del municipio.

**ARTICULO 153.** Las áreas urbanas no urbanizadas se encuentran definidas según el plano de Uso y Cobertura del Suelo Urbano y que presentan características para ser urbanizados tales como:

- Condiciones aceptables topográficamente
- Accesibilidad Vial
- Disponibilidad de Servicios Básicos, tanto públicos como privados.

### **CAPITULO III**

#### **AREAS URBANAS NO URBANIZABLES**

**ARTICULO 154.** Se entienden por áreas Urbanas no Urbanizables aquellas que se encuentran comprendidas dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal que presentan limitaciones y las cuales no podrán ser urbanizadas ni destinadas a cualquier desarrollo urbanístico.

**ARTICULO 155.** Las áreas urbanas no urbanizables se encuentran delimitadas en el plano de áreas de Actividad, que presentan las siguientes restricciones:

- Limitaciones topográficas
- Carencia de Servicios Públicos
- Zonas de Alto Riesgo
- Reservas Forestales
- Imposibilidad en la accesibilidad vial
- Riesgos de inundaciones o ciénagas

**PARAGRAFO.** Usos Permitidos;

- Vivienda del propietario o celador

## **CAPITULO IV**

### **AREA SUB-URBANA URBANIZABLE**

**ARTICULO 156.** Se considera área urbanizable aquella área urbanizable de transición entre el área urbana y rural que presenta características para ser urbanizado tales como.

- Condiciones aceptables topográficamente
- Accesibilidad Vial
- Disponibilidad de Servicios Básicos necesarios tanto públicos como privados (agua, energía eléctrica y alcantarillado) y que se encuentran señalados en el plano de Áreas de Actividad que es parte integrante de este Acuerdo

**ARTICULO 157. AREA SUB- URBANA URBANIZABLE RESIDENCIAL (SUB-U).** La normatividad aplicable para cada uso residencial será de acuerdo a la zona urbana con sus usos y restricciones. Se reserva a la Oficina de Planeación solicitar requisitos adicionales a los contemplados en estas áreas.

#### **ARTICULO 158.**

- AREA SUB-URBANA URBANIZABLE COMERCIAL (SUB-C)
- AREA SUB-URBANA URBANIZABLE PARCELACIÓN SUB-AP)
- AREA SUB-URBANA URBANIZABLE DE SERVICIOS MUNICIPALES (SUB SM)
- AREA SUB-URBANA URBANIZABLE INSTITUCIONAL (SUB-I)
- AREA SUB-URBANA URBANIZABLE RECRATIVA (SUB-RC)

La normatividad aplicable para cada uno de estos usos será la misma de la zona urbana con sus usos y restricciones.

**ARTICULO 159. AREA SUB-URBANA URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SUB-AFP):** Son aquellas zonas que por su condición natural, ambiental y de alto riesgo se conservarán y mejoraran en su estado natural y no se permitirá su intervención urbanística.

Las zonas de protección se clasifican así:

**a.** De protección de los recursos naturales y rondas de ríos, avalanchas e inundaciones.

**Uso Permitido:** Forestal

**Uso Restringido:** Recreativo grupo **1**

**b.** De protección por fallas geológicas, accidentes topográficos y similares.

**Uso Permitido:** Vegetación Natural

## **CAPITULO V**

### **AREA SUB-URBANA NO URBANIZABLE**

**ARTICULO 160.** Son áreas que por cualquiera de las siguientes limitaciones no podrán ser urbanizadas, ni destinadas a cualquier desarrollo urbanístico, delimitados en el plano de Áreas de Actividad, estas son:

- Topografía
- Carencia de Servicios Públicos
- Zonas de Alto Riesgo
- Reservas Forestales
- Imposibilidad en la accesibilidad Vial
- Riesgos inundables ó Ciénagas.

**Uso Permitido:** Vivienda del propietario o celador, Grupo Agrológico 1 y 2

## **CAPITULO VI**

### **DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

**ARTICULO 161.** A partir de la fecha de la vigencia del presente Código, habrá lugar a la enajenación forzosa en subasta pública, por incumplimiento de la función social de la propiedad como lo establece la Ley 388 de 1997 en su artículo 52 sobre:

- 1.** Los terrenos localizados en suelo de expansión urbana, de propiedad pública o privada declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria, los cuales han sido identificados como; Suelos de Expansión Urbana en el plano de uso actual del suelo.
- 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; identificados en el plano de uso del suelo urbano como: Áreas Urbanizables no Urbanizadas.
- 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 (2) años siguientes a su declaratoria, identificados en el plano de uso actual de suelo como: Predios Sin Uso Aparente.

### **TITULO III**

#### **DE LA ZONA RURAL**

#### **CAPITULO I**

#### **DEFINICIONES DEL AREA RURAL**

**ARTICULO 162.** El área rural es la comprendida entre los perímetros de la zona suburbana y los límites geográficos del municipio de Piendamó que colindan con los municipios vecinos. La cual figura en los planos anexos a este Código.

**ARTICULO 163.** El suelo rural lo constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales y actividades análogas, definidos en el plano de clasificación general del territorio.

#### **CAPITULO II**

### **AREA RURAL RESIDENCIAL DE PARCELACION**

**ARTICULO 164.** La normatividad de esta área será aplicable las disposiciones utilizadas en el área urbana; solo que el área mínima será de 2.000 metros<sup>2</sup> por lote y sus aislamientos serán de ocho metros, como mínimo laterales y posteriores. La solución de los servicios públicos será de forma independiente.

**ARTICULO 165. ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA A TECNIFICADA.** Área de laderas onduladas moderadamente erosionadas del piso Sub-andino.

**ARTICULO 166. ZONA AGROPECUARIA EXTENSIVA (DA<sub>2</sub>).** Áreas fuertemente quebradas con pendientes cortas medias y largas (25 - 50%), Piso subandino.

**ARTICULO 167. ZONA AGROPECUARIA EXTENSIVA (DA<sub>3</sub>).** Áreas onduladas y pendientes medias de ligera a moderada erosión.

**ARTICULO 168. ZONA AGROPECUARIA MARGINAL.** Terrenos fuertemente ondulados a escarpados, con pendientes cortas, medias y largas erosión moderada a ligera.

**ARTICULO 169. ZONAS DE BOSQUE PROTECTOR- PRODUCTOR.** Son áreas de vegetación nativa, laderas con fuertes pendientes mayores del 75%, montañas con cimas ligeramente redondeadas, del piso subandino semiárido.

**ARTICULO 170. PARAGRAFO.** Las definiciones del uso principal, complementario y restringido de cada una de las anteriores zonas se encuentran en el cuadro anexo. DE CLASES DE SUELOS, ZONICACIÓN Y CATEGORIAS DE USO que hacen parte integrante del presente código.

### **CAPITULO III**

#### **AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA EN ZONA INDUSTRIAL**

**ARTICULO 171.** Determinase como área de actividad industrial rural la zona definida en el plano de propuesta de localización de equipamientos, donde se permitirá la

mezcla de usos compatibles con el principal y muy restringidos en relación con el residencial.

**ARTICULO 172.** Se permitirá para esta área de actividad el desarrollo de todos los sistemas de urbanización industrial, agrupaciones mixtas de industria-comercio y servicios y todo tipo de edificaciones especializadas para el uso industrial y sus servicios complementarios.

**ARTICULO 173.** Las áreas industriales propuestas y localizadas en el área Rural del Municipio de Piendamó son.

- **Área 1.** Predio rural con cédula catastral 002-02-53; propiedad de María Rocío Núñez Paz y otro, con 6 Has. 8.000 metros.
- **Área 2.** Predio rural con cédula catastral 002-02-54; propiedad de José Gabriel Cabrera ríos y otro. Con 12 Has 2.500 metros.
- **Área 3.** Predio rural con cédula catastral 002-02-55; propiedad de Magdalena Hierro Arévalo y otra. Con 9Has 7.500 metros.

#### **CAPITULO IV**

#### **CESIONES, ALTURA Y OCUPACION DE LAS EDIFICACIONES**

**ARTICULO 174. Cesiones.** Todo proyecto de parcelación por desarrollarse, deberá ceder por escritura pública y en forma gratuita las vías de uso público resultantes del proyecto, así como un 8% de su arrea bruta; del cual el 4% como equipamiento colectivo del sector.

**PARAGRAFO 1.** Las cesiones pueden realizarse dentro del proyecto industrial o dentro de cualquier otra área del municipio de Piendamó previo acuerdo con la Secretaria de Planeación Municipal para lo cual se debe hacer un avalúo de acuerdo a las normas legales vigentes al respecto y valor en pesos resultantes, se transferirá al proyecto definido por el Alcalde, Planeación y el Concejo Municipal; este avalúo tendrá un reajuste de acuerdo al índice de inflación establecido por el DANE.

**ARTICULO 175.** Cuando un desarrollo Industrial sea propuesto por etapas las áreas de cesión se fraccionaran de acuerdo a cada etapa, en cada caso la cesión deberá ser prevista dentro de la etapa correspondiente o en un área total, una vez desarrollado todo el proyecto, para lo cual el parque industrial entregará una póliza de garantía por el tiempo que dure la **Licencia de Construcción**.

**ARTICULO 176.** Las áreas de cesión de carácter recreativo deberán ser entregadas empedradas y arborizadas para su uso. Cuando las áreas de cesión correspondan a áreas forestales-protectoras, las reglamentaciones para las mismas estarán a cargo de la Corporación Autónoma Regional del Cauca.

**ARTICULO 177.** Los desarrollos Industriales localizados en las áreas definidas por el municipio, deberán mantener en su condición natural las zonas forestales protectoras marginales de los ríos y cauces de agua permanente y no permanentes en una extensión de 30 m., a cada lado de una de sus orillas igualmente, las áreas correspondientes a guaduales o áreas de bosque natural deberán preservarse, igualmente deberán mantener como áreas no ocupadas las afectaciones resultantes de obra de infraestructura.

**ARTICULO 178.** En el caso de predios ribereños los proyectos deberán considerar el área no ocupable paralela al cauce permanente de los ríos a una distancia de 30 metros de ancho por lo mínimo, la cual estará libre de edificaciones con exención de las instalaciones necesarias para el cargue y descargue de materias primas o productos elaborados.

**ARTICULO 179. Tamaño de lotes y frentes.** La superficie y el frente mínimo resultante de una parcelación, agrupación o conjunto industrial será de 2.000 metros cuadrados, con un frente mínimo de 20 m.

**PARAGRAFO.** Para las áreas de servicios complementarios los lotes definidos en las agrupaciones podrán tener un área mínima de 1.000 metros cuadrados y frente mínimo de 25 metros.

**ARTICULO 180.** Los predios sin construir menores al tamaño establecido para la zona o con frentes menores al mínimo permitido deberán englobarse hasta alcanzar los tamaños determinados para la zona.

**ARTICULO 181.** El uso de residencias preexistentes al interior de la zona definida solo podrá formar parte del predio industrial como uso anexo.

**ARTICULO 182. OCUPACION:** Las construcciones relativas a las instalaciones industriales y sus usos anexos solo podrán edificar el 70 % de su predio.

**ARTICULO 183. AISLAMIENTOS:** Las construcciones que se realicen en el área industrial deberán contemplar los siguientes aislamientos:

- Anteriores o Antejardines: En vías Nacionales, Regionales o Municipales 10 metros.
- En lotes internos del conjunto Industrial : 3.50 metros.
- En vías colectoras y locales. : 7.00 metros.

**Posteriores :** 5.00 metros desde el nivel natural del terreno

**Laterales :** 4.00 metros desde el nivel natural del terreno

**PARAGRAFO.** Los aislamientos de las edificaciones correspondientes de los servicios complementarios del conjunto o parcelación industrial de que habla el parágrafo del Artículo 179 del presente Código.

Antejardín : 3.50 metros

Aislamiento Posterior : 5.00 metros

Aislamiento Lateral : 3.00 metros

**ARTICULO 184.** En las zonas industriales que no se desarrollen proyectos de parques industriales antes de seis (6) meses perderán el carácter de Zona Industrial y volverán a su uso tradicional agrícola.



**LIBRO VII**  
**DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES**  
**TITULO I**  
**NORMAS MÍNIMAS Y DESARROLLO PROGRESIVO**  
**CAPITULO I**  
**NORMAS GENERALES**

**ARTICULO 185.** Las disposiciones generales a que se refiere el presente Capítulo se aplican a todas las urbanizaciones con normas mínimas desarrolladas por el sistema de loteo individual o por el sistema de conjunto en loteo individual unifamiliar y bifamiliar.

**ARTICULO 186.** Las vías Vehiculares deberán cumplir las siguientes normas:

- a- Las vías vehiculares internas estarán a una distancia máxima de 100 metros entre sí.
- b- La distancia máxima entre las vías peatonales será de 80 metros.
- c- Las vías peatonales principales deberán estar integradas a áreas de zonas verdes, espacios abiertos y/o comunales.

**ARTICULO 187.** Las secciones de las vías serán las siguientes:

- a- Para todas las vías se conservarán las secciones establecidas en el Sistema Vial.
- b- Para las vías internas que se encuentran definidas en el sistema vial, la sección será la clasificada como V-3, es decir con 6 metros de calzada y 1 metro de andén a cada lado para una sección total de 8 metros, más 2 metros de antejardín a cada lado.
- c- La clasificación mínima para las vías peatonales será la clasificada como de tipo V- 5, es decir con una sección de 4.5 metros así: Una zona central blanda de 1.5 metros y 1.5 metros de andenes al lado y lado, más 2 metros de antejardín si esta se encuentra entre fachadas.

**ARTICULO 188.** Para las urbanizaciones residenciales con normas mínimas, las redes de acueducto y alcantarillado, las conexiones domiciliarias, se construirán de acuerdo con las especificaciones establecidas por EMPIENDAMÓ. Las redes de energía pública,

privada y alumbrado público se construirán de acuerdo a lo establecido por CEDELCA y la Oficina de Planeación Municipal. La arborización, emperadización, adecuación a las zonas verdes de los andenes y de todas las zonas verdes perimetrales e interiores públicas o comunales, se realizarán de acuerdo con lo establecido con la Oficina de Planeación Municipal, con la asesoría de la C.R.C. La nomenclatura vial y domiciliaria se ubicara por parte de urbanizador, de acuerdo a las normas que fije la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 189.** En la zona verde cedida al Municipio de Piendamó podrá desarrollarse el equipamiento comunitario.

## **CAPITULO II**

### **DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL**

**ARTICULO 190.** Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual podrá ser exclusivamente unifamiliares, Bifamiliares y simultáneamente de los dos tipos.

**ARTICULO 191.** Los usos permitidos son:

- a- Principal: Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar.
- b- Usos compatibles se permiten los establecidos para la zona donde se ubique la urbanización

**ARTICULO 192.** Los lotes ubicados frente a las vías Vehiculares o peatonales establecidas por la oficina de Planeación Municipal a los que se le exige un antejardín mínimo de 2 metros tendrá un área mínima de 78.00 M<sup>2</sup>, incluyendo el antejardín, dentro del cual se permitirá el desarrollo de la vivienda unifamiliar conservando el índice de habitabilidad y los aislamientos establecidos.

**ARTICULO 193.** Para lotes afectados por antejardines mayores a 2 m., se tendrá un área que permita conservar el índice de habitabilidad y los aislamientos establecidos.

**ARTICULO 194.** Los lotes previstos para vivienda Bifamiliares en la urbanización de loteo individual deberá tener un área mayor a los 78.00 M<sup>2</sup>, conservar el índice de habitabilidad y los aislamientos establecidos y deberá prever la posibilidad de desarrollo de escaleras al interior del predio.

**ARTICULO 195.** Todos los lotes para viviendas Unifamiliares y Bifamiliares en urbanizaciones por lotes individuales deberán tener un frente mínimo de 6 metros.

**ARTICULO 196.** La altura máxima para las viviendas Unifamiliar y Bifamiliares principalmente frente a vías Vehiculares internas y peatonales, será de dos pisos (6 ML).

**ARTICULO 197.** Los patios tendrán un lado mínimo de 2.50 m. y un área mínima de 7.5 M<sup>2</sup>. En patios interiores se permitirá la continuación del lado y área dependiendo de los espacios y áreas a las cuales se ventila y se ilumina, previa aceptación de la oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 198.** En lotes medianeros ó esquineros que presente servidumbre de vista se exige un aislamiento posterior en el segundo piso, con un lado mínimo de 3 m. No se exigirá aislamiento posterior en los lotes medianeros cuando los proyectos arquitectónicos presente solución adecuada de ventilación e iluminación a patios interiores.

**ARTICULO 199.** Para todas las viviendas con fachadas sobre vías vehiculares o peatonales voladizos hasta el 30% de la profundidad del antejardín establecido.

**PARAGRAFO.** Si no existe antejardín, el voladizo no podrá exceder el ancho de los andenes establecido.

**ARTICULO 200.** El índice de ocupación máximo será de 0.7 del área del lote en primer piso.

**ARTICULO 201.** Las urbanizaciones desarrolladas por loteo individual podrán prever locales comerciales a desarrollarse dentro de las viviendas, cuyos lotes se ubicarán preferentemente en la esquina, los cuales tendrán un incremento de 9.00 M<sup>2</sup> respecto al área mínima exigida, planteando un lote-comercio cada 15 lotes.

**ARTICULO 202.** En las urbanizaciones de loteo individual se podrán construir viviendas mediante el sistema de **desarrollo progresivo**, a partir de una unidad básica de servicios.

### **CAPITULO III**

#### **DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE CONJUNTO EN LOTEO INDIVIDUAL**

**ARTICULO 203.** Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de conjunto en loteo individual podrán ser exclusivamente Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares ó Multifamiliares.

**ARTICULO 204.** Los usos permitidos del sistema de conjunto en loteo individual, además del residencial, estarán establecidos de acuerdo a la zona donde se ubique la urbanización.

**ARTICULO 205.** Todos los lotes deberán conservar el antejardín establecido por la oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 206.** Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar los urbanizadores podrán proponer el tamaño del lote siempre que cumplan el índice de habitabilidad para cada solución de vivienda, un frente mínimo de 6 metros, altura máxima de dos pisos (6.00 ML) principalmente en vías vehiculares en vías internas y peatonales.

**ARTICULO 207.** En las viviendas Bifamiliares se desarrollan las escaleras al interior de la vivienda.

**ARTICULO 208.** Los antejardines, patio, aislamientos posteriores y voladizos tendrán las mismas disposiciones que para las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de

loteo individual. En las construcciones que se presenten servidumbre de vista se exigirá un aislamiento posterior mínimo de 3 metros.

**ARTICULO 209.** El lote mínimo para solución individual de multifamiliares será de 240.00 M<sup>2</sup> y la altura máxima será de 4 pisos (12 ML).

**ARTICULO 210.** Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual podrán prever locales comerciales dentro de las viviendas, cuyos lotes se ubicarán preferentemente en esquina, tendrán un incremento de 9 M<sup>2</sup> respecto al área mínima exigida planteando un lote-comercio cada 15 lotes.

#### **CAPITULO IV**

##### **DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL - HORIZONTAL**

**ARTICULO 211.** Como uso principal será la vivienda. Los usos compatibles estarán determinados por la zona donde se ubique la urbanización.

**ARTICULO 212.** Los aislamientos mínimos cuando exista servidumbre de esta serán de 4 metros.

**ARTICULO 213.** Para los conjuntos verticales se podrá prever una zona comercial la cual será concertada con la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 214.** Si se plantea zona comercial se exigirá un parqueadero por cada 60 M<sup>2</sup> de área útil comercial, los cuales deberán ubicarse frente a vía vehicular.

#### **CAPITULO V**

##### **DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE DESARROLLO PROGRESIVO**

**ARTICULO 215.** La ubicación de estas urbanizaciones será determinada por la Oficina de Planeación Municipal teniendo en Cuenta:

- a- Tendencia de la zona al desarrollo clandestino
- b- Concentración de grupos de bajos ingresos.
- c- Posibilidad mediata o inmediata de prestación de servicios públicos.

**ARTICULO 216.** En sectores en desarrollar se podrán adelantar urbanizaciones por el sistema de desarrollo progresivo por entidades oficiales o por estas en combinación con el sector privado. Estos desarrollos se realizarán en zonas donde determine la Oficina de Planeación Municipal previo estudio de las condiciones físicas, urbanas y de dotación de servicios públicos, esto último de acuerdo al concepto favorable de EMPIENDAMÓ.

**ARTICULO 217.** El diseño de las redes de acueducto se hará teniendo en cuenta las normas que establece EMPIENDAMO, acorde con la distribución general de las redes del Municipio.

**ARTICULO 218.** El índice de ocupación será de 0.7 del área del lote y podrá ser modificado por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 219.** Se podrá prever lotes-comerciales dentro de la vivienda, preferiblemente en esquina con un incremento de 9.00 M<sup>2</sup> respecto al área mínima planteándose 1 por cada 15 lotes.

## **LIBRO VIII**

### **REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN Y APROBACION DE PROYECTOS**

#### **TITULO I**

#### **REQUISITOS PARA CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES**

##### **CAPITULO I**

##### **APROBACION DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS**

Estas normas regirán para construcción de una (1) a cuatro (4) soluciones arquitectónicas.

**ARTICULO 220.** Las consultas escritas sobre futuros desarrollos urbanísticos o arquitectónicos no constituyen iniciación de trámite alguno.

**ARTICULO 221.** La ejecución de obras de urbanización y desarrollo de un predio de propiedad privada o pública que se pretenda llevar a cabo en el área urbana del Municipio de Piendamó no podrá realizarse sin que el interesado haya obtenido previamente la aprobación Arquitectónica a la Oficina de Planeación Municipal y deberá presentar:

- Proyecto diseñado y firmado por un arquitecto debidamente matriculado e inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.
- 2 (Dos) juegos de copias Heliográficas de los planos arquitectónicos, dibujados por un delineante debidamente inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.
- Firma del propietario en el juego de las fotocopias de los planos arquitectónicos.

**ARTICULO 222.** Requisitos Generales:

- Formato para solicitud de aprobación del proyecto arquitectónico
- Línea de paramento diligenciada

#### **REQUISITOS PARA LINEA DE PARAMENTO**

- Formato Línea de Paramento
- Paz y Salvo Catastral
- Fotocopia de la Escritura
- Recibo de Pago de Derechos
- Paz y Salvo Catastral vigente expedido por la Tesorería Municipal
- Fotocopia de la Escritura del predio
- Certificado de tradición actualizado con Vigencia de Cuarenta y Cinco (45) días.
- La Oficina de Planeación Municipal se reserva el Derecho de solicitar documentación e información adicional.
- Dos sobres de Manila tamaño oficio y legajador tamaño oficio.
- Pago de derechos de revisión del proyecto.

• **ARTICULO 223: Requisitos Técnicos.** Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información.

a- Localización general con respecto a la Esquina más próxima ESCALA 1:500.

- b- Planta (s) de distribución arquitectónica debidamente acotada escala 1:50.
- c- Plantas (s) de cubiertas, indicando puentes y sentido de la caída de aguas ESCALA; ESC 1:50.
- d- Cortes debidamente acotadas (Dos cortes como mínimo) uno longitudinal y uno transversal ESCALA 1:50.
- e- FACHADAS de proyecto incluido el alzado, acotado de los vecinos inmediatos escala 1:50.

**CUADRO DE AREAS QUE INDIQUE:**

- Área de Lote
- Área Construida por Piso Propuesto
- Área Libre
- Índice De Ocupación
- Índice De Construcción

Todos los planos se presentarán en plancha de 50 cm \* 70 cm como mínimo.

**ARTICULO 224.** La Oficina De Planeación Municipal estudiará el proyecto arquitectónico e informará al propietario el termino no mayor a 15 días calendario, la aceptación o negación preliminar.

La aceptación preliminar tiene un termino de doce (12) meses, si vencido este termino el interesado no ha continuado con los términos correspondientes deberá solicitar la revocación de la aceptación preliminar o en su defecto iniciar nueva tramitación.

**CAPITULO II**  
**APROBACION DEL PROYECTO ESTRUCTURAL**

**ARTICULO 225.** Aprobado el proyecto arquitectónico el interesado presentara para estudio el proyecto estructural a la oficina de planeación municipal (2 pisos en adelante) con los siguientes requisitos:

- **PROYECTO ESTRUCTURAL:** Diseñado y firmado por un Ingeniero Civil debidamente matriculado e inscrito en la Oficina de planeación.



- Tres (3) juegos de copias Heliográficas de los planos estructuras dibujados y firmados de un delineante debidamente matriculado e inscrito en la oficina de Planeación.

**ARTICULO 226. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. Requisitos Generales:**

- a. 3 (Tres) juegos de la memoria de los cálculos estructurales y de las memorias de otros diseños.
  - Se solicitara **estudio geotécnico** y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados con conformidad con las normas de construcción sismorresistentes en especial las contenidas en el capítulo, **artículo A.11 del título A del decreto 33 de 1998**, debidamente firmadas o rotuladas por los profesionales facultados para ese fin, que se harán responsables de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- b. 3 (Tres) Heliográficas del **proyecto arquitectónico** debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto quien será responsable de los diseños y de la información contenidos en ellos.

**ARTICULO 227. REQUISITOS TÉCNICOS:**

- Planta de ejes y cimientos escala 1:50 debidamente acotado.
- Despiece de columnas
- Detalle de escalera
- Diseño de los entre pisos
- Diseño estructural de la cubierta
- Cortes y secciones

**ARTICULO 228.** La oficina de planeación municipal estudiará el proyecto estructural e informará al propietario la aceptación o negación preliminar, la aceptación preliminar tiene una vigencia de doce (12) meses y si vencido este término, el interesado no a continuado la tramitación correspondiente deberá solicitar la renovación de la aceptación preliminar o en su defecto iniciar una nueva tramitación.

**TITULO II**

**REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

**CAPITULO I**

## **DE LAS LICENCIAS**

**ARTICULO 229.** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terreno o adecuación de obras.

- Las licencias podrán ser de urbanismo o construcción.

**ARTICULO 230. LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.** Se entiende por licencia de urbanismo la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial; son modalidades de las licencias de urbanismo las autorizaciones que se concedan para:

- Parcelación de un predio en zona rural o expansión urbana para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.
- Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prorrogas y modificaciones.

**ARTICULO 231. LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SUS MODALIDADES.** Es la autorización emanada de la oficina de planeación para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ella sean de acorde con lo estipulado en el plan de ordenamiento territorial y sus normas urbanísticas.

Son modalidades de licencia de construcción las construcciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones, están sujetas a prorrogas y modificaciones.

**ARTICULO 232.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales se requerirá de la licencia correspondiente expedida por la oficina de Planeación Municipal y es de obligatorio cumplimiento.

**ARTICULO 233.** Se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

**ARTICULO 234. Titulares de Licencias.** podrán ser titulares de licencias de los derechos principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas Fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

**ARTICULO 235. Solicitud de las Licencias.** El estudio, tramite y expedición de las licencias se hará sólo a solicitud de quienes pueden ser titulares de las mismas.

La Oficina de Planeación Municipal para la expedición de la licencia realizará los siguientes procedimientos:

- a- Suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
- b- Concepto de las normas urbanísticas aplicables que se soliciten.
- c- Aprobación de los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad si es el caso.
- d- La citación y notificación de los vecinos.
- e- Gestión ante la entidad competente, para la asignación, rectificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

**PARAGRAFO 1.** Si durante el termino que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afectan el proyecto sometido a consideración de la Oficina de Planeación Municipal encargada de tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base a la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que haya sido presentada en debida forma.

**PARAGRAFO 2.** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objetos de ella; las licencias recaen sobre uno o más inmuebles.

**ARTICULO 236. DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA:** Toda solicitud de licencia deben acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de solicitud.
2. Si el solicitante fuera una persona jurídica, deberá acreditar la existencia y representación mediante el documento legal y idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuese posible el nombre de ellos.
6. La constancia de pago de la plusvalía del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud sí se encontrará afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

**PARAGRAFO 1.** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 al 6 del presente Artículo concepto favorable de la remodelación o restauración o demolición y el destino de uso expedido por la Oficina de Planeación Municipal; para lo cual deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de solicitud.

**PARAGRAFO 2.** Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, adecuar, modificar cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad

horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados del 1 al 6 con copia autorizada de la Asamblea General de copropietarios que permitan la ejecución de las obras o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO 237. Documentos adicionales para la licencia de urbanismo.** Cuando se trate de licencias de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 al 7 del artículo anterior deberán acompañarse de:

- a. Tres (3) copias Heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b. Certificación expedida por la oficina de planeación Municipal, acerca de la disponibilidad de los servicios públicos o la empresa EMPIENDAMÓ del el predio o predios objetos de la licencia.

## **CAPITULO II**

### **EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTES.**

**ARTICULO 238.** La Oficina de Planeación Municipal tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las normas de construcción sismorresistentes vigentes, esta función la ejercerán mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción de sismorresistentes vigentes esta función la ejercerá mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

**ARTICULO 239.** En el evento de que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes deberá cumplir con lo establecido en el capítulo II del título III de ley 400 de 1997.

**ARTICULO 240.** La oficina de planeación municipal tendrá un termino de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud vencido el plazo, la solicitud de la licencia se entenderá aprobada en los términos solicitados y es obligación del funcionario de la Oficina de Planeación responsable de expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio Administrativo.

El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo mediante resolución motivada por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo amerite la invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

### **CAPITULO III**

#### **CONTENIDO DE LA LICENCIA**

**ARTICULO 241:** la licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto según la información suministrada en formato de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de tal forma que se garanticen tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibido cuando sea requerido por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 242.** Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria.

**PARAGRAFO 1.** Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha ejecutoria.

**PARAGRAFO 2.** las solicitudes deberán formularse durante los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**ARTICULO 243. TRANSITO DE NORMAS URBANISTICAS.** Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga el interesado deberá solicitar una licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

**PARAGRAFO.** Si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia hubieran sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda en la misma norma en la que se otorgo la misma licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un termino mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia y además en los casos que las obras encuentren en los siguientes casos:

- 1- En el caso de licencia urbanismo, cuando las obras de urbanización se encuentren afectadas por un 30%.
- 2- En el caso de la licencia de construcción, cuando por lo menos la mitad de unidades constructivas autorizadas cuenten como mínimo con el 50% de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutados.

**ARTICULO 244. Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas;** Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantara la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la Oficina de planeación Municipal para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo definiendo la ubicación y cuadros de áreas para cada una de las etapas.

Por cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ella la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión, los costos de la licencia corresponderá para la etapa que se solicite la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán la vigencia, y servirán de base para la expedición de licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

**PARAGRAFO.** El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios los cuales requieran redes de servicio, infraestructura vial y equipamiento e involucra las normas básicas, acordes con el Plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTICULO 245.** El titular de la licencia esta obligado a instalar una valla de 2 metros por 1 metro, en lugar visible de la vía publica más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia, En obras menores se instalará un aviso de 50 cm por 70 cm en la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. Clase de licencia
2. El número o forma identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió
3. La dirección del inmueble
4. Vigencia de la licencia
5. El nombre o razón social de la licencia
6. El tipo de obra que se está adelantando, haciendo referencia al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos y deberá permanecer durante todo el tiempo que dura la obra.

#### **CAPITULO IV**

### **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL**



**ARTICULO 246.** En las Urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes debidamente autorizados se permitirá:

- 1- Que los propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto Urbanístico aprobado, sin costo adicional, se incorporará la licencia de construcción para todos y cada una de los lotes autorizados en el proyecto Urbanístico.
- 2- Estas licencias deberán precisar las normas generales de construcción de la Urbanización autorizada, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial planes parciales y Normas Urbanísticas.
- 3- La legalización de Urbanizaciones de Vivienda de Interés Social que no exceda el rango de los noventa (90) SMML vigentes, el acto administrativo que ponga fin a la actuación, legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada una de los lotes de la urbanización.
- 4- El acto administrativo también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de construcción; El proceso solo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado el 9 de Agosto de 1996.
- 5- En el caso de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar construcciones de vivienda de Interés Social que no excedan del rango de los noventa (90) SMML y que se hayan levantado en Urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción la Oficina de Planeación adelantará una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, con el fin de verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos.
- 6- Una vez realizada la inspección ocular se procederá a expedir una certificación en tal sentido y la licencia a solicitar.

**ARTICULO 247. LEGALIZACIONES.** Corresponde exclusivamente a la administración municipal legalizar si a ello hubiera lugar, las Urbanizaciones y Barrios.

- La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad Municipal adopta las medidas administrativas tendientes y reconocer la existencia de una

Urbanización, asentamiento o barrio, o dar la aprobación de los planos correspondientes a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos, para los cuales los asentamientos o barrios objetos del proceso de legalización deberán haberse desarrollado y ejecutado antes del 9 de Agosto de 1996.

**LIBRO IX**  
**SANCIONES URBANISTICAS**  
**TITULO I**  
**INFRACCIONES URBANISTICAS**  
**CAPITULO I**  
**INFRACCIONES URBANISTICAS.**

**ARTICULO 248.** Las sanciones y infracciones urbanísticas se regirán por las siguientes normas:

- 1- Toda actuación parcelación, urbanizaciones, construcción, reforma o demolición que contravenga las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o sus Normas Urbanísticas, dará lugar a imposición de sanciones urbanísticas, a los responsables, incluyendo la demolición de Obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades Civiles y Penales de los infractores.
- 2- Se considerará infracción Urbanística, la localización de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención de las Normas de Usos del suelo.
- 3- La ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

**PARAGRAFO.** En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio a petición de parte dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dicha actuaciones de acuerdo a los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 249. DE LAS SANCIONES URBANISTICAS.** Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que ha continuación se

determinan por parte de la Alcaldía Municipal de Piendamó, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta.

- 1- Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los Servicios Públicos Domiciliarios de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.
  - De la misma manera incurrirán en sanción quienes urbanicen, parcelen o construyan en terrenos afectados por el Plan Vial, de Infraestructura de Servicios Públicos Domiciliarios destinados a equipamiento colectivos.
  - Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en Terrenos de Protección ambiental o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de aguas o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
  
2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia se aplicará multas sucesivas que oscilarán entre Setenta (70) Y Cuatrocientos (400) Salarios Mínimos Legales Vigentes además de la orden policiva de suspensión de sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios Públicos Domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994.
  - En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la RECONSTRUCCION que ordena el Artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como de quienes usan o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre uso del suelo.
  
3. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre Trescientos (300) y

quinientos (500) Salarios Mínimos Legales Mensuales además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos Domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994.

- En la misma sanción incurrirán quienes destinen un INMUEBLE al uso diferente al señalado en la Licencia o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4 Para quienes ocupen en forma permanente los Parque Públicos, Zonas Verdes y demás bienes de uso público, a los encierren sin la debida autorización de las autoridades Municipales o de la Oficina de Planeación Municipal de se aplicarán multas entre Doscientos (200) Salarios Mínimos legales mensuales además de la demolición del cerramiento y la suspensión de los servicios públicos, esta autorización podría darse para parques y Zonas Verdes por razones de seguridad siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del Parque o Zona verde.

- En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen partes del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de la restitución de elementos a que se refiere el Artículo

5 La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

**PARAGRAFO.** El producto de la Multas ingresará a la tesorería Municipal del Municipio de Piendamó

**ARTICULO 250.** El infractor de la sanción urbanística dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las Normas tramitando la Licencia correspondiente, sí vencido este plazo no se hubiera tramitado la licencia se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las Multas sucesivas en los casos previstos en el numeral 2º. del Artículo anterior.

**ARTICULO 251.** En los casos previstos en el Numeral 3 del Artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras, el infractor

dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación según sea el caso. Si vencido este plazo no hubiere tramitado la licencia o adecuado las normas a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y la imposición de Multas sucesivas, aplicándose lo pertinente y lo previsto en el párrafo de este artículo.

**PARAGRAFO.** Si dentro de los plazos señalados para el efecto de los infractores no se adecuan a las normas ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustado las obras de licencia, se procederá a través de la Oficina de Oficina de Planeación Municipal la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora sin perjuicio de la orden de demolición cuando a ello hubiere lugar la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**ARTICULO 252.** Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación fueren destruidos o alterados, deberán restituirse en un termino de Dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta sanción dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4 del artículo 249 del presente acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado, en la Ley 142 de 1994.

**LIBRO X**  
**ESPACIO PUBLICO**  
**TITULO I**  
**DEL ESPACIO PUBLICO**  
**CAPITULO I**  
**DEFINICIONES**

**ARTICULO 253. ESPACIO PÚBLICO.** Se entiende por espacio publico conforme lo establece el numeral 11 del Artículo 189 de la Constitución Política y los Artículos 5, 6, 7 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 11, 12, 13 de la Ley 388 de 1997.

El conjunto de los inmuebles públicos y los equipos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los limites de los intereses individuales de los habitantes.

**ARTICULO 254.** Constituye El Espacio Público Los Siguietes Aspectos:

- a- Los buenos uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso y disfrute colectivo.
- b- Los elementos arquitectónicos espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada y por su naturaleza, uso o afectación, satisfacen Necesidades de uso público.
- c- Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecido en este Código.

**PARAGRAFO.** El destino de usos públicos incluidos en el espacio público no podrán ser variados si no por el Consejo Municipal de Piendamó, a través del plan 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 arquitectónicas o superiores, la sustitución debe efectuarse atendiendo criterios entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

**ARTICULO 255.** El espacio público estará conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios.

## **CAPITULO II**

### **ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PUBLICO**

**ARTICULO 256.** Los elementos constitutivos del espacio público están definidos de la siguiente manera:

1. Elementos constitutivos naturales:

a. Las áreas de conservación del sistema orográfico o de montañas tales como; los cerros, colinas, montañas, volcanes y nevados.

b. Áreas para la conservación y reservación del sistema hídrico conformado por:

- Elementos naturales, utilizados con todas las corrientes del agua que hacen parte del sistema hídrico del Municipio del Piendamó (ver mapa de Hidrología), tales como Cuencas, microcuencas manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, ciénagas, lagos y lagunas, pantanos, humedales, zonas de manejo y protección ambiental.
- Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como canales de desagüe, alcantarillas, aliviadores, diques, presas, represas, rondas hídricas zonas de manejo y protección ambiental tales como embalses lagos etc.

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

- Parques naturales de nivel municipal o nacional
- Áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora

**ARTICULO 257. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS:** Son aquellos conformados por los sistemas de circulación peatonal y vehicular:

• Los componentes de los perfiles viales tales como:

a- Áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, bulevares y rampas para discapacitados, andenes malecones, sardineles, cunetas, ciclopistas, ciclovías, estacionamientos para bicicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles.

- Los componentes de los cruces o intersecciones tales como Esquinas glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- a. Áreas articuladoras del espacio público. Los parques urbanos. Zonas de sección gratuitas al Municipio de Piendamó, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.
- b. Áreas para las conservaciones y la preservación de la obra de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, culturales, recreativos, artísticos, arqueológicos, como pueden ser: Monumentos nacionales, inmuebles, individuales, murales, esculturas, fuentes ornamentales, zonas arqueológicas o accidentes geográficos.
- c. Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos especiales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, tales como: Cubiertas, fachadas, paramentos pórticos, antejardines y cerramientos.

#### **ARTICULO 258. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS**

- a. Componentes de la vegetación natural e intervenida, elementos para jardines, arborización y protección del paisaje como: Vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, de árboles o bosques.
- b. Componentes del amoblamiento urbano
  - Mobiliario
  - 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, cartelera locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones.
- b. Elementos de ambientación tales como: Luminarias peatonales, luminarias verticales luminarias vehiculares protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- c. Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles



- d. Elementos de servicio tales como: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo y muebles de emboladores
- e. Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras y
- f. Elementos de seguridad tales como: baranda, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, 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 varios.

**PARAGRAFO.** Los elementos constitutivos del espacio público de acuerdo con su arrea de influencia, manejo administrativo, cobertura especial y de población se clasifica en:

- a. Elementos nivel estructural o influencia general nacional, departamental, municipal.
- b. Elementos del nivel municipal, local o zonal y barrial al interior del Municipio de Piendamó

**ARTICULO 259.** El espacio publico debe planearse diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas discapacitadas o con movilidad reducida, sea está temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad.

## **ANEXO 1**

### **DEFINICIONES A APLICAR EN AREA URBANA, SUBURBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO**

**ACABADOS:** Es el grupo de materiales de la construcción que sirven para el enlucimiento y terminación de una edificación.

**ACOMETIDA:** Es la parte de una instalación (eléctrica, hidráulica, sanitaria o telefónica) que va desde la red de distribución o recolección de propiedad de la empresa

correspondiente, a la caja de distribución o cámara de inspección de propiedad privada.

**ACTIVIDAD CONTAMINANTE:** Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibilitan o dificultan su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

**AFECTACION:** Acción por el cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

**AGRUPACION:** Es el desarrollo urbanístico – arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado – comunal, o de la combinación de áreas de uso de propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.

**AISLAMIENTO FRONTAL:** Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento anterior de la construcción y el lindero correspondiente.

**AISLAMIENTO LATERAL:** Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral y los linderos de los lotes posteriores laterales contiguos.

**AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es el espacio comprendido entre el límite de ubicación posterior y los linderos de los lotes posteriores contiguos.

**ALMACEN :** Es el local de un edificio destinado a la venta de artículos al detal.

**ALTURA DE LA EDIFICACION:** Es el número de pisos permitidos, tomado por el frente del predio, partiendo del nivel del andén, mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

**ALTURA DE PISO:** Es la distancia entre dos pisos finos consecutivos.

**ALTURA LIBRE:** Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

**ANCHO DE LA VIA:** Es la medida de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.

**ANDEN:** Es la superficie lateral de la vía pública comprendida entre el bordillo y la línea de demarcación destinada al tránsito de peatones.

**ANTEJARDIN:** Es el área libre, comprendida entre la línea de demarcación y la línea de construcción. Cuando no exista la línea de construcción, se sustituye por el límite exterior de ubicación.

**AREA BRUTA URBANIZABLE:** Es la correspondiente al total del globo de terreno por desarrollar.

**AREA CONSTRUIDA:** Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizables o desarrolladas y corresponden a la suma de las áreas de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

**AREA CUBIERTA:** Es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los aleros y las cornisas. Los balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos abiertos se excluyen cuando lo autoriza el reglamento de zonificación.

**AREA DE CONSTRUCCION:** Es la suma de las áreas construidas de una edificación, medidas horizontalmente, sin contar las correspondientes a instalaciones mecánicas y técnicas que se encuentren en el sótano, azotea o cubierta.

**AREA DE CESION:** Es el área que sede el urbanizador o persona natural a título gratuito al municipio de Piendamó, dicho terreno se destina a obras de interés social, comunal y servicios públicos.

**AREA DE ACTIVIDAD:** Corresponde a cada una de las divisiones superficieras en que se divide el área urbana con el fin de reglamentar los usos de la tierra.

**AREA DE ACTIVIDAD AGROLOGICA:** Son aquellas que según su localización, cualidades de suelos y características topográficas, son de mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

**AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL:** Es aquella caracterizada por el desarrollo del uso industrial y con la infraestructura especializada para tal fin.

**AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE:** Es aquella que por su función dentro de la estructura urbana presenta mezcla de usos residenciales, comerciales, de servicios y/o industriales.

**AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:** Son aquellas que están previstas para el uso predominante de vivienda.

**AREA DE CANJE:** Es aquella que se reserva para ser intercambiada con terrenos de predios vecinos, como consecuencia de la regularización de linderos.

**AREA DE EXPANSION URBANA:** Es aquella que estando delimitada entre los perímetros urbano y suburbano, presenta condiciones aceptables para la urbanización y aunque no posee la totalidad de servicios públicos, podrá ser dotada de ellos, pudiendo estar éstos integrados o no a la infraestructura urbana.

**AREA DE OCUPACION:** Es la superficie del lote ocupada por la edificación.

**AREA DEL LOTE:** Es la medida de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos

**AREA LIBRE:** Es la superficie restante de un lote al descontar el área cubierta. En el cómputo del área libre no se tendrán en cuenta los patios y buitrones de ventilación cuya área sea menor a los mínimos acordados para la zona correspondiente.

**AREA DESARROLLADA:** Es la que comprende los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, dotados de infraestructura vial y de servicios públicos.

**AREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc.)

**AREA NO EDIFICABLE O NO URBANIZABLE:** Es aquella que por restricciones de zonificación, de servicios públicos o de topografía, no es posible urbanizar o parcelar.

**AREA SIN DESARROLLAR:** Es el terreno no urbanizado, comprendido dentro de los límites del perímetro urbano y/o suburbano.

**AREA SUBURBANA:** Es la franja de transición determinada por el Concejo Municipal, que rodea las ciudades y que se extienden por las vías de acceso, donde coexisten los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

**AREA UTIL:** Es el área resultante de restarle el área neta urbanizable, el área de las vías, de las zonas verdes y de las comunales de cesión.

**AREA DE MINAS Y CANTERAS:** Son aquellas destinadas a la explotación de los recursos naturales no renovables, por los sistemas de socavón, a tajo abierto y dragado.

**AREA DE PARQUES:** Son áreas destinadas natural o artificialmente al disfrute activo o pasivo de la comunidad en la naturaleza.

**AREA DE RESERVA AMBIENTAL:** Es la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de dicha área

**AVENIDA:** Vía que por sus características de diseño está destinada al tráfico intenso de vehículos.

**AZOTEA:** Es la cubierta horizontal, con acceso de una edificación.

**BALCON:** Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale a la fachada.

**BLOQUE DE VIVIENDA:** Es el desarrollo arquitectónico compuesto por tres o más unidades habitacionales con acceso común, servidas por un punto fijo y con servicios e instalaciones comunes.

**BUITRON:** Ducto de un edificio destinado a ventilación de espacio del mismo o a la extracción de vapores, humos o gases.

**CALLE:** Es la vía urbana cuya dirección es en sentido oriente- occidente.

**CARRERA:** Es la vía urbana cuya dirección es en sentido norte- sur.

**CALIDAD AGRICOLA DEL SUELO:** Es el mayor o menor grado de vocación del suelo para las actividades o explotación agrícola

**CALZADA:** Es la zona de la vía destinada exclusivamente a la circulación de vehículos. Puede ser central, intermedia o lateral (de servicio), de acuerdo con el tipo de vía. Su dimensión está determinada por el número de carriles

**CALZADA DE SERVICIOS:** Es la calzada adyacente a la calzada principal destinada al tráfico lento y de servicio local.

**CALZADA PRINCIPAL:** Es la calzada de una vía con un sentido único de circulación y destinada al tráfico rápido.

**CARRIL:** Corresponde a la franja longitudinal en que se divide una calzada, con ancho suficiente para la circulación de un vehículo. Su dimensión varía según el tipo de vía y está determinada por las características que se pretenda obtener.

**CESION COMUNAL PUBLICA:** Es la parte del predio transferido por el urbanizador a título gratuito y con destino a zonas verdes, de equipamiento comunal público.

**CESION COMUNAL PRIVADA:** Es la parte del predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal privado.

**CESION DE ZONAS:** Es la obligación que tiene el urbanizador de traspasar a la municipalidad respectiva el dominio de las áreas de uso público con destino a parques y jardines, zonas escolares, estacionamiento de vehículos y vías, según lo estipulado.

**CIELORASO:** Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

**CIMIENTO:** Parte estructural de una edificación encargada de repartir las cargas uniformemente.

**CONJUNTO:** Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos.

**CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL:** Es el desarrollo urbanístico compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, con acceso independiente desde las zonas comunes, aisladas o no, con altura reguladas según el código e integrado por áreas de uso y propiedad privada y comunes; cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

**CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL:** Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por dos o más unidades de vivienda, integrado por áreas de uso y propiedad privadas y comunes y cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

**CONSTRUCCIÓN:** (Edificios) Es la estructura con carácter temporal o permanente, ejecutada para abrigo a servicio del hombre y/o sus pertenencias.

**CONTAMINACION.** Es la alteración del ambiente con sustancias o formas de energía puestas en él, por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar o la salud de las personas; de atentar contra la flora y fauna, de degradar la calidad del ambiente o de los recursos de la nación o de los particulares.

**CONTAMINACION:** Es cualquier elemento, combinación de elementos o formas de energía que actual o potencialmente pueden producir alteración ambiental. La contaminación puede ser física, química o biológica.

**CONTAMINACION ACUSTICA:** Se denomina contaminación acústica al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

**CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO:** Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano.

**CONTAMINACION DEL MEDIO LIQUIDO:** Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.) o energéticos que dañan, envenenan o perjudican la calidad de agua natural.

**CONTAMINACION TERMICA:** Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos

**CORREDORES REGIONALES:** Son las áreas a lado y lado de ciertas vías regionales donde pueden localizarse las actividades especializadas con un uso extensivo.

**COTA DE NIVEL:** Es la medida correspondiente a una altura o a la depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

**CLARABOYA:** Elemento de construcción que permite el paso de la luz y que se ubica un las cubiertas o pisos.

**CRUCE:** Es el punto de convergencia de dos o más vías.



**CUADRA:** Es cada uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y los accesos de las edificaciones respectivas.

**CULATA:** Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

**CUNETETA:** Es la zanja lateral que sirve para el desagüe de una vía.

**CURVA DE NIVEL:** Línea continua que en los planos une los puntos que tienen la misma altura sobre el nivel del mar o sobre otro plano de referencia.

**DEMARCACION:** Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea fijada se llama " línea de demarcación".

**DENSIDAD:** Es la relación de ocupación de una área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

**DENSIDAD BRUTA:** Es el número de viviendas, personas o habitantes, usos o actividades tipo por hectárea bruta de terreno

**DENSIDAD NETA URBANIZABLE O DENSIDAD NETA:** Es el número de construcciones, viviendas, personas usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

**DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE:** Es la densidad resultante de la relación entre el área neta urbanizable una vez descontadas las áreas correspondientes a las vías locales y zonas verdes y comunales y el número de viviendas, habitantes o construcciones.

**DESARROLLO DE CONJUNTO:** Es el grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades residenciales aisladas o no y sus usos comunales y/o complementarios, en predios conformados o no por lotes o parcelas individuales cuya disposición esta subordinada al área y a los usos de propiedad comunal y/o pública. Las edificaciones pueden ser concentradas o dispersas.

**DESARROLLO O PROCESO DE PARCELACION:** Procedimiento mediante el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura básica y de servicios públicos, no necesariamente conectados a la red urbana, dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherente a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones de acuerdo con las normas establecidas al respecto.

**DESARROLLO DE VIVIENDA PREDIO A PREDIO:** Son desarrollos de vivienda en edificaciones continuas en lotes o en parcelas individuales.

**EDIFICACION ADOSADA:** Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianería y aislados los otros tres.

**EDIFICACION AISLADA:** Es la edificación rodeada por área libre.

**EDIFICACION ANEXA:** Es la construcción dependiente de una principal, separada de ésta y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

**EDIFICACIÓN CONTINUA:** Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus costados.

**EDIFICACION PAREADA:** Son dos edificaciones, situadas en lotes contiguos, asociados en la medianería y con aislamiento en los otros costados.

**EJE DE ACTIVIDAD:** Son las áreas, a lado y lado de ciertas vías arteriales urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con un uso intensivo.

**EMPATE:** Es la armónica integración de los parámetros, voladizos, planos de fachadas y otras partes con una edificación contigua.

**EQUIPAMIENTO:** Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar a la comunidad que los utiliza.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL:** Es el conjunto de áreas, edificaciones o construcciones de uso de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de su desarrollo y pueden ser públicos o privados.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:** Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:** Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad urbana.

**ESQUEMA BASICO:** Es la representación gráfica del terreno, referida a las coordenadas de Piendamó a la cual deberán incorporarse las afectaciones viales, paramentos de estructura urbana y determinaciones para la localización de las zonas de cesión de vías y zonas verdes necesarias para plantear el proyecto urbanístico.

**ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES O DE SERVICIO:** Son aquellos destinados al comercio y/o prestación de servicios.

**ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES:** Son aquellos destinados a la prestación de servicios educativos, sociales, asistenciales y/o administrativos.

**ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES:** Son aquellos destinados a la producción de bienes, mediante la transformación o extracción de recursos.

**ESTACIONAMIENTO:** Es el lugar público o privado destinado al a aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

**ESTACION DE SERVICIOS:** Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, ventas al por menor y expendio de combustible para los mismos.

**ESTRUCTURA:** Es el conjunto de elementos portantes de una construcción, ejecutado con cualquier material y fijado al suelo de modo directo o indirecto.

**ESTRUCTURA URBANA:** Es la organización física de las actividades urbanas.

**EXPENDIO DE COMBUSTIBLES:** Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

**EXTENSION DE USO:** Es la posibilidad de asignar en uso único y la correspondiente normatividad a un predio que se encuentre localizado al interior de dos o más zonas o áreas de actividad.

**FACHADA EXTERIOR:** Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

**FACHADA INTERIOR:** Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

**FONDO DE LOTE:** Es el cociente que resulta de dividir el área por un ancho promedio.

**FRENTE DE LOTE:** Es la longitud de su línea de demarcación.

**GARAJE:** Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

**GARAJE PRIVADO:** Es el lugar o local de una edificación donde se guardan vehículos al servicio de los ocupantes.

**GARAJE PUBLICO:** Es la construcción cuyo uso principal es el de guardar, cuidar, mantener, alquilar o vender vehículos de pasajeros o de carga.

**HABITACION:** (lugar habitable) Edificio o parte de él que se destina para habitar.

**HETEROGENEIDAD DE USO:** Dícese de aquellas áreas en las cuales las actividades a que se dedican las construcciones que la conforman, son de diferente naturaleza y compatibles entre sí.

**HETEROGENEIDAD FISICA.** Se aplica este término a aquellas áreas cuyas construcciones difieren en su naturaleza volumétrica o de ocupación del suelo.

**IMPACTO AMBIENTAL:** Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad urbana.

**IMPACTO SOCIAL:** Son incomodidades de tipo socio - psicológico, generados por el funcionamiento de una actividad.

**IMPACTO URBANO:** Es el grado de generación de nuevos usos o tráfico que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

**INDICE DE OCUPACION:** Es el cociente de dividir el área cubierta por el área del lote.

**INDICE DE CONSTRUCCION:** Es el que resulta de dividir el área construida por el área del lote.

**INDUSTRIA EXTRACTIVA:** Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales.

**INDUSTRIA TRANSFORMADORA:** Es aquella destinada a la elaboración y reparación de productos.

**INTENSIDAD DE USO:** Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

**INTERSECCION.** Es el cruce de dos o más vías que requiere la solución de todos los flujos con sistemas de control de tráfico u obras de infraestructura.

**LIMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACION:** Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualesquiera de sus formas.

**LIMITES DE UBICACION:** Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

**LINEA DE CONSTRUCCION:** Es la línea que determina el contorno de la edificación en el primer piso.

**LINEA DE DEMARCACION:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

**LINDERO:** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.

**LOTE O SOLAR:** Es el terreno resultante de la división de una manzana, deslindando de las propiedades vecinas y con acceso a una o más vías o zonas públicas.

**LOTE MINIMO:** Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

**LOTE ESQUINERO:** Es el terreno situado en la intersección de dos vías, si estas forman un ángulo menor de ciento treinta y cinco grados (135).

**LOTEO:** Es una división de un globo de terreno en lotes.

**MALLA VIAL:** Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

**MANZANA:** Es el área de un trazado urbano, limitado por zonas de uso público.

**MEJORAMIENTO URBANO:** Es el proceso el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o la regularización de barrios.

**MURO MEDIANERO:** Es aquel que separa dos edificaciones y que es común a ambas.

**NOMENCLATURA:** Numeración dentro del sistema métrico decimal (entero) que en orden ascendente se le da a las vías públicas para su identificación. Los números pares se colocan al lado derecho del sentido creciente de la numeración cuando sea el caso podrá estar combinado con caracteres alfabéticos.

**NORMA:** Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulan o encauzan el desarrollo de la ciudad.

**NORMALIZACIÓN:** Es el proceso mediante el cual, las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encauzan y regulan su funcionamiento.

**NORMA MINIMA:** Es el conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se pueden adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

**ORDEN DE SANEAMIENTO:** Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.

**PARAMENTO:** Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

**PARCELACION:** Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto en el Area Suburbana, es dotado de servicios públicos, integrados o no a la infraestructura urbana, y de vías conectadas a la vial del Municipio.

Dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherente a las actividades que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones en las zonas del área suburbana que se determinen para tal efecto y de conformidad con las normas que se establecen en el presente estatuto y demás disposiciones que lo complementen y lo reglamenten.

**PARCELACION INDIVIDUAL:** Es la unidad territorial mínima donde se localiza una vivienda, que le permite un desarrollo de uso del suelo de acuerdo a la vocación o el potencial del mismo.

**PARQUE:** Es el área de uso público destinada a prados, jardines y arborizaciones para el recreo y deportes de la comunidad.

**PARQUEADERO:** Espacio acondicionado y vigilado para el estacionamiento temporal de vehículos, los cuales podrán ser construidos en uno o varios niveles. Según su modalidad de explotación puede ser de uso público o privado.

**PARQUEADERO DE USO PRIVADO:** Son aquellos en los cuales el usuario adquiere el derecho de uso por compra del espacio (sistema de propiedad horizontal). También se consideran privados aquellos parqueaderos que por especificaciones de diseño y/o normas de construcción se exigen a las diferentes edificaciones.

**PARQUEADEROS DE USO PUBLICO:** Son aquellos que prestan el servicio mediante el pago de horario, diario, semanal, mensual, trimestral, semestral y anual de una tarifa fijada y controlada por la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio.

**PATIO:** Es el espacio no cubierto, distinto de los aislamientos, de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitaciones.

**PERIMETRO URBANO:** Es la línea que delimita y separa el suelo urbano del resto del territorio municipal.

**PISO FINO:** Es el acabado superior definitivo de un piso.

**PLANO:** Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificio y otras obras o superficies.

**PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION:** Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala la división territorial en áreas de actividad múltiple y zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.



**PLANO TOPOGRAFICO:** Es el plano en el cual se representan gráficamente, a escala, los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie.

**POSIBILIDAD DE SERVICIOS:** Concepto que define los requerimientos técnicos que deben reunir los Servicios Públicos Domiciliarios de: acueducto, alcantarillado sanitario, pluvial o combinado, incluyendo tratamiento de aguas residuales; energía eléctrica y gas, necesarios para habilitar un predio a la urbanización y/o construcción.

**PREDIO:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso de una o más zonas de uso público o comunal.

**RAMPA:** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

**REGLAMENTACION:** Es el conjunto y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

**REUBICACION:** Es el cambio de personas o residencias a un lugar diferente y de condiciones habitables.

**RESIDENTE:** Es la persona que habita en un lugar.

**RELOTEO:** Es la modificación de la distribución, área o forma de un loteo.

**RETROCESO:** Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta.

**REVITALIZACION:** Tratamiento referente a la renovación y dinamización de los edificios y las actividades, tendientes a buscar una imagen y función de un inmueble o de un barrio dentro del contexto urbano.

**RONDA DE LOS RIOS:** Es un área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental o ecológica, localizada a lo largo de ambos costados de los ríos o quebradas.

**SARDINELES:** Es el elemento de material, durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

**SECCION TRANSVERSAL DE UNA VIA:** Es el corte de una vía que muestra su ancho total y las dimensiones de las calzadas, separadores, como andenes, ciclovias, zonas de protección ambiental y demás elementos que lo conforman.

**SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL:** Es la dependencia municipal encargada de elaborar y aplicar los planes de desarrollo urbano, los códigos, reglamentaciones urbanas y velar por su cumplimiento.

**SEPARADOR:** Es la faja que separa dos calzadas.

**SERVICIOS PUBLICOS:** Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comunidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfonos y energía eléctrica) suministrada o no por el estado.

**SOTANO:** Es la parte subterránea de un edificio.

**SUBDIVISION:** Es la partición material de un lote.

**TRATAMIENTO:** Es el manejo diferenciado de los usos y normas para cada área de actividad.

**URBANIZACION EN DESARROLLO:** Es aquella cuyas obras están en ejecución de acuerdo con la licencia expedida por la secretaría de planeación.

**URBANIZACION O PARCELACION DE CONJUNTO EN LOTE O INDIVIDUAL:** Es la urbanización o parcelación de conjunto en loteo individual, el urbanizador o parcelador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados

y con acceso independiente desde el espacio público o común y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

**URBANIZACION O PARCELACION DE CONJUNTO HORIZONTAL O VERTICAL:** En la urbanización o parcelación de conjunto horizontal o vertical, el urbanizador o parcelador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

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

El conjunto vertical está compuesto por dos o más bloques o edificios de vivienda, con acceso común desde las zonas comunales y son servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes; estos conjuntos también pueden llamarse bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares, según sea el caso.

**URBANIZACION O PARCELACION DE LOTE O INDIVIDUAL:** Consiste en la división del globo de terreno en áreas menores (lotes o parcelas) de propiedad privada individual, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso y/o propiedad pública o comunal, debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público. El urbanizador o parcelador solamente divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales, presentándose por lo general al término de la urbanización.

Este tipo de urbanización o parcela puede ser abierta o cerrada, en este último caso, el acceso independiente se hace desde las zonas comunales.

**URBANIZADOR RESPONSABLE:** Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario del terreno, directa o indirectamente, emprende o

ejecuta la división de dicho globo de terreno y lo acondiciona para construcción, edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo.

USO: Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o parte de éstos.

USO ANEXO: Es el desarrollo de labores domésticas de las cuales obtengan ingresos los residentes, siempre y cuando sean desempeñadas exclusivamente por ellos mismos, que no causen molestias a los vecinos, que el local de trabajo no sea visible desde las vías públicas que no se emplee anuncio alguno ni se consuma energía eléctrica de más de tres (3) caballos de fuerza trifásica.

USO COMPATIBLE. Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

USO COMPLEMENTARIO: Es el que contribuye al menor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.

USO PERMITIDO: Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independiente del tratamiento a que este sometida esta área.

USO PRINCIPAL: Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

USO RESTRINGIDO: Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad esta supeditado al tratamiento al cual se somete el área; se expide en forma condicional y deberá cumplir para su funcionamiento con el concepto que emita la Oficina de Planeación municipal y la oficina de Control Fiscal del Municipio.

VECINOS: Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1.989, se entiende por vecinos a los propietarios, poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

VIVIENDA: Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Es la edificación que agrupa dos unidades de vivienda unifamiliar independiente en un mismo lote, adosadas estas sin que haya subdivisión del lote.

**VIVENDA MULTIFAMILIAR:** Es la edificación concebida con una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes aptas para dar albergue a tres familias en un mismo lote.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Es la edificación para una sola familia se considera para su identificación en especial un acceso desde la calle y sus servicios e instalaciones propias.

**ZONA :** Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad.

**ZONA DE RESERVA AMBIENTAL:** Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural.

**ZONA DE INFLUENCIA:** Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

**ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL:** Es la franja verde longitudinal que se fija alado y lado de la vía con el propósito de aislar la zona de circulación de vehículos propiamente dicha de las zonas de circulación peatonal y/o edificables, para tal efecto deben adecuarse paisajística y ambientalmente con zonas verdes y/o arborización. También se denomina así a la franja longitudinal que separa las calzadas de un canal de aguas lluvias

**ZONA VERDE:** Es el espacio abierto de uso público o privado, ubicado dentro de la ciudad o muy próximo a ella, destinado a la ornamentación y/o recreación de la comunidad.

**ZONA VIAL:** Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

ZONIFICACIÓN: Es la división territorial en áreas de actividad, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de éstos, a los cuales se destina el terreno y las características de las edificaciones.

**Este Código Urbano se imprimió en Marzo del año 2002, una vez fue aprobado el Componente Ambiental del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Piendamó – Cauca, por parte de la Corporación Autónoma Regional del Cauca, C. R. C.**