

ACUERDO NO. 020
(02 de junio de 1995)

"Por El Cual Se Adopta Estatuto Orgánico de Planeación, usos del suelo, urbanismo y construcción y se reforma el Acuerdo 012 de agosto de 1994"

ACUERDO 004
(29 de febrero de 1996)

"Por medio del cual se modifica en parte el acuerdo 020/1995"

ACUERDO 022
(19 de mayo de 1999)

"Por medio del cual se modifican algunos artículos del acuerdo 020/1995"

ACUERDO 023
(19 de mayo de 1999)

"Por medio del cual se modifica el acuerdo 020/1995 de adopción del Estatuto Orgánico de Planeación, usos del suelo, urbanismo y construcción"

ACUERDO NUMERO 020

(DE JUNIO 2 DE 1995)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESTATUTO ORGANICO DE PLANEACION
USOS DEL SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCION Y SE REFORMA EL
ACUERDO 012 DE AGOSTO DE 1994**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE OSOS, EN
USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES, EN ESPECIAL DE LAS
CONFERIDAS POR EL NUMERAL 7 DEL ARTICULO 313 DE LA
CONSTITUCION NACIONAL Y LAS LEYES 9a. DE 1989 Y 2a. DE 1991, Y EL
DECRETO 1319 DE 1993**

ACUERDA

**TITULO PRIMERO
CONCEPCION GENERAL**

**CAPITULO I
OBJETO Y AMBITO DE APLICACION**

ARTICULO 1o. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION. El presente Estatuto tiene como propósito definir el conjunto de normas que se constituyan en herramientas eficaces para hacer posible la ciudad que se quiere construir, bajo los criterios establecidos por el Plan de Desarrollo Municipal. Su ámbito de aplicación será el Municipio de Santa Rosa de Osos.

ARTICULO 2o. NORMAS QUE LO CONFORMAN. Para su aplicación el Estatuto se basa en lo establecido en el Plan de Desarrollo Municipal, (Decreto 135 de Abril de 1992) y para su integración, comprende las normas generales de carácter constitucional y legal sobre Planeación, urbanismo y construcción, y las especiales en los niveles Subregional, Regional, Departamental y Nacional.

CAPITULO II

DE LOS PRINCIPIOS DEL DESARROLLO MUNICIPAL

ARTICULO 3o. PRINCIPIOS GENERALES: En el presente artículo se adoptan los principios generales que han de sustentar las distintas disposiciones generales que regirán el Desarrollo Municipal.

1. Reconocer el Municipio de Santa Rosa de Osos como una unidad social y física que permita a sus habitantes la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz; en todo su territorio.
2. Establecer la prevalencia del interés general sobre el interés particular en las determinaciones públicas y privadas que se adopten en el municipio.
3. Propender por la conservación y renovación del patrimonio cultural - espiritual y material; paisajístico, ambiental, arquitectónico y humano.
4. Orientar la intervención sobre el medio ambiente buscando su protección y el aprovechamiento racional de los recursos naturales para consolidar el derecho a un ambiente sano y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
5. Definir y consolidar el Municipio de Santa Rosa de Osos, como punto de referencia regional por su estratégica posición geográfica para el intercambio comercial, cultural y de servicios.
6. Consolidar el Municipio de Santa Rosa de Osos como polo de desarrollo múltiple y complementario, aprovechando la infraestructura de servicios existentes, la tradición, la vocación y las condiciones del medio ambiente que lo hacen atractivo.
7. Propiciar la inversión privada potencializando las ventajas comparativas que hacen de Santa Rosa de Osos un lugar para el desarrollo Antioqueño.
8. Regular los procesos de urbanización, parcelación y construcción, buscando condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, dotación de servicios básicos y de equipamiento colectivo, condiciones locativas y aloración del espacio público y del medio ambiente.
9. Propiciar procesos de concertación comunitaria en asuntos que por su interés general lo requieran.

ARTICULO 4o. PRINCIPIOS ESPECIFICOS: La normatividad contenida en el presente Estatuto busca básicamente los siguientes aspectos:

1. El Estatuto Básico de Planeación será el mecanismo para el ordenamiento urbanístico, ambiental y de usos del suelo en todo el territorio municipal.
2. Establecer disposiciones de tipo fiscal que orienten las parcelaciones y fincas de recreo en los sitios que se estimen no convenientes o que propicien los desarrollos urbanísticos en áreas prioritarias.
3. Propiciar la inversión municipal en obras de infraestructura, provisión de servicios, reducción de tarifas impositivas para la motivación del capital público y privado.
4. Estimular e incentivar el asentamiento de industrias no contaminantes.
5. Propender por el fortalecimiento de la integración vial desde y hacia el Municipio de Santa Rosa de Osos que afirmen su condición de cruce de caminos.
6. • Reglamentar en forma especial la zona determinada para el asentamiento de industrias, agroindustrias y cultivos bajo invernadero.
7. Establecer reglamentación especial para los proyectos de vivienda de interés social que debe ser aplicada por el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana.
8. Incentivar fiscalmente la implantación de servicios especializados en salud, recreación, educación, cultura, comercio y turismo.
9. Revisar el Impuesto Predial para los predios urbanizables, no urbanizados y los urbanizados no edificados con el fin de acelerar la construcción o urbanización de estos lotes, reducir el déficit de vivienda y fortalecer el fisco municipal.
10. Regular el desarrollo de los sectores que presentan dificultades para el suministro de agua y para la evacuación de las aguas servidas.
11. Asentamientos Turísticos. Estimular e incentivar el asentamiento de la industria del turismo en todos sus campos.
12. Servicios de carretera. Reglamentar todos los servicios de carretera según su actividad.

CAPITULO III

DEL SISTEMA DE PLANIFICACION

ARTICULO 5o. SISTEMA DE PLANIFICACION MUNICIPAL. Créanse en el orden Municipal el Consejo de Planeación Municipal y el Comité de concertación, que constituyen con la Comisión del Plan, el Sistema de Planificación Municipal.

ARTICULO 6o. CONSEJO DE PLANEACION MUNICIPAL. El Consejo de Planeación Municipal, estará integrado por siete (7) miembros nombrados para un periodo igual al del Alcalde Municipal, así:

Un (1) representante de la Junta de la Casa de la Cultura.

Un (1) representante de las Juntas de Acción Comunal.

Un (1) representante de Educación.

Dos (2) representantes del Concejo Municipal; uno de los cuales debe pertenecer a la comisión del Plan.

El Director de Planeación Municipal, con voz y sin voto.

El Alcalde Municipal o su delegado quien lo presidirá, con voz y sin voto.

PARAGRAFO 1. El Secretario General del Concejo Municipal será el Secretario del Consejo de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2. Los integrantes del Consejo actuarán sin percibir remuneración alguna.

PARAGRAFO 3. A las sesiones del Consejo Municipal de Planeación podrán ser invitados, con voz pero sin voto, los funcionarios públicos y las demás personas que el Consejo considere conveniente para la mayor ilustración de los diferentes temas en los cuales este deba formular recomendaciones.

ARTICULO 7o. FUNCIONES DEL CONSEJO DE PLANEACION MUNICIPAL:
Las funciones básicas de este Consejo serán:

- a. Asesorar al Alcalde en la elaboración, formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los Planes contemplados en el proceso de planificación municipal.
- b. Promover bajo la coordinación del Alcalde, las actividades e inversiones adoptadas por los Planes contemplados en el proceso de planificación municipal.
- c. Contribuir a la concertación entre los sectores público y privado en relación con las estrategias y políticas de desarrollo.

- d. Canalizar las inquietudes de la comunidad en la búsqueda de que se actualicen y mejoren las políticas del Plan de Desarrollo.
- e. Asesorar al director de Planeación en las políticas administrativas y la vigilancia de su ejecución.
- f. Conceptuar sobre los asuntos que someta a su consideración el Director de Planeación, según lo determinado por este Estatuto.

ARTICULO 8o. COMISION DEL PLAN. La comisión del Plan es una de las comisiones permanentes del Concejo Municipal, integrada por la mitad más uno de los concejales. La comisión del Plan además de dar primer debate a los proyectos de acuerdo sobre los planes y programas de desarrollo, participará activamente y en forma concertada con la Dirección de Planeación Municipal en los procesos de planificación que permitan un desarrollo en coherencia con la dinámica del crecimiento y de la transformación del Municipio.

CAPITULO IV

DEL PROCESO DE PLANIFICACION

ARTICULO 9o. PROCESO DE PLANIFICACION.

El Desarrollo Municipal se articulará en un plan general que atienda la problemática sectorial proyectada a corto, mediano y largo plazo. Para ello enmarcará su proyección y planeación en los siguientes planes:

a. EL PLAN INTEGRAL DE DESARROLLO

El Plan Integral de Desarrollo para el Municipio de Santa Rosa de Osos, es un instrumento de carácter legal que ordena, orienta y regula todas las acciones de la Administración Municipal, de las otras instancias del Estado y del sector privado que propendan por elevar el nivel de vida de sus habitantes utilizando en forma óptima los recursos disponibles.

La coordinación será responsabilidad de la Secretaría de Planeación Municipal pero su realización será el propósito tanto de las dependencias y organismos municipales, departamentales, nacionales, como del sector privado y de economía social y solidaria. Su vigencia actual es a corto, mediano y largo plazo, pero anualmente deberá ajustarse.

b. PLAN DE GOBIERNO MUNICIPAL.

El Plan de Gobierno Municipal se define como la propuesta programática inscrita ante la Registraduría Nacional del Estado Civil por el candidato a Alcalde Municipal.

Una vez en firme la elección todas las dependencias de la Administración Municipal y en particular, la Dirección de Planeación Municipal le prestarán al alcalde electo y/o las personas que el designe para el efecto, el apoyo administrativo, técnico y de información que sea necesario para los ajustes de rigor al Programa de Gobierno presentado a la comunidad para su elección. Su vigencia corresponderá con el periodo del Alcalde.

c. PLAN DE INVERSIONES.

El Plan de Inversiones se constituye en la concreción anual de los planes anteriores.

La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de la orientación general del Plan de Inversiones con el apoyo del Consejo de Gobierno; para ello deberá:

1. Elaborar las metodologías para la preparación y evaluación de los programas y subprogramas del Plan Integral de Desarrollo, identificar, formular y evaluar los proyectos financiados con los recursos de las transferencias de la Ley 60 de 1993, de competencias y recursos.
2. Establecer los parámetros y criterios para la definición de viabilidad de los proyectos.
3. Mantener el sistema de información del Banco de Proyectos Municipales y garantizar el funcionamiento de una red Municipal.
4. Dar viabilidad técnica y económica sobre los programas y sobre aquellos proyectos que por su impacto macroeconómico y sobre las finanzas municipales determine el Consejo de Gobierno.
5. Establecer un sistema de control posterior sobre la evaluación de los proyectos y sobre las definiciones de viabilidad que realicen las dependencias municipales o sus entidades descentralizadas. Con ello se vigilará la correcta aplicación de las metodologías de evaluación y de los parámetros y criterios para definir la viabilidad de los proyectos.

CAPITULO V

DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES DE PLANEACION

ARTICULO 10. AUTORIDADES MUNICIPALES DE PLANEACION. Son autoridades y entidades municipales de Planeación las siguientes:

1. El Alcalde Municipal, quien será el máximo orientador de la Planeación.
2. La Oficina de Planeación que desarrollará las orientaciones de Planeación impartidas por el Alcalde, dirigirá y coordinará técnicamente el trabajo de formulación del Plan con las Secretarías y las entidades descentralizadas municipales; las departamentales y nacionales que operen en la jurisdicción municipal.
3. El Consejo de Planeación Municipal.
4. La comisión del Plan (Concejo)

TITULO SEGUNDO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

DE LOS CONCEPTOS

ARTICULO 11. CONSTRUCCION: Es el proceso de edificar, ampliar, modificar o reparar una obra física, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones del uso previstas y las necesidades del Municipio.

ARTICULO 12. PLANEACION: Es la proyección y desarrollo de los recursos físicos, financieros y humanos de manera que atiendan en forma oportuna las necesidades y aspiraciones de una comunidad según criterios de compatibilidad, armonía y adecuada previsión de los usos del suelo.

ARTICULO 13. PLANIFICACION: En un proceso continuado y dinámico de diagnóstico, formulación, revisión, y actualización del Plan general; a corto, mediano y largo plazo que permita la comprensión de los problemas y ofrezca soluciones.

ARTICULO 14. URBANISMO: Entiéndase por urbanismo, el conjunto de disposiciones orientadas a lograr de forma ordenada y controlada la adecuación de los diversos espacios con la infraestructura requerida para la satisfacción de los usos deseados y permitidos.

ARTICULO 15. USOS DEL SUELO: Entiéndase por usos del suelo la destinación que se juzga conveniente asignar a cada uno de los sectores del municipio, bajo precisos criterios de vocación y compatibilidad, a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

CAPITULO II

DE LAS DEFINICIONES BASICAS

ARTICULO 16. TERMINOLOGIA: Para los fines de interpretación y aplicación de las distintas disposiciones que conforman el presente Estatuto, adoptase la siguiente terminología básica:

ADECUACION DE UNA EDIFICACION: Es adaptar un área, espacio o edificación destinada a un fin, para que sirva a otro determinado o al mismo.

ADECUACION DE UN LOTE O TERRENO: Es la ejecución de obras relacionadas con descapote, movimiento de tierras, nivelaciones; sin efectuar ningún tipo de obra en concreto o material.

AFECTION AL USO PUBLICO: Restricción impuesta por una entidad pública, que limite o impida el proceso de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

ALERO: Es la parte de la cubierta que sobresale de la línea de parámetro y que sirve de protección del peatón.

ALINEAMIENTO O HILO: Definición de los parámetros exteriores de un lote o edificación en relación con las áreas públicas y privadas.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Sumatoria de pisos permitidos, contados a partir del andén.

ALTURA DE PISOS: Es la distancia vertical interior entre dos niveles consecutivos de una edificación.

AMOBILIAMIENTO URBANO: Está constituida por los elementos fijos localizados en espacios públicos y dedicados al servicio de la comunidad, tales como: carteleros, buzones de correo, señalización, lámparas para iluminación, cabinas telefónicas, recipientes para basura, bancas, jardineras, kioscos o casetas, estrados, pilas o fuentes de agua, monumentos o similares.

AMPLIACION: Es toda obra civil que agrega área y/o volumen a una edificación existente.

AMPLIACION Y/O MODIFICACION MENOR: Es aquella que no supera los 30 m² y se desarrolla en un sólo piso, además de que no compromete la estabilidad de la construcción existente y las lindantes.

ANDEN: Es la superficie de la vía pública destinada al tránsito peatonal.

ANTEJARDIN: Es el área libre de propiedad privada de uso restringido para el propietario, comprendida entre la línea de paramento y la que delimita la vía pública. Podrán cerrarse, previa solicitud de la Dirección de Planeación, con elementos que permitan la visibilidad hasta una altura máxima de 1.00 m. Son de carácter ornamental y de protección, por consiguiente no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento construido.

AREA: Es toda superficie comprendida dentro de un perímetro.

AREA BRUTA: Es el área total de un lote o terreno.

AREA CONSTRUIDA: Es la suma de las áreas cubiertas de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizadas sobre el piso inferior.

AREA DE ESTUDIO ESPECIFICO: Es aquella que por sus condiciones físicas, sociales o económicas son representativas a nivel urbano y ameritan una reglamentación especial orientada a conservar y/o mejorar sus condiciones.

AREA DE OCUPACION: Es la superficie del terreno o lote sobre el cual se puede construir una edificación.

AREA DE CESION: Son las áreas que todo urbanizador debe ceder al municipio o a cualquier entidad sin ánimo de lucro, previo concepto de la Oficina de Planeación

Municipal, para circulación vehicular y peatonal, recreación, zonas verdes y para localización de servicios comunales.

AREA INDUSTRIAL: Es aquella cuya actividad principal tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos.

AREA LIBRE: Es la superficie resultante de descontar del área bruta el área construida y debe conservarse en toda la altura de la edificación.

AREA LIBRE PUBLICA: Es toda superficie de terreno libre de construcción, de propiedad del Estado y a la cual tienen derecho de libre acceso y disfrute todas las personas de un conglomerado humano o comunidad en general, por estar destinadas al uso público (pertenecen a esta categoría: vías, parques, plazas, plazoletas, etc.)

AREA NETA: Es la superficie resultante de descontar del área bruta las áreas de retiros obligados y las áreas libres y las de cesión.

AREA RURAL: Es la franja comprendida dentro del perímetro interno de la misma área rural legalmente definida y los límites municipales.

AREA SUBURBANA: Es una franja de transición que rodea el área urbana y limitada entre el perímetro del área urbana y el perímetro y el perímetro interno del área rural legalmente definido.

AVISO: Elemento visual adherido a la edificación que se utiliza como medio de publicidad e identificación de un establecimiento de servicios.

BALCON: Área cubierta de una edificación abierta al exterior y protegida por un antepecho.

BERMA: Es el sobreancho que se deja libremente a ambos lados de la vía, con el fin de tener mayor seguridad en la operación de estas.

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

CALZADA: Es la superficie de la vía pública destinada a la circulación vehicular.

CERTIFICADO: Constancia expedida por la Dirección de Planeación mediante la cual se determina sobre un asunto.

CERTIFICADO DE CONCORDANCIA: Constancia expedida por la Oficina de Planeación Municipal, una vez se termine una obra, certificando la concordancia del

proyecto radicado con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes al momento de aprobación.

CERTIFICADO DE UBICACION: Es la certificación expedida por la Dirección de Planeación Municipal sobre la posibilidad de localización o ubicación de un uso o actividad en un sitio, lo cual no implica autorización para su funcionamiento, su vigencia será de dos años, prorrogables.

CORREGIMIENTO: Es el territorio ubicado dentro del área rural conformado por veredas, con un núcleo urbano que hará las veces de cabecera.

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

CUNETAS: Son zanjas técnicamente dispuestas que hacen parte de la sección vial, con el fin de drenar el agua de la superficie y mantener la estructura del pavimento en buen estado.

DELINEACION URBANA: Es la información que la Dirección de Planeación suministra, previa solicitud de un interesado, sobre las normas urbanísticas o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio.

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

EJE DE VIA: Es la línea que marca simétricamente la división en partes iguales de la calzada de la vía.

EQUIPAMIENTO: Conjunto de servicios e instalaciones físicas, necesarias para la prestación de servicios comunales.

ESPACIO PUBLICO: Sitio o lugar de propiedad colectiva en el cual la Administración Municipal y la comunidad tiene derechos y responsabilidades.

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

DEMOLICION: Es el acto de derribar, total o parcialmente una edificación.

EJE DE LA VIA: Es la línea que marca simétricamente la división en partes iguales de la calzada de la vía.

EQUIPAMIENTO: Conjunto de servicios e instalaciones físicas, necesarias para la prestación de servicios comunales.

ESPACIO PUBLICO: Sitio o lugar de propiedad colectiva en el cual la Administración Municipal y la comunidad tienen derechos y responsabilidades.

EJES VIALES: Es el conjunto de vías que conforman el sistema vial principal del municipio.

FACHADA: Es la parte externa de una edificación.

FACHADA ABIERTA: Superficie exterior de una edificación que sin restricciones, dispone de superficies libres para la iluminación y ventilación naturales.

FACHADA CERRADA: Es la fachada de una edificación que carece de aberturas para ventilación e iluminación naturales.

FACHADA SEMICERRADA: Es la fachada que combina las dos formas anteriores.

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

FRENTE DEL LOTE: Es la parte anterior del predio, adyacente a la vía pública. Para galpones, invernaderos y/o construcciones similares y en general en aquellos de difícil determinación, a juicio de Planeación, el frente será la menor dimensión.

FUNERARIA: Es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o exequiales con o sin preparación de cadáveres.

IMPACTO AMBIENTAL: Son los efectos causados por un uso o actividad en el medio ambiente.

INDICE DE CONSTRUCCION: Es el factor que multiplicado por el área neta, da como resultado el área máxima permitida para construir. Para urbanizaciones a desarrollar, el índice se aplica al área y en lotes pertenecientes a urbanizaciones ya desarrolladas, se aplica al área neta de cada lote.

INDICE DE OCUPACION: Es el porcentaje que multiplicando por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima a ocupar con la edificación del primer piso.

LICENCIA: Es el acto administrativo por medio del cual se definen las normas urbanísticas y/o arquitectónicas. Las especificaciones técnicas y se autoriza la construcción, la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales.

LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO: Es la autorización que se otorga por parte de la autoridad competente para el funcionamiento de una actividad determinada, posterior a la obtención ante la Dirección de Planeación Municipal de certificado de ubicación.

LIMITE MUNICIPAL: Es una línea imaginaria establecida legalmente, que determina los linderos del municipio con los municipios vecinos.

LINDERO: Es la línea, el límite entre dos propiedades.

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

LOTES URBANIZADOS NO CONSTRUIDOS: Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes, se llamarán "Lotes Urbanizados no construidos", los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano, desprovistos de áreas edificadas, sobre las cuales no exista Licencia de construcción vigente, que se encuentren incorporados plenamente a la malla urbana vial y de servicios públicos mediante un proceso de urbanización formal e informal; que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones y que además se encuentren en una o varias de las siguientes situaciones:

1. Que estén localizados dentro del perímetro urbano.
2. Que pertenezcan a zonas determinadas por el Plan de Desarrollo, como de desarrollo prioritario, de renovación o redesarrollo y de vivienda de interés social.

Los lotes que se encuentran en las circunstancias anteriores y sólo dispongan de edificaciones transitorias o inestables como cubiertas con ramadas, sin pisos definitivos, lotes cercados por muros y similares, se considerarán también como lotes urbanizados no construidos.

LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Para todos los efectos urbanísticos, jurídicos y fiscales pertinentes, se llamarán "Lotes Urbanizables no Urbanizados", aquellos terrenos libres ubicados dentro del perímetro urbano, sobre los cuales no se haya otorgado aprobación para adelantar obras de urbanización por parte de la Dirección Municipal de Planeación, o que habiéndose otorgado, el urbanizador no haya ejecutado más del 50% de estas obras; que no se encuentren vinculados a la malla urbana vial y de servicios públicos, pero estén habilitados física y normativamente para hacerlo en forma directa, o en forma indirecta a través de otros terrenos que hayan sido desmembrados de ellos y que además se encuentren en una o varias de las siguientes situaciones:

1. Que estén localizados dentro de los perímetros urbano y sanitario definidos por la Secretaría de Planeación Municipal.

2. Que pertenezcan a zonas determinadas por el Plan de Desarrollo, como de desarrollo prioritario de renovación o redesarrollo y de vivienda de interés social.

MANZANA: Es la unidad de división convencional de superficie en un área urbana, delimitada por los alineamientos de las vías o de espacios de uso público.

MARQUESINA: Elemento sobresaliente de una fachada que sirve de cubierta de protección y cuya estructura en voladizo hace parte de la edificación.

MEZANINNE O MANSARDA: Es el nivel intermedio integrado al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de éste.

MODIFICACION: Es cambiar un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento o expresión ambiental.

MULTIFAMILIAR: Es el conjunto de más de dos unidades de vivienda.

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

NUCLEOS URBANOS: Son asentamientos ubicados fuera del perímetro urbano con características similares a los sectores que conforman el área urbana.

OBRAS DE URBANISMO: Denominase así a todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno, hasta dejarlo completamente dotado de la infraestructura vial y de servicios públicos requerida por las normas vigentes sobre la materia, para hacerlo utilizable, de tal forma que se pueda legalmente edificar sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.

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

PARAMENTO: Es la línea que determina el límite de construcción permitida en el frente de un lote.

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

PASACALLE: Anuncio temporal que se coloca elevado con respecto de una vía.

PATIO: Espacio descubierto en una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación naturales.

PAVIMENTO: Es la capa de rodadura de la calzada de una vía o del espacio destinado al parqueo de vehículos.

PERIMETRO URBANO: Es la línea que delimita y separa el suelo urbano, del resto del territorio Municipal establecido legalmente.

PERIMETRO DE SERVICIOS: Es la cota municipal hasta donde es factible la prestación de servicios públicos.

PERIMETRO SUBURBANO: Es el que delimita el área suburbana mediante una línea imaginaria establecida legalmente.

PERMISO: Es el acto administrativo por el cual la Dirección de Planeación autoriza la ampliación, modificación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones localizadas en las áreas urbanas, suburbanas o rurales.

PLANTEAMIENTO ARQUITECTONICO: Es la propuesta arquitectónica que en términos generales establezca fachadas, alturas, distribución de los espacios internos de las unidades de vivienda, volumétricas y cubiertas; sin que se constituya en el proyecto arquitectónico.

PROYECTO ARQUITECTONICO: Es el diseño definitivo y la representación gráfica mediante planos arquitectónicos y técnicos de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

PROYECTO DE PARCELACION: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura de las cesiones de uso públicos y comunitarias, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

PROYECTO URBANISTICO: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. En el Municipio de Santa Rosa de Osos, todo proyecto urbanístico debe contemplar el planteamiento arquitectónico.

RADIO DE GIRO: Es la intersección de dos vías es el radio (geométrico) que permite la maniobra fácil de los vehículos, conservando el carril.

REPARACION: Componer los elementos constitutivos de una obra civil volviéndolos a su estado original.

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

SECTOR: Es la menor división territorial del área urbana que presenta determinadas características de homogeneidad física y social para permitir una adecuada prestación de los servicios.

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

SOTANO: Es la parte de una edificación que está totalmente embebida en el terreno.

TIPOLOGIA: Son los elementos comunes que identifican una edificación con otro.

UNIDAD DE VIVIENDA: Entiéndase como tal una casa o apartamento para una familia.

USO: Es la destinación que se da o admite en un terreno o edificación.

USO COMPATIBLE: Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona peligro para la salud, la seguridad y la tranquilidad pública.

USO COMPLEMENTARIO: Corresponde al grupo de actividades que se juzga deseable promover, desarrollar o permitir al lado de los usos principales, puesto que constituye el suplemento propio y compatible.

USO INSTITUCIONAL: Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos público, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social, etc.

USO PRINCIPAL: Corresponde a la actividad dominante en un sector del municipio, bien porque constituya una expresión clara de su vocación, o ya porque responde a las necesidades colectivas de la comunidad.

USO PROHIBIDO: Corresponde a aquellas actividades que de alguna forma, por incompatibilidad con el uso principal, perturban o impiden la satisfacción deseada de otros usos asignados al sector, o deterioran la calidad de vida de la comunidad, o de alguna forma obstaculizan el conveniente desarrollo municipal.

USO RESIDENCIAL: Es la destinación que se le da a un área para desarrollar viviendas y sus usos complementarios y compatibles.

USO RESTRINGIDO: Corresponde a aquellas actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones, y previa análisis particular de la OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL, se puede tolerar en simultaneidad con otros usos.

VALLA: Todo anuncio permanente o temporal, de (1) metro o más utilizado como medio de difusión, con fines comerciales, culturales, cívicos, turísticos, informativos o con propósitos similares de interés general dispuesto para su apreciación visual en sitios exteriores e independiente de las edificaciones.

VECINOS: Para todos los efectos previstos en el Artículo 65 de la Ley 9a. de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

VEREDA: Es la delimitación primaria del territorio rural como elemento de identidad e interacción económica y socio-cultural, se define como organización para la prestación de servicios de asistencia a la comunidad.

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

VIA OBLIGADA: Es aquella que se considera necesaria para el desarrollo urbano del municipio y rige por consiguiente con carácter obligatorio.

VIA PUBLICA: Es la separación total en metros comprendida entre los bordes interiores de andenes o entre los linderos con la propiedad privada.

VIVIENDA: Es la edificación o parte de esta destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento a familias o a personas en particular.

VIVIENDA APAREADA: Son aquellas edificaciones que al unirse una con otra forman par y dan continuidad.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Es la edificación diseñada para residencias independientes de dos (2) familias.

VIVIENDA CAMPESINA: Es la vivienda habitada generalmente en forma permanente y con las comodidades propias del pequeño aparcerero, agricultor, agregado o empresario del campo.

VIVIENDA CAMPESTRE: Es el tipo de vivienda aislada, con características fundamentales de recreo y generalmente no habitada en forma permanente. Se incluyen todas las construcciones complementarias destinadas a su operación, tales como zonas deportivas cubiertas, o casas de vigilancia o mayordomía.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Es aquella cuyo precio de venta, que incluye el lote y una mínima solución habitacional, no exceda de 100 salarios mínimos mensuales vigentes al momento de la adjudicación o la venta; estas viviendas deben ser adquiridas por grupos familiares cuyos ingresos no superen la escala establecida. Los salarios mínimos mensuales continuarán gozando de los beneficios por la ley 9a. de 1989, pero no de los establecidos en las presentes normas.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es el edificio diseñado para residencia independiente de tres (3) familias o más.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la edificación diseñada como residencia de una sola familia.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de una edificación que sobresale de la línea de paramento.

ZONA: Es un área determinada del territorio municipal cuyo concepto se determina por la conformación socioeconómica y las posibilidades urbanísticas.

ZONA DE PROTECCION FORESTAL: Area que por motivos de orden ecológico, ambiental o paisajístico se destina a proteger el medio ambiente, ya sea por disposiciones emanadas por el Ministerio de Agricultura o de la OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL.

ZONA VERDE: Espacio abierto engramado de uso público, comunal o privado, destinado a la ornamentación y control ambiental.

ZONA VERDE PRIVADA: Es la zona verde de propiedad de una o varias, o entidades particulares, con acceso restringido o controlado.

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

TITULO TERCERO

IDENTIFICACION MUNICIPAL

CAPITULO PRIMERO

DE LOS LIMITES MUNICIPALES

ARTICULO 17. LIMITES MUNICIPALES:

De la desembocadura de la quebrada la clara en el río Porce, quebrada arriba hasta el nacimiento de la quebrada Monteloro, en el alto de El Chillón; de aquí al amagamiento de este nombre; siguiendo éste para abajo, hasta su desembocadura en la quebrada de Claritas; de aquí a tomar la altura de la cordillera del frente, y por toda ésta hasta el punto el recodo en el río Guadalupe; éste abajo, hasta el punto donde le desagua la quebrada Guanacas; ésta arriba hasta el paso de ella en el camino que de Carolina conduce a Don Matías; de aquí, por un filo para arriba, hasta la cordillera de Careperro; por toda ésta hasta el alto de Guanacas, en el camino viejo que de Carolina conduce a Santa Rosa de Osos; de aquí por toda la cordillera que divide las aguas de Tenche y Guanacas, hasta el alto de el retiro; de aquí en línea recta a buscar el punto llamado el Tambo, en el camino que de Santa Rosa de Osos conduce a Angostura, cerca a Mina Vieja; de el Tambo a buscar por línea recta las cabeceras de la cañada Cardona; ésta abajo atravesando el camino que de Santa Rosa de Osos gira para Yarumal, siguiendo una línea imaginaria, hasta el alto de Santa Isabel; de aquí hasta la cabecera de la quebrada Castrillón; ésta abajo hasta su confluencia en el río San Andrés, éste arriba hasta el punto llamado El Tambor; de aquí a buscar la cabecera de la quebrada Quebraditas; ésta abajo hasta su confluencia con la Quebradona; ésta abajo hasta su desagüe en el Río Grande; éste abajo hasta donde se une con el Río Medellín, siguiendo este río - que más abajo se llama Río Porce - hasta donde desemboque la quebrada La Clara, punto de partida.

NOTA: El presidente del consejo de éste Municipio, hace notar que hay una actuación pendiente con el Municipio de Don Matías, a la cual debe ponerle término la Asamblea Departamental, para determinar con precisión la jurisdicción municipal en ambos Municipios. (Informe del Consejo Municipal)

Actualmente, se adelanta la aclaración de los límites frente a los Municipios de Don Matías, Yarumal, San José de la Montaña y Belmira; y no existe claridad en las Ordenanzas que los definen.

UBICACION GEOGRAFICA:

Por el Norte: San Andrés de Cuerquia, Yarumal, Angostura.
 Por el Este : Carolina, Gómez Plata, Carolina.
 Por el Sur : Don Matías.
 Por el Oeste: Entrerrios, Belmira, San Andrés de Cuerquia.

ARTICULO 19. AREAS URBANA, SUB-URBANA Y RURAL: Para los fines legales, en especial de los previstos en la ley 9a. de 1989, el territorio municipal se divide en: área urbana, área suburbana, y área rural.

Se entiende por **AREA URBANA**, el conjunto de predios públicos y privados comprendidos dentro del perímetro urbano, legalmente definido, vinculados mediante usos fundamentalmente institucionales, residenciales, comerciales y de servicios al actual desarrollo municipal.

Se entiende por **AREA SUB-URBANA**, en los términos del artículo 10 de la citada ley 9a. de 1989, la franja de transición que rodea el área urbana y que se extiende por las vías de acceso principal, 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.

Se entiende por **AREA RURAL**, la zona del territorio municipal dispuesta esencialmente para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos, para fines agropecuarios, recreativos y turísticos. Se excluyen las áreas urbanas de los corregimientos.

CAPITULO II

DEL PERIMETRO SUBURBANO

ARTICULO 20. PERIMETRO SUBURBANO: " Partiendo de un punto situado en la intersección de la Troncal del Norte y la carretera que va del turco al convento de las Clarisas; Siguiendo en sentido Norte por la Troncal, hasta encontrar cerca del alambre que divide la propiedad de Don Alejandro Múnera y la Hacienda El Turco (Oscar Mesa B.), siguiendo esta cerca y pasando por la parte posterior del cementerio hasta llegar a una cañada que divide la Hacienda Pan de Azúcar (Margarita Preciado), luego en sentido Este hasta encontrar el lindero con la finca los Balcones, y siguiendo esta división hasta llegar a la carretera que va al Alto de la Mina bordeando esta Escuela, continuando por esta hasta la Troncal hasta encontrar la escuela del Sagrado Corazón de Jesús en el Alto de la Mina bordeando esta escuela y en sentido Norte hasta buscar el Matadero viejo o Granja

Demostrativa bordeando este hasta encontrar nuevamente hasta buscar nuevamente la Troncal atravesándola y llegando a el lindero que divide la Hacienda Circasia y el Barrio Gimantí; siguiendo por dicha chamba en dirección Suroeste y lindando siempre con la sucesión de Pedro Palacio, bordeando el Barrio las Tuberías a encontrar lindero de José Ramirez y bordeando dicho Barrio a encontrar linderos de los Mora, por esta chamba a caer a la quebrada la quinta, aguas abajo hasta encontrar cañada que parte de un lote de José Gómez por esta cañada arriba hasta encontrar el Barrio San Antonio, bordeando este Barrio lindando con Abelardo Arias y saliendo a la carretera que conduce a Cucurucho y luego en dirección a Santa Rosa hasta buscar chamba que divide el predio de Guillermo Palacio, por esta chamba hasta encontrar el camino a San José, pasando este camino y pasando por el agua, lindero entre el señor Horacio Ossa y Ovidio Mesa, aguas abajo a encontrar linderos de Alberto Jaramillo, dejando la quebrada y siguiendo chamba arriba lindero con Alberto Jaramillo; por dicha chamba a salir al predio de Ines Múnera, partiendo este a salir a la carretera que va de Santa Rosa a Entrenrios, Siguiendo esta hasta hallar predio en la margen izquierda de Jaime Guzman; partiendo en dirección este y partiendo el predio que fue de Pracedes Rua a encontrar linderos de Elkin Londoño; por esta esquina al lindero de Gildardo Gómez hasta encontrar la quebrada buscando la Troncal; Troncal arriba hasta encontrar el punto de partida".

CAPITULO III

DEL PERIMETRO URBANO

ARTICULO 21. PERIMETRO URBANO: Partiendo del cruce de la Troncal Occidental Nacional con el acceso principal (Calle 30 Junin) al área urbana Mojón 1. En dirección suroriente por la troncal hasta una distancia de 250 metros Mojón 2. De aquí y en dirección suroccidente hasta encontrar el cruce de la calle 28 Villanueva y el camino viejo a San Pablo, tomando las viviendas que dan frente a la vía Mojón 3. En esta misma dirección se continúa hasta encontrar el cruce de las vías Maximiliano Crespo y Arenales Mojón 4. De aquí y por la vía Maximiliano Crespo, hasta los límites del predio de la Empresa Lácteos del Camino tomando las viviendas que den sobre la vía Mojón 5. En el sitio de acceso al Seminario Mojón 6. En sentido suroccidente y en línea recta hasta encontrar el cruce de la salida al Municipio de Entrenrios con la vía que sirve de acceso a las viviendas que allí se encuentran Mojón 7. De aquí y tomando las aguas que dan origen a la quebrada San José hasta encontrar la vía a San José Mojón 8. De aquí y tomando las aguas de la quebrada San José hasta el cruce con la vía a San Antonio Mojón 9. Por esta misma y en dirección occidente hasta los límites del barrio San Antonio M10, M11 y M12. Tomando la cañada y en dirección en una longitud de 350 metros Mojón 13. De aquí en sentido oriente hasta encontrar la quebrada Aguas Claras Mojón 14. Continuando en sentido suroriente hasta el cruce de la Calle de las Tuberías con la carrera 31 Gimani Mojón 15. Siguiendo en la

misma dirección hasta encontrar la carrera 27 Mojón 16. Por esta en sentido sureste hasta encontrar la troncal Mojón 17. Por la troncal y en sentido sur hasta encontrar el punto de partida Mojón 1.

CAPITULO IV

DE LA SECTORIZACION MUNICIPAL

ARTICULO 22. SECTORIZACION: Para efectos de la planeación y prestación de servicios determinarse para el área urbana del municipio los siguientes sectores:

SECTOR 1. Desde la calle de los Chorros, pasando por la calle 28 (Villanueva), hasta encontrar la carrera 29 (caldas), de aquí y en dirección suroccidente hasta encontrar la calle 27 (Camellón), siguiendo por esta calle, hasta encontrar el cementerio viejo en el cruce con la calle 26 (los Banqueos), y siguiendo por esta hasta encontrar el barrio San Antonio.

SECTOR 2. Del cruce de la troncal occidental con la calle 27, y siguiendo por esta hasta encontrar la Calle 30A (Guanteros), y por esta hasta encontrar la carrera 31 (Boyacá), continuando en esta misma dirección hasta encontrar la calle 29 (Córdoba), siguiendo por esta en dirección occidente hasta la zona que esta urbanizada. Comprendido hasta los límites del sector 1.

SECTOR 3. De las calles que conforman el limite del sector 2 tomando la parte que se encuentra urbanizada en dirección norte del casco urbano.

Parágrafo: La sectorización urbana se protocoliza en el plano de distribución espacial de la población del plan de desarrollo municipal.

ARTICULO 23. SECTORIZACION URBANA Y RURAL: Para el área suburbana y rural no se determina ninguna sectorización. Al efecto, establecerse los núcleos urbanos de Aragón, San Isidro, Hoyorrico y San Pablo que se asimilan para efectos de aplicación de las normas así:

Parágrafo 1o. El perímetro urbano y suburbano se protocoliza en el plano de perímetro urbano municipal del plan de desarrollo municipal.

Parágrafo 2o. AREAS DE MANEJO ESPECIAL: El Municipio de Santa Rosa de Osos, está ubicada en el occidente Colombiano, norte de Antioquia, en la cordillera central, a 2580 m.s.n.m., temperatura promedio de 13 G.

Terreno ondulado y fuertemente ondulado, con pendientes desde 35% hasta el 50% y aUn mayores, los pisos termicos corresponden a bmh-MB y bmh-PM, suelos con influencia de cenizas volcán, pobre en bases totales nutrientes, poco fértiles y ácidos. Entre algunas especies nativas de la zona se pueden mencionar: Ciprés, Pinos Pátulas, eucaliptos, mimosas, acacias, chilcos, amarraboyos, arrayanes, sietecueros, olivos, robles, carboneros, nogales, balsos, saucos, palmas de cera, carates, entre otros.

No obstante la inexistencia de la sectorización en las zonas suburbana y rural se tendrá en cuenta para cualquier desarrollo el Acuerdo 019 de noviembre 2 de 1990 de CORNARE que define las siguientes áreas:

AREA FORESTAL PRODUCTORA: PP+ Zona que debe ser solamente conservada con bposques naturales o artificiales y en la cual se permitirá solamente los siguientes usos:

- Protección, conservación, establecimiento, manejo de plantaciones forestales, siendo las más recomendadas las especies nativas para así obtener de estos recursos naturales sus productos y aprovechar para el establecimiento de sistemas pastoriles.
- Cultivos de Arboles frutales y ornamentales y/o en viveros.
- Para la piscicultura.
- Investigación, educación y recreación ambiental.

Admite la tala raza pero dejando protegida la tierra por las raíces, por los tocones y sotobosques hasta nuevas plantaciones preferiblemente con árboles nativos. Alrededor de los nacimientos de agua, debe existir un radio de 100 metros en conservación de la fuente.

AREA PRODUCTORA PROTECTORA: PPP+ La cobertura del Municipio en esta área es el 80.8%, no permite la remoción de la tierra ni la eliminación de la capa o corteza vegetal por periodos extensos, este tipo de uso se encuentra en bosques naturales. Se observan parches o zonas pequeñas donde se realizan talas selectivas conservando la protección de la tierra mediante nuevas plantaciones sean bosques naturales o artificiales para proteger los mismos recursos.

Sus actividades son semejantes a la anterior, preservando, recuperando naturalmente o reforestando con fines proteccionistas principalmente las fuentes de agua ó pendientes mayores de 45 grados sexagesimales y además mantener un radio de 100 metros en conservación de los nacimientos de agua y de las corrientes de agua 50 metros a lado y lado desde el borde del caudal.

AREA PROTECTORA: Es aquella que por su caracter de protección es sometida a un manejo especial para así poder conservar los nacimientos de agua, fauna, parques naturales, bancos genéticos, por ende no permite la mano del hombre en cuanto a aprovechamiento de productos comercializables, ha sido esta zona o área declarada **"RESERVA FORESTAL PROTECTORA"** debiendo ser conservada permanentemente en forma natural o artificial, permitiendo en los caudales o corrientes de agua una franja no menor a 30 metros con fines proteccionistas.

CAPITULO V

DE LA NOMENCLATURA

ARTICULO 24. IDENTIFICACION DE LAS VIAS: La identificación alfanumérica de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura del municipio y la adecuada señalización de las edificaciones y terrenos, de modo que se defina su precisa localización con respecto a las vías próximas, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación estará regida por disposiciones diferentes.

Adicionalmente a la identificación alfanumérica de las vías, se les podrá asignar nombres representativos de personas, países, ciudades, apellidos, o elementos urbanos.

ARTICULO 25. NUMERACION DE LAS VIAS: Se define como punto de referencia el costado Nororiental del parque principal, en el cruce de la calle 30 con carrera 30.

ARTICULO 26. CALLES: Se denominan calles, aquellas vías que poseen orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la calle 30 en sentido Norte y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía.

ARTICULO 27. CARRERAS: Se denominan carreras, aquellas vías que poseen orientación sur-norte aproximadamente y su numeración aumentará a partir de la carrera 30 hacia el Occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía.

ARTICULO 28. TRANSVERSALES: Se denominan transversales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles en el sector pero se asemeja a la de éstas.
(Orientación oriente-occidente)
Las transversales recibirán numeración de calles de acuerdo a las correspondientes a éstas en el sector.

ARTICULO 29. DIAGONALES: Se denominan diagonales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas. (Orientación sur-norte).

Las diagonales recibirán numeración de carreras de acuerdo a las correspondientes a éstas en el sector.

ARTICULO 28. CIRCULARES: Se denominan circulares, aquellas vías cuyo alineamiento horizontal se asemeja a secciones de círculo.

ARTICULO 29. CIRCUNVALAR: Se entiende por circunvalar el corredor vial de integración e interconexión en el área urbana, de todo el sistema vial y urbano, que racionaliza los sistemas de desplazamiento intermunicipal y local, es la vía que envuelve todo el sector tradicional y las áreas de nueva expansión o desarrollo, actuando como filtro de los flujos vehiculares, evitando la congestión vehicular en el área central.

ARTICULO 30. SENDEROS: Se denominan senderos, a los espacios públicos o privados destinados a la circulación peatonal.

ARTICULO 31. PASAJE: Es el espacio público o privado destinado a la circulación peatonal y a través del cual se permite acceder a los lotes internos de un predio o cruzarlo de una vía a otra.

ARTICULO 32. NUMERACION DE CALLES Y CARRERAS: La numeración de las calles Y carreras será alfanumérica y estará compuesta por:

- Un número
- Opcionalmente un apéndice alfabético de máximo dos literales.

ARTICULO 33. NUMERACION DE DIAGONALES, TRANSVERSALES Y SENDEROS: Las diagonales, transversales y senderos, se numeran como las calles y como las carreras, dependiendo de que se asimile a una calle o a una carrera.

ARTICULO 34. NUMERACION DE MANZANAS: Las manzanas se numeran con el número de la calle menor separada por un guión del número de la carrera menor, entre las cuales está comprendida la manzana.

Parágrafo. Cuando la manzana esté comprendida por una o varias vías con denominaciones diferentes a las de calles o carreras (diagonales, transversales, circulares), estas se asimilan a calles o carreras de acuerdo a lo contemplado en los artículos 25, 26 Y 27, y se aplica el concepto anterior.

ARTICULO 35. NUMERACION DE LOTES: Los lotes se numeran en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con la carrera menor, siendo el lote de esta esquina el número 1.

Parágrafo. Cuando se presenta la situación descrita en el parágrafo del artículo 33 se define el punto inicial de acuerdo a este mismo y se procede a numerar los lotes tal y como se describió anteriormente.

ARTICULO 36. NUMERACION DE EDIFICACIONES: La nomenclatura de una edificación está compuesta por:

- El nombre y el número de la vía a la cual se da frente.
- El número de la vía de menor numeración de su mismo costado con sus apéndices en caso de que los tenga.
- El número de la vía de menor numeración de su mismo costado con los apéndices en caso de que los tenga.
- Separado por un guión, la distancia aproximada en metros desde el borde interior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que se comprenden.

Esta distancia, se tomará como el número par más próximo en el costado norte de las calles y oriente de las carreras. Será un número impar al sur de las calles y al occidente de las carreras.

ARTICULO 37. NUMERACION INTERNA DE LOS EDIFICIOS: La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente:

- La nomenclatura general de la edificación definida de acuerdo a lo establecido en el Artículo 38.
- Un apéndice compuesto por un número que corresponde al piso o nivel separado por un guión del número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar.

Para niveles inferiores al primero, se asigna 99, 98, 97 y así sucesivamente para el número que corresponde al nivel en orden descendente.

El orden de las destinaciones internas, se establece tomando el acceso a la edificación y su proyección vertical en los pisos superiores, y a partir de él, en orden ascendente en sentido de las manecillas del reloj si la placa general es impar, sea en sentido contrario a las manecillas del reloj cuando la placa sea par.

Si en las placas superiores existen mayor número de destinaciones que en el primer piso, se deben dejar los espacios necesarios en éste para numerar el exceso de destinaciones en los niveles superiores, y si en el primer hay mayor número de destinaciones que en los pisos superiores, la numeración de estos se hace omitiendo él o apéndices correspondientes.

Lo anterior hace la finalidad de reservar espacios en la numeración para futuras reformas o adiciones.

Parágrafo. La numeración de los edificios situados en diagonales, transversales y senderos, se hará en forma similar a los edificios ubicados en calles y carreras dependiendo de que la vía a la cual da frente se asimile a una calle o carrera.

ARTICULO 38. NUMERACION DE PASAJES: La numeración de destinaciones ubicadas en pasajes o senderos públicos o privados que carezcan de numeración dentro del sistema general, se efectúa denominando la puerta de acceso en la forma establecida en el Artículo 35 y numerando luego las destinaciones internas según el Artículo 36.

ARTICULO 39. CRITERIOS PARA LA ASIGNACION DE NOMENCLATURA: Para cada destinación independiente se asigna sólo una nomenclatura. Se concederá numeración exclusivamente alas edificaciones que cumplan con las normas de construcción que estipula Secretaria de Planeación Municipal.

Parágrafo: A toda construcción, sea aislada o parte de alguna edificación pero que, por razón de su uso, constituya una destinación independiente de las demás, fuera o dentro del perímetro urbano, deberá signársele por parte de la Secretaria de Planeación Municipal la nomenclatura correspondiente, de conformidad con los procedimientos vigentes.

ARTICULO 40. TASA DE NOMENCLATURA: Se cobrará la tasa de nomenclatura en los siguientes casos:

1. A las construcciones nuevas que generen nueva destinación.
2. En las reformas que generen destinaciones.

ARTICULO 41. COMPETENCIA: El Municipio de Santa Rosa de Osos, a través de la Secretaria de Planeación Municipal, será la única autoridad autorizada para asignar o modificar la numeración de las vías y propiedades dentro de su jurisdicción. El Consejo podrá asignar nombres propios representativos a las vías.

Parágrafo. En programas de habilitación de vivienda realizados en el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, la Secretaria de Planeación Municipal podrá aprobar propuestas de nomenclaturas presentadas por dicha entidad.

ARTICULO 42. ESPECIFICACIONES DE LAS PLACAS: Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del Municipio de

Santa Rosa de Osos, deberán tener las especificaciones determinadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 43. SEÑALIZACION URBANA: De conformidad con el Artículo 41, la Secretaría de Planeación Municipal, será la entidad encargada de supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y será de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en la que se coloquen las placas.

Los propietarios estarán en la obligación de restaurarlas en el caso en que hayan sido deterioradas o reponerlas en el caso de que hayan sido suprimidas de conformidad con las especificaciones dadas en el Artículo 41.

ARTICULO 44. COLOCACION DE PLACAS PARA EDIFICACIONES: Las placas correspondientes a nomenclatura de cada edificación serán colocados por cada propietario de acuerdo a los parámetros dados por la Secretaría de Planeación Municipal y de conformidad con las siguientes indicaciones:

1. Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas.
2. Deberá elaborarse en caracteres con una altura de mínima de nueve (9 cms) centímetros.

ARTICULO 45. BASES PARA LA ASIGNACION DE NOMENCLATURA: La Secretaría de Planeación Municipal, tendrá como base para asignar, tanto la nomenclatura general como la de los apéndices, la información planimétrica que presenten los interesados. Cualquier variación o imprecisión en esta información que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta dependencia.

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

ARTICULO 46. DE LA NOMENCLATURA ACTUAL: La Secretaría de Planeación Municipal ejecutará los cambios y ajustes requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura de la ciudad.

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

ARTICULO 47. CAMBIOS DE LA NOMENCLATURA: Los cambios de nomenclatura se informarán mediante un boletín expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, la cual se considerará notificación oficial y personal.

Parágrafo 1o. El cambio de la nomenclatura de cada destinación independiente, se informará mediante un boletín en el cual figuran la dirección anterior, la nueva y la fecha de vigencia del cambio, que se entregará en cada una de ellas, mínimo dos (2) meses antes de que el cambio se haga efectivo.

Esta información se considera una notificación oficial y personal. Una vez que se firme la resolución, ésta y su exposición de motivos se fijará en un lugar visible en la Secretaría de Planeación Municipal.

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

ARTICULO 48. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS: Es responsabilidad de cada propietario, la modificación de la placa de numeración de cada predio.

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

TITULO CUARTO

PLAN VIAL DIRECTOR

CAPITULO I

DEFINICIONES

ARTICULO 49. PLAN VIAL DIRECTOR DE LA CIUDAD: El Plan Vial Director del Municipio, comprende todas las vías que es necesario construir o rectificar para mejorar el sistema de circulación vehicular y peatonal urbano y rural, de tal manera que se preserven sus condiciones de continuidad, permanencia, agilidad, seguridad y comodidad.

ARTICULO 50. JERARQUIA VIAL SEGUN SU FUNCION: Teniendo en cuenta los sistemas de transporte existentes, sus características de capacidad, demanda vehicular, y

la relación con las actividades de la población, el sistema vial se clasifica de la siguiente manera:

1. Vías urbanas y suburbanas:

- a. Vías de empalme intermunicipales
- b. Circunvalar
- c. Vías primarias
- d. Vías secundarias o colectoras
- e. Vías terciarias o de servicios
- f. Vías peatonales
- g. Ciclovías

2. VIAS RURALES:

- a. Vías intermunicipales
- b. Vías veredales
- c. Vías veredales primarias
- d. Vías veredales secundarias
- e. Vías veredales terciarias
- f. caminos de herradura

ARTICULO 51. CONCEPTOS DE LOS DIFERENTES TIPOS DE VIAS: Para efectos de comprensión y manejo del plan vial, defínense los siguientes tipos de vías:

- 1. Vías Urbanas y Suburbanas:** Son aquellas vías que unen los centros urbanos de los municipios de la región y que relacionan también las distintas áreas del Municipio.
 - a. Vías de empalme intermunicipal:** Son aquellas vías que comunican o enlazan al municipio con los demás centros urbanos de la región.
 - b. Circunvalar:** Entiéndase por circunvalar, el corredor vial de integración e interconexión en el área urbana, de todo el sistema rural y urbano, que racionaliza los sistemas de desplazamiento Intermunicipal y local, es la vía que envuelve todo el sector tradicional y las áreas de nueva expansión o desarrollo, actuando como filtro de los flujos vehiculares, evitando la congestión vehicular en el área central.
 - c. Vías primarias:** Son las que conforman el plan vial básico urbano, que normalmente tienen continuidad dentro del área urbana y cuya función principal es atraer el flujo vehicular de las vías intermunicipales dentro del área urbana.

d. Vías secundarias o colectoras: Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema primario de los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio.

e. Vías terciarias o de servicios: Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía. Para este sistema de vías debe restringirse el transporte público y de carga, y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de actividades y flujos peatonales existentes.

f. Vías peatonales: Se caracterizan por atender el movimiento peatonal, y se localizan en sectores residenciales o comerciales. Incluyen además: los andenes o aceras, pasajes y plazas o plazoletas.

g. Ciclovías: Vía exclusiva para el transporte o desplazamiento de personas en bicicleta.

2. Vías Rurales: Son las vías que unen las diferentes zonas del Municipio, y comunican las veredas del mismo.

a. Vías intermunicipales: Son aquellas vías que unen los diferentes Municipios de la región con el Municipio de Santa Rosa de Osos.

b. Vías interveredales: Son todas aquellas vías Municipales que unen las principales zonas rurales del Municipio con las vías intermunicipales, construidas para velocidades bajas y volúmenes de tránsito pequeños.

c. Vías veredales primarias: Son todas las vías rurales que unen a nivel interno las veredas del Municipio y que llegan a los principales asentamientos de carácter urbano de cada vereda.

d. Vías veredales secundarias: Son todas aquellas vías veredales que unen sectores y fincas de cada vereda y que desembocan en las vías veredales primarias.

e. Vías veredales terciarias: Son vías de penetración y que sólo a un predio de cada vereda.

f. Caminos de herradura: Se denominan caminos de herradura, cuando sólo permiten el paso de personas y animales.

ARTICULO 52. ELEMENTOS DE LAS SECCIONES VIALES: Con base en criterios similares para la jerarquía vial, se adopta un conjunto de secciones típicas que definen el ancho de las vías, las cuales deben incluir:

- La calzada o calzadas de circulación vehicular
- Zonas verdes
- Andenes y aceras
- Separador central
- Bermas y cunetas laterales
- Carriles de aproximación y parqueo
- Antejardines (Retiro Privado)

CAPITULO II

DISEÑO Y ESPECIFICACIONES VIALES

ARTICULO 53. DISEÑO DE LAS VIAS: Se asigna a la Oficina de Planeación Municipal, la función de aprobar el diseño urbanístico de las vías, de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan Integral de Desarrollo. Las especificaciones de construcción serán las que determine la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

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

Parágrafo 2o. Todo diseño vial, vehicular o peatonal, para su aprobación, presentará ante la Oficina de Planeación Municipal, los planos detallados que contengan, además del dimensionamiento definitivo, la definición de las fajas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parques y bahías.

ARTICULO 54. DISEÑO DE VIAS COLECTORAS Y DE SERVICIO: Las vías colectoras y de servicio para efectos de un desarrollo urbanístico, serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de mantener en lo posible la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos, y la transición que debe existir entre las vías de servicio y vías principales.

Parágrafo 1o. La Oficina de Planeación Municipal, podrá disponer modificaciones al sistema vial de servicio propuesto por el interesado, en áreas de la conveniencia, la seguridad colectiva para la comunidad y del buen funcionamiento vial del Municipio.

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

ARTICULO 55. DISEÑO DE RASANTES: El empalme de la rasante de dos vías se hará con las curvas verticales adecuadas des acuerdo con el diseño geométrico. La Oficina de Planeación dará las especificaciones a cada caso cuando estos se presenten.

ARTICULO 56. SECCION MINIMA DE LAS VIAS PUBLICAS: Adóptense las especificaciones contenidas en el Artículo 56 como las mínimas para las secciones públicas de las vías vehiculares y peatonales con la respectiva distribución de las secciones, las cuales deben acogerse en los nuevos proyectos viales públicos que se pretendan desarrollar dentro del Municipio de Santa Rosa de Osos.

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

ARTICULO 57. ESPECIFICACIONES MINIMAS DE LAS VIAS: Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías y las cuales deben respetarse en todo diseño vial en el Municipio de Santa Rosa de Osos.

1. **Carril de circulación vehicular:** Tendrá una dimensión mínima de 3.50 metros. Para vías principales deberán ser mínimo de 3.65 metros. La calzada mínima será de dos carriles.
2. **Calzada vehicular:** Para cada una de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiple de los valores 3.50 metros y 3.65 metros, dependiendo de la jerarquía establecida.
 - a. **Sistemas troncal y regional:** Se respetará un retiro mínimo de 15 metros al eje de la vía, el cual incluye el retiro privado. La distribución de la sección será dada por la Oficina de Planeación Municipal de acuerdo con cada proyecto específico.
 - b. **Sistema colector:** Número de carriles: dos (2) para uno o dos sentidos de circulación.
 - c. **Otras vías:**

- Veredales:

Calzada mínima: 6 mts.

Cuneta - berma triangular o andén según el caso: 2 mts.

Sección pública mínima: 10 mts.

Retiro mínimo del eje de la vía: 15 mts.

Pendiente transversal: Superficie afirmada 3%

Superficie asfaltada 1%

La superficie de rodadura deberá ser como mínimo afirmada.

- **Peatonales:**

Andenes laterales: 1.5 mts.

Separador zona verde central: 6.0 mts.

Parágrafo 1o. De acuerdo con las condiciones topográficas del terreno, estas secciones podrán variar en cuanto a su distribución con previo visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal según de la jerarquía de la vía de que se trate y acorde con el manejo y control establecido por el sistema vial.

Parágrafo 2o. Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviere o sea construida en sectores de tipo comercial e industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse al andén público, tratadas como piso duro arborizado y al mismo nivel del andén si las condiciones topográficas del terreno lo permiten. Frente a vías principales que se programen como privadas en un desarrollo urbanístico sólo es exigible el antejardín para completar un retiro mínimo de 12 metros (12 mts) entre fachadas.

Parágrafo 3o. Los retiros de antejardín o de protección en las intersecciones viales del sistema vial director, así como el tratamiento que debe darse a ellos, será definido en forma específica por la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo 4o. En todo nuevo proyecto vial, en vías ya existentes, será discrecional de la Oficina de Planeación Municipal, establecer retiros diferentes a los determinados en este Artículo, teniendo en cuenta las características de conformación del sector.

ARTICULO 58. VIAS PARA TRANSPORTE PUBLICO COLECTIVO: Las vías que han de diseñarse, adecuarse o destinarse para la movilización del transporte público colectivo, deben tener las siguientes especificaciones mínimas así:

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

Parágrafo. Las bahías tipo refugio y de acceso, deberán tener un ancho mínimo de tres con cincuenta metros (3.50 mts) y una longitud mínima, que depende de la jerarquía de la vía adyacente.

ARTICULO 59. VIAS SIN SALIDA: Cuando en un desarrollo urbanístico por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

- a. Cuando no se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un volteadero circular cuyo diámetro será de 16 metros, con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.
- b. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se diseñará un volteadero rectangular de nueve metros (9 mts) por dieciocho metros (18 mts), siendo los dieciocho metros (18 mts) paralelos al eje de la vía.

ARTICULO 60. PENDIENTES VIALES: La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares de los sistemas principales y secundarios, será la establecida en el Plan de Desarrollo Municipal. La pendiente longitudinal mínima será el 0.5% para cualquier tipo de vía.

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

Para otro tipo de vías de transporte particular podrá admitirse hasta el dieciséis por ciento (16%), en terreno montañoso, las cuales serán estudiadas por la Oficina de Planeación Municipal. Las pendientes transversales de la sección de vía serán mínimo del 1%

Parágrafo. Cuando por su pendiente las vías hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: $2 \text{ contrahuellas más una huella} = 0.64 \text{ mts}$. Los tramos de escaleras no podrán tener un número de peldaños superior a diez (10); y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de dos (2) metros.

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

ARTICULO 61. SECCIONES TRANSVERSALES DE LAS VIAS: En terreno ondulado o montañoso donde la pendiente transversal sea apreciable, deberá considerarse un aumento de la sección pública, para prever la conformación de taludes, llenos, sobreancho de las curvas, y futuras ampliaciones que se tengan proyectadas sobre las zonas verdes en talud, en este caso podrá exigirse un retiro adicional o antejardín de dimensiones superiores a las especificadas.

ARTICULO 62. INTERSECCION VIAL: Los ángulos para las intersecciones entre vías secundarias y terciarias y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidas entre los sesenta (60) grados y los noventa (90) grados. En caso en que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse a la Oficina de Planeación Municipal. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a los treinta y tres (33) metros entre ejes contiguos.

Parágrafo. El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de jerarquía superior o igual.

ARTICULO 63. ANDENES: Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones:

1. El ancho libre mínimo será de 1.00 metro en la zona urbanizada y será de 1.50 las nuevas zonas que se urbanicen. En las zonas comerciales regirá el andén mínimo, según la jerarquía de la vía, el andén será igual al aprobado en el proyecto vial, en cuyo caso regirá este último.
2. La diferencia máxima de nivel del andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en vías arterias será de 0.20 metros.
3. Los andenes serán continuos entre calzadas, no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos. Pueden permitirse interrupciones para facilitar la circulación de limitados físicos, con previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal.
4. Cuando la pendiente del terreno es superior al diez y seis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalas cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula: $2 \text{ contrahuellas} + 1 \text{ huella} = 0.64 \text{ metros}$.
5. Para la construcción de andenes y vías peatonales, se exige el empleo de elementos modulares, articulados o no, en material antideslizante.

Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes, no se pueden construir, tampoco ceder para privatizar o restringir en su uso (Ley de Reforma Urbana, Capítulo II del Espacio Público).

Parágrafo 1o. Cuando por efectos de la topografía, un andén resultare más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse una área de transición entre estos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado,

dotándose de gradas o escalas para la comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

Parágrafo 2o. Las especificaciones sobre fabricación e instalación de los elementos a que alude este Artículo, serán las que determine la Secretaría de Obras Públicas Municipales, las establecidas en la Resolución No. 14861 del 4 de octubre de 1985 del Ministerio de Salud y demás leyes que estén rigiendo a la fecha.

ARTICULO 64. LONGITUD MAXIMA DE SENDEROS PEATONALES: La longitud de senderos peatonales en zonas residenciales, será de cien metros (100 mts) entre vías vehiculares por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro y deberán estar interceptados como mínimo por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a la que se hace referencia, no podrá ser inferior a un globo de terreno de quinientos metros cuadrados (500 M2), destinadas a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

Parágrafo 1o. La zona verde correspondiente a las vías peatonales, no podrá ser computada dentro del índice obligatorio para zonas verdes de la urbanización; esta hace parte integral parte integral del área pública de la vía.

ARTICULO 65. RADIO DE OCHAVA: Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín al menos en uno de sus costados, deberá cumplir con la construcción en ochava. El radio mínimo de ochava será de tres (3 mts)

ARTICULO 66. RADIO MINIMO DE GIRO: De conformidad con las especificaciones contenidas en el Plan de Desarrollo Municipal, adoptese la siguiente dimensión como radio mínimo de giro; dicho radio se determina con la base en carriles de circulación de tres con cincuenta metros (3.50 mts) y ángulo de empalme a noventa (90) grados, y el radio de ochava se ajusta para mantener el andén constante y se dispondrán así:

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

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

CAPITULO III

CONSTRUCCION DE LAS VIAS

ARTICULO 67. CONSTRUCCION DE LAS VIAS: La construcción de las vías del sistema vial, contenidas en el plan vial director, estarán a cargo del presupuesto oficial. Según el caso, tales vías serán de competencia Municipal, Departamental o Nacional.

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

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

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

En todos estos eventos, el interesado cederá la "Faja Real" de la vía o red de terreno a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio de Santa Rosa de Osos.

Parágrafo. Entiéndase por "Faja Real" de un proyecto vial, la sección total de la faja de terreno que garantice el alineamiento horizontal y vertical del proyecto.

ARTICULO 68. NORMAS DE CONSTRUCCION PARA VIAS: Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los pavimentos para el Area Metropolitana del Valle de Aburrá, adoptado por el Municipio de Medellín según decreto 774 de agosto de 1985.

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

Parágrafo 1o. Construcción de un tramo de vía obligada: Cuando se haya de conceder autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al plan vial director, la Oficina de Planeación Municipal debe verificar en el diseño la posibilidad de

ejecutar la continuación vial. El interesado debe presentar el proyecto con alineamiento horizontal y vertical para hacer apropiados los empalmes con el resto de las vías.

Parágrafo 2o. Construcción de la sección transversal de una vía obligada: Se podrá autorizar la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es propietario de área total afectada o cuando siendo dueño de esta, la vía sea limítrofe y con su construcción beneficie al propietario colindante, casos en los cuales, también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad al Municipio de Santa Rosa de Osos. La construcción parcial será posible siempre y cuando la parte no constituya el acceso principal al proyecto, ni las redes del servicio público sean requeridas para atender las edificaciones a construir. Aunque en algunos casos especiales se permitirá la construcción de un carril de calzada; como mínimo será de 3.50 metros de calzada.

ARTICULO 69. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION: Las especificaciones de construcción para las vías en el Municipio de Santa Rosa de Osos, son las que para el efecto disponga la Secretaría de Obra Públicas Municipales, bajo cuya responsabilidad está la supervisión y mantenimiento de las mismas.

ARTICULO 70. VIAS DE SERVICIO O TERCIARIAS: Cuando una vía del sistema Vial Director atraviere o limite un desarrollo urbanístico, se deben diseñar y construir por parte del interesado vías de servicio paralelas con sus respectivas zonas de transición para sus empalmes con la regional o circunvalar respectiva.

Parágrafo. Cuando por condiciones topográficas no sea factible la construcción de vías de servicio paralelas o cuando por conformación del sector no se justifique, el interesado estudiará y propondrá la alternativa más viable para dar seguridad de acceso y salida de los lotes a la vía principal que afecta su terreno. De no ser posible una solución apropiada la Oficina de Planeación Municipal será la entidad encargada de autorizar el acceso directo posible al proyecto para definir la situación del respectivo desarrollo; esto no implicará la disminución del retiro exigido.

CAPITULO IV

PROYECTOS VIALES

ARTICULO 71. SECTORIZACION MUNICIPAL: Para efectos de la identificación y la nomenclatura de los proyectos viales se establece la siguiente zonificación:

SECTOR 1: Desde la Calle de los Chorros, pasando por la Calle 28 (Villanueva), hasta encontrar la Carrera 29 (Caldas), de aquí y en dirección suroccidente hasta encontrar la Calle 27 (Camellón), siguiendo por esta Calle hasta encontrar el cementerio viejo en el cruce con la Calle 26 (Los Banqueos), y siguiendo por esta hasta encontrar el barrio San Antonio.

SECTOR 2: Del cruce de la Troncal Occidental con la Calle 27, y siguiendo por esta hasta encontrar la Carrera 30A (Guanteros), y por esta hasta encontrar la Carrera 31 (Boyacá), continuando por esta hasta llegar a la Calle 29 (Córdoba), siguiendo por esta y en dirección occidente hasta la zona que este urbanizada. Comprendido hasta los límites del sector 1.

SECTOR 3: De las Calles que conforman el límite sector 2 tomando la parte que se encuentra urbanizada en dirección norte del casco urbano.

Párrafo: La sectorización urbana se protocoliza en el plano de distribución espacial de la población del Plan de Desarrollo Municipal.

ARTICULO 72. VIAS POR ABRIR Y CONSTRUIR:

CAPITULO V

NORMAS GENERALES

ARTICULO 73. MODIFICACIONES AL PLAN VIAL: Las modificaciones a los planes viales del Municipio de Santa Rosa de Osos serán efectuados de acuerdo con la jerarquía de la vía, conforme al procedimiento que establezca la Oficina de Planeación Municipal y el Comité de Proyectos Viales.

ARTICULO 74. PUNTOS Y ZONAS DE CONFLICTO VIAL: Los puntos y zonas de "Conflicto Vial" identificados en los sistemas viales, deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción de las vías que generan. Entiéndase como tales, los cruces, intersecciones o accesos viales de gran complejidad por el alto volumen de tráfico que se concentrará en ellos, generando traumas en la circulación de vehículos y/o peatones; ante todo deben entenderse más como la búsqueda de reserva de tierras que como diseño definitivo.

ARTICULO 75. AFECTACION AL USO PUBLICO: Aféctase al uso público, a todos los predios urbanos y rurales en las áreas que el plan director interprete.

Parágrafo 1o. Todos los predios o zonas por los que pasen las vías que el plan director establezca quedan congelados.

Parágrafo 2o. En un plazo máximo de un año deberán señalarse especialmente las zonas afectadas e inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Santa Rosa de Osos.

ARTICULO 76. DEL ESPACIO PUBLICO: Acorde con el Artículo 5o. de la Ley 09 de 1989, constituyen el espacio público del Municipio de Santa Rosa de Osos, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular; las áreas para la recreación pública, activa o pasiva; para la seguridad o tranquilidad pública, activa o pasiva; para la seguridad o tranquilidad ciudadana; las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares; las necesarias para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, y en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituya por conveniente zonas para el uso o el disfrute colectivo.

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

Parágrafo. Con el fin de preservar el espacio público de la plaza principal no se permitirá el parqueo de vehículos sobre las áreas externas lindantes con los andenes. Se permitirá el parqueo momentáneo a la empresa de buses local para recoger pasajeros.

ARTICULO 77. PARQUEADEROS PARA BUSES Y TAXIS: En el área urbana, deben existir una serie de espacios cerrados, dedicados al almacenamiento, reparación y mantenimiento del parque automotor que sirven al transporte público. Deberá disponerse con áreas públicas a manera de plazoletas, que permita la operación o despacho del parque automotor que presta el servicio de transporte.

La Secretaría de Planeación Municipal y la Inspección de Tránsito Municipal, determinarán el plazo prudencial en la cual las empresas existentes en el municipio de Santa Rosa de Osos, deben acogerse a esta disposición.

ARTICULO 78. SISTEMA VIAL: El sistema vial para el Municipio de Santa Rosa de Osos, será dispuesto por el plan vial director, por los proyectos viales aprobados por la Oficina de Planeación Municipal y por las vías contempladas en el plan vial departamental, localizadas en su jurisdicción.

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

Las obligaciones comprendidas dentro de un lote no urbanizado que no hayan sido cedidas y que sean objeto de ejecución prioritaria de su conformidad con el Plan Vial director, serán construidas por el Municipio y forman parte de las cesiones que a título gratuito deben entregarse a este.

ARTICULO 79. COMITE DE PROYECTOS VIALES: Créase el comite de proyectos viales del Municipio, con la función de revisar y adoptar las modificaciones en el Plan Vial Director, que estará integrado por el Secretario de Planeación Municipal, el Secretario de Obras Públicas Municipales, el Inspector de Tránsito y un representante del Consejo Municipal.

ARTICULO 80. DISPOSICION Y ACCESO A PARQUEADEROS: No se permitirán parqueaderos aledaños a la calzada de vías principales y fajas viales dispuestas en forma de bahía para parqueadero a nivel en cualquier ángulo; sólo se permite el acceso y salida directa de parqueaderos a nivel o en altura sobre las vías específicas a través de zonas de transición o vías de servicio que regulen el flujo vehicular y que estén dispuestas en forma tal que se tenga buena visibilidad y mezcla de flujo. El diseño específico, deberá ser sometido a aprobación por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo. En corredores de actividad múltiple que sea necesario la disposición de parqueadero aledaño a la calzada en vías del Sistema Vial director, la Oficina de Planeación Municipal analizará cada caso. La solución no podrá ir en detrimento de la normal circulación vehicular y peatonal. Si se incluyen áreas privadas, deberán cederse al Municipio.

TITULO QUINTO

USOS DEL SUELO

CAPITULO I

DE LA DEFINICION Y DE LA CLASIFICACION

ARTICULO 80. DEFINICION: Se entiende por uso del suelo, la implantación en el territorio Municipal de actividades de producción, consumo, gestión e intercambio bajo parámetros de compatibilidad y de bienestar colectivo.

ARTICULO 81. CLASIFICACION: Los usos del suelo para cualquiera de la áreas en que se divide el territorio del municipio, se definen y clasifican de la siguiente manera:

A. DE ACUERDO CON LA DESTINACION

- Uso Residencial
- Uso Comercial
- Uso Industrial
- Uso de Servicios
- Uso Agropecuario
- Uso Institucional
- Uso Recreativo
- Uso Reserva Ecológica

B. DE ACUERDO CON LA INTENSIDAD Y LA FORMA:

- Uso Principal
- Uso Complementario
- Uso Compatible
- Uso Restringido
- Uso Prohibido

ARTICULO 82. USO RESIDENCIAL: Es el que corresponde a desarrollos urbanísticos destinados a la actividad mercantil y sus necesidades complementarias.

ARTICULO 83. USO COMERCIAL: Corresponde a los desarrollos urbanísticos destinados a la actividad mercantil y sus necesidades complementarias. Comprende además en denominado COMERCIO DE BARRIO, que se desarrolla por fuera de la zona central, en sitios en los que predomina el Uso Residencial; también comprende el que se denomina COMERCIO LINEAL o sea el localizado en los ejes viales.

Finalmente comprende, según su tipología propia, no sólo la actividad tradicional sino además la de los pasajes comerciales, supermercados y establecimientos afines.

Para controlar los usos comerciales, es necesario clasificarlos de acuerdo con las características diferentes que posee, para lo cual se tuvo en cuenta:

- El impacto sobre el espacio urbano
- El impacto sobre el uso residencial

Impacto sobre el espacio urbano: Es el efecto que una determinada actividad comercial tiene sobre el espacio urbano público en cuanto a:

1. Intensidad de flujo peatonal y vehicular que este genera.
2. Requerimientos de estacionamientos sobre el espacio público (andenes - plazoletas).

Impacto sobre el uso residencial: Es el efecto que una determinada actividad comercial produce sobre la vivienda en cuanto a:

1. Impacto social negativo de ciertos usos.
2. Impacto ambiental negativo en cuanto a ruidos y olores que pueda producir ciertos tipos de uso.

Con base en la clase de impacto, los establecimientos comerciales se clasifican así:

Comercio tipo I: Son aquellos establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano, ambiental y social, ya que:

- No requieren gran área interna ni externa.
- No se extienden sobre el espacio público.
- No genera concentración de flujos (vehiculares y peatonales)
- No produce ruidos ni olores contaminantes.

Este tipo de comercio es compatible con la vivienda y puede permitirse mezclado este uso, tanto en el mismo predio como en el mismo nivel.

A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

Venta de bienes al detal:

- Alimentos y bebidas de consumo diario.
- Artículos farmacéuticos y cosméticos.
- Artículos variados: zapatos, carteras, librerías, adornos, discos, papelerías, ropas.

Venta de servicios locales:

- Servicios personales: peluquerías.
- Servicios de alimentación: cafeterías.
- Servicios generales: floristerías.

Comercio tipo II: Son aquellos establecimientos comerciales que por su razón de su mayor cubrimiento tienen un mayor impacto urbano por cuanto a que:

- Requieren áreas mayores.
- Generan tráfico vehicular y peatonal.

Por lo cual requieren área de parqueo y de cargue y descargue.

Estos establecimientos no generan contaminación del aire ni del agua, pero pueden producir algunos efectos sobre la vivienda. Sin embargo, no presentan impacto social negativo, por lo cual se considera compatible con el uso residencial, pudiendo aparecer mezclado con este a nivel de área y de predio, pero en diferentes niveles de la edificación.

A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

Venta de bienes:

- Artículos para el hogar: muebles, electrodomésticos y similares.
- Artículos eléctricos, herramientas y ferreterías.
- Supermercados.

Venta de servicios:

- Recreativos: Cines, tabernas, clubes sociales.
- Personales: Academias de enseñanza.
- Reparación y mantenimiento.
- Profesionales.

- Turísticos: Hoteles y residencias.
- Financieros: Bancos, corporaciones y establecimientos de crédito.

Comercio tipo III: Son aquellos establecimientos de alto impacto urbano y ambiental por cuanto:

- Requieren grandes áreas de ocupación.
- Generan tráfico pesado.
- Pueden generar usos complementarios de impacto social negativo.
- Producen ruidos y olores molestos.

Estos establecimientos no son compatibles con la vivienda, pero pueden aparecer en áreas residenciales restringidas en su localización y aislados de la vivienda.

A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos:

Venta de bienes:

- Combustibles y similares.
- Maquinaria pesada.
- Venta de insumos agrícolas o de construcción.
- Exhibición y venta de vehículos.

Venta de servicios:

- Bodegas de almacenamiento y depósitos.
- Talleres de reparación automotriz.
- Diagnosticentros.
- Funerarias.
- Plazas de mercado.

Comercio tipo IV: Son aquellos establecimientos de alto impacto social negativo, lo cual los hace totalmente incompatibles con la vivienda, por lo cual no deben localizarse en zonas residenciales.

A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos:

- Griles, bares, cantinas, casas de lenocinio.
- Moteles.

De acuerdo con la forma en que se desarrolle el comercio, este se divide en dos tipos:

Clase A: Comercio que se desarrolla predio a predio.

Clase B: Comercio que se desarrolla en grandes áreas, como los centros comerciales los cuales presentan una unidad arquitectónica y urbanística en los cuales pueden desarrollarse actividades comerciales del tipo 1, 2, 3.

ARTICULO 84. USO INDUSTRIAL: Es el que corresponde a desarrollos urbanísticos destinados a atender los procesos de transformación de materias primas, con el fin de producir bienes para su posterior comercialización, y sus necesidades complementarias.

Comprende, tanto la INDUSTRIA MAYOR, o sea aquella susceptible a generar contaminación, ruido, y vibraciones, conflictos viales por razones de parqueo u otro efecto nocivo o perturbador (generalmente es una industria con alto número de operarios); la INDUSTRIA MEDIANA, que es aquella que normalmente opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos; la INDUSTRIA AGROPECUARIA, que se realiza con insumos provenientes de la zona rural del Municipio, y la INDUSTRIA ARTESANAL, que se orienta al desarrollo de procesos industriales básicamente de origen familiar, precooperativo, cooperativo o similares, que no ocupa grandes áreas ni recursos laborales o técnicos de niveles significativos.

La industria es la transformación de materias primas o ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos.

Las industrias se clasifican en tres grupos:

Grupo 1: Bajo impacto.

Grupo 2: Mediano impacto.

Grupo 3: Alto impacto.

Este impacto se refiere:

- Impacto sobre el espacio urbano.
- Impacto sobre el uso residencial.

Los cuales se miden de acuerdo con el efecto que este uso causa sobre el desarrollo urbano, en cuanto a:

- Impacto sobre el espacio urbano.
- Impacto sobre el uso residencial.

Los cuales se miden de acuerdo con el efecto que este uso causa sobre el desarrollo urbano, en cuanto a:

- El flujo vehicular que generan.
- Requerimientos de zonas de estacionamiento.

- Contaminación sobre el ambiente.

Tipologías:

De acuerdo con el tipo de procesos industriales, la industria se clasifica en :

Tipo I: Industria manufacturera.

Tipo II: Industria minera.

Tipo III: Industria agropecuaria.

TIPO I INDUSTRIA MANUFACTURERA

A. Producción de alimentos:

- Fabricación de productos lácteos.
- Envasado y conservación de frutas y legumbres.
- Fabricación de productos de panadería.
- Fabricación de productos para animales.
- Frigoríficos.
- Aceites y grasas.
- Confeitería.

B. Textiles:

- Artículos confeccionados con materias textiles (cortinas, sábanas, almohadas).
- Fábricas de tejidos de punto.
- Confección de prendas de vestir.
- Fabricación de prendas de vestir con procesos de teñido y lavado.
- Hilado, tejido y acabado de textiles.
- Preparación y teñido de cuero.

C. Madera:

- Aserraderos y talleres para madera.
- Muebles y accesorios.

D. Fabricación de sustancias químicas y productos derivados del petróleo y caucho:

- Sustancias químicas industriales básicas.
- Abonos y plaguicidas.
- Resinas sintéticas.
- Pinturas, barnices y lacas.
- Jabones, perfumes y cosméticos.

- Llantas, plásticos.

E. Productos minerales no metálicos:

- Objetos de barro, losa y porcelana.
- Productos de arcilla para la construcción.

F. Fabricación de papel:

- Pulpa de madera.
- Envases y cajas de papel y cartón.
- Imprentas y editoriales.

G. Otras:

- Fabricación de joyas.
- Fabricación de instrumentos musicales.
- Fabricación de calzado.

TIPO II INDUSTRIA MINERA

- A. Extracción de piedra - arcilla y arena.
- B. Extracción de oro de aluvión.

TIPO III INDUSTRIA AGROPECUARIA

- A. Producción agropecuaria.
- B. Plantación y conservación de bosques.
- C. Explotación de la madera.

ARTICULO 85. USOS DE SERVICIOS: Corresponde a los desarrollos urbanísticos destinados a actividades de cooperación y asistencia profesional o técnica que requiere la comunidad y sus necesidades complementarias.

Comprende las actividades propias de la administración pública en todos sus niveles y modalidades legales, de la educación, de la salud, y el bienestar social, la seguridad, la cultura, el culto religioso y la de servicios afines a los antes anunciados, tanto públicos como privados.

ARTICULO 86. USO INSTITUCIONAL: Es el que corresponde al desarrollo y regulación de actividades político - sociales - culturales y servicios complementarios.

Comprende la regulación de las actividades propias de la administración pública en todos sus niveles y modalidades legales, de la educación, de la salud y el bienestar social, la

seguridad, la cultura, el culto religioso y la de servicios afines a los antes enunciados, tanto públicos como privados.

Parágrafo 1. Los usos institucionales a los cuales se refiere el presente artículo, son oficinas públicas, centros de atención integral, preescolar, guarderías, jardines infantiles, escuelas, colegios, universidades, hospitales, clínicas, casas religiosas e iglesias o similares. Se consideran como uso restringido, sujeto de análisis cada caso.

Parágrafo 2. La localización y las normas específicas de urbanismo y construcción, serán estipuladas por la Oficina de Planeación Municipal y las entidades, tanto del orden Nacional como Departamental, que tengan competencia sobre cada actividad.

CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES PUBLICOS Y PRIVADOS:

1. Institucionales grupo 1: Servicios de transporte.

A. Usos principales:

- Terminal terrestre.
- Terminal de carga.

B. Usos complementarios:

- Requisitos para el buen funcionamiento del uso principal siempre y cuando sean parte integrante de este.

2. Institucionales grupo 2: Servicios funerarios.

A. Usos principales:

- Cementerios.
- Hornos crematorios.

B. Usos complementarios:

- Sala de velación.
- Funerarias.

3. Institucionales grupo 3: Prestación de servicios sociales, asistenciales y/o administrativos.

A. De bajo impacto y complementario a la vivienda:

- Colegios y escuelas.

- Iglesias.
- Dispensarios de salud.

B. De bajo impacto, pero localización restrictiva:

- Servicios administrativos.
- Educación tecnológica.
- Hospitales.
- Servicios de seguridad según magnitud.

ARTICULO 87. USO RECREATIVO: Corresponde al desarrollo de actividades urbanísticas, tanto oficiales como privadas, orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales del Municipio hacia la preservación de la seguridad y tranquilidad de la ciudadanía.

ARTICULO 88. USO PRINCIPAL: Corresponde a la actividad dominante o que deba serlo en un sector del Municipio, bien porque constituya una expresión clara de su vocación actual, o porque responda a las necesidades colectivas de la comunidad, previstas de manera expresa en el Plan de Desarrollo Integral.

ARTICULO 89. USO COMPLEMENTARIO: Corresponde al grupo de actividades que se juzga deseable promover, desarrollar o permitir al lado de los usos principales, puesto que constituye el suplemento propio y compatible.

Tal es el caso de los Usos Comerciales, Institucionales, Recreativos y de servicios, en las denominadas áreas centrales, bien del Municipio o de los barrios y del Uso Residencial y Recreativo del área rural del Municipio.

ARTICULO 90. USO COMPATIBLE: Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona por tanto peligro alguno para la salud, la seguridad o la tranquilidad pública.

ARTICULO 91. USO RESTRINGIDO: Corresponde a aquellas actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones y previo análisis particular de la Oficina de Planeación Municipal, se puede tolerar en simultaneidad con otros usos.

Tal es el caso de las actividades que requieran zona para el cargue y descargue de mercaderías, el funcionamiento de establecimientos abiertos al público, los servicios funerarios, y otros sometidos a condiciones y exigencias especiales para su desarrollo.

ARTICULO 92. USO PROHIBIDO: Corresponde a las actividades que de alguna forma perturban o impiden la satisfacción deseada de otros usos asignados al sector, o

deterioran la calidad de vida de la comunidad o de alguna forma obstaculizan el conveniente desarrollo Municipal.

Tal es el caso de actividades industriales contaminantes dentro del perímetro urbano, en simultaneidad con usos residenciales, o un uso comercial en una zona declarada exclusivamente residencial.

CAPITULO II

DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS AREAS MUNICIPALES

ARTICULO 93. EN EL AREA URBANA: Según las orientaciones señaladas en el Plan de Desarrollo Municipal, se considera conveniente la controlada combinación o coexistencia de los diferentes usos previstos en el estatuto. Para cada uno de los ocho sectores se establecen con precisión los usos principales, restringidos y prohibidos.

ARTICULO 94. EN EL AREA SUBURBANA: Esta zona es la que de manera más conveniente permite la coexistencia de todos los usos contemplados en la presente reglamentación. Su vocación se debe orientar hacia el control de expansión urbana e industrial. Los usos principales son el residencial con énfasis en la modalidad de parcelaciones de recreo y el Uso Recreativo especialmente bajo la tipología de parques lineales en las fajas correspondientes a los retiros corrientes naturales de agua.

ARTICULO 95. EN EL AREA RURAL: Los usos principales son el Uso Agropecuario, el Recreativo y el Residencial en las modalidades de vivienda campesina y de recreo.

ARTICULO 96. DEFINICIONES DE USOS: El Estatuto Ambiental del Municipio, que hará parte del Estatuto Básico de Planeación, determinará con precisión los usos del suelo para las distintas áreas Municipales.

ARTICULO 97. COMITE TECNICO DE ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES, AGROINDUSTRIAS Y CULTIVOS BAJO INVERNADERO: Créase el Comité de Asentamientos Industriales, adscrito a la Secretaría de Planeación Municipal, con el fin de orientar, vigilar y controlar los asentamientos industriales, agroindustriales y cultivos bajo invernadero.

El Comité estará integrado por:

- El Secretario de Planeación Municipal, quien lo preside.

- El Director de la UMATA
- Un Inspector de Saneamiento
- Un Concejal que haga parte de la comisión del plan.
- Un representante del gremio de la industria, agroindustria o cultivo bajo invernadero
- El Presidente de la junta de acción comunal en donde pretenda asentarse la industria

El comite será nombrado por un período de tres años, por el Alcalde Municipal al iniciar su período de gobierno y se reunirá cuando lo convoque el Secretario de Planeación Municipal

TITULO SEXTO

NORMAS BASICAS DE TODO PROCESO DE DESARROLLO

CAPITULO I

EN EL AREA URBANA

ARTICULO 98. NORMAS GENERALES PARA TODOS LOS SECTORES DEL MPIO.

Para la aplicación de las disposiciones contenidas en este capítulo, deben consultarse las normas generales y específicas de cada sector.

AREA MINIMA DE LOTE: /

- Para viviendas unifamiliares en uno o dos pisos, el frente mínimo será de 6.00 metros. Una área mínima de 60 M2.
- Para viviendas bifamiliares en dos pisos, el frente mínimo será de 6.00 metros. Una área mínima de 90 M2.
- Para edificaciones mayores de dos pisos, el frente mínimo será de 10.00 metros. Una área mínima de 160 M2.

LOTES SIN EDIFICAR: En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de 2.50 metros, dicho muro se construirá un ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera de mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos para el sector por el alineamiento. En las zonas semicampestres el cerco será transparente.

Sobre estos muros no se admitirá la colocación o pintura de avisos publicitarios, sin embargo pueden utilizarse para la colocación de murales artísticos, cumpliendo con las normas y las disposiciones correspondientes.

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

TRATAMIENTO DE LOS MUROS MEDIANEROS Y FACHADAS: Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrá un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que no requiera un mantenimiento mínimo; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción y se exigirá para el recibo de la misma.

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

PARAMENTO: Por ningún motivo se permitirá retrasar los paramentos superiores con respecto al paramento tradicional; a nivel de primer piso, toda edificación en lo posible se retrasará con respecto a la línea de paramento de los pisos superiores una distancia mínima de un (1) metro, ó lo que la Oficina de Planeación Municipal considere según el sector donde se encuentre ubicada la edificación, buscando siempre la conformación de una línea de paramento uniforme a nivel de los primeros pisos.

SERVICIOS PUBLICOS: Debe presentarse factibilidad de servicios públicos expedida por las entidades encargadas de prestar este servicio: Acueducto y Alcantarillado (ACUANTIOQUIA), energía (Empresas Públicas de Medellín) y telecomunicaciones (EDA).

De no ser posible una conexión directa a la línea de energía y teléfonos se deberán adecuar internamente los espacios exigidos por estas entidades. Para las construcciones de dos o más pisos, incluir tanques de agua. Deberán disponerse de tanques elevados para el almacenamiento de agua, los cuales no podrán quedar expuestos sobre la vía pública.

VENTANAS EN MUROS SOBRE LINDEROS: Se harán de la siguiente manera:

1. **En muros en altura:** Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica de los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve, deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado por ésta, sobre su propio predio.
2. **En muros medianeros:** Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del codueño y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros en relación al nivel de piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia autenticada de la escritura pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes en concordancia con el Artículo 932 del Código Civil.

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

Dimensiones mínimas de los patios o retiros:

1. En las edificaciones de vivienda con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio será de tres metros (3 m) para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience éste.

Los retiros los dará la Oficina de Planeación Municipal según la zona y según el Plan de Vías que tenga la Secretaría de Obras Públicas del Municipio.

2. En viviendas en fin de piso la dimensión mínima del lado será dos metros (2m) y el área mínima cuatro metros cuadrados (4m²). En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 y el área mínima seis metros con veinticinco centímetros cuadrados (6.25m²).

Si la vivienda se realiza mediante el proceso de adición hasta cuatro (4) pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en casos en

los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio será la mayor para todos los niveles.

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

No se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6m). Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellos en los cuales mediante el diseño de la ventanería se puede garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes. En ningún caso se permitirán distancias menores a tres metros (3m) entre ventanas.

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

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

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

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

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

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

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

1. Los voladizos para las edificaciones de dos o más pisos, serán de 0.70 centímetros o del 70% del andén menor.
2. La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será de un metro con cincuenta (1.50).
3. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendiente la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.
4. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea de paramento definitiva del primer piso fijada por el alimeamiento, el andén mínimo, o el retiro adicional si lo hubiere, adoptándose la mayor de estas tres dimensiones.
5. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos los balcones deberán retirarse un metro (1m) del lindero, adecuarán una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.
6. Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0.30 metros.

Sobre retiros a quebradas la dimensión máxima de proyección del voladizo será 0.70 metros.

7. Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.70 metros siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de seis metros (6m) de ancho mínimo.
8. Los voladizos sobre ochavas, podrán proyectarse hasta 0.70 metros tomados a partir de la prolongación de las líneas de paramento de los dos costados de cuadra que la conforman, con un máximo del 70% del andén menor. No podrán tener una altura inferior tomada con relación a cualquier punto del andén, a dos pisos en zona

residencial y comercial, y a tres metros con cincuenta centímetros (3.5m) en la zona central del Municipio de Santa Rosa de Osos.

9. En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0.30 metros.
10. El voladizo sobre ochava no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.
11. Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores a 0.70 metros construidos y aprobados antes de la vigencia de este Estatuto que se vayan a adicionar, deberán ajustarse a la norma sólo en la parte a construir.

Empates entre fachadas. En todas las áreas de actividad comercial representativas por sus valores históricos y culturales comprendidas dentro del perímetro urbano en cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones deberán desarrollarse buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio. Esta solución se realizará con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote, y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.

Para la obtención de la licencia de construcción los planos del proyecto deberán incluir el estudio de fachadas efectuando en relación con las edificaciones de carácter permanente que conforman el costado de cuadra y principalmente con las colindantes.

Ochavas. Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín al menos en uno de sus costados deberá cumplir con la construcción de ochava.

El radio mínimo de ochava se determina según el uso definido para el sector, con las siguientes expresiones:

1. Sector residencial:
Radio mínimo $R = [7 - (d + d')/2] \times \{90/0\}^{1/2}$

Donde 0 = ángulo interior en grados de y d' = distancias del borde de calzada aparamento.

2. Sector comercial e industrial:
Radio mínimo $R = [9 - (d + d')/2] \times \{90/0\}^{1/2}$

Ambas expresiones son válidas para valores de 0 entre treinta grados (30) y ciento veinte (120), cuando el ángulo es mayor que ciento veinte (120) o menor que treinta (30) grados no se requiere ochava.

La tangente para localizar la ochava se calcula con la siguiente expresión:

$$T = R \tan (180 - \theta) / 2$$

Donde R = Radio de ochava

θ = Angulo interior en grados

T: Se mide a partir del vértice de intersección imaginario de los muros.

El radio mínimo de ochava en sector residencial es tres metros (3.0m), en sector comercial e industrial es de cinco metros (5.0 m), si el valor calculado mediante las fórmulas anteriores es inferior se aplican últimos.

Cuando la edificación está en cruce de vía con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá de ochava.

Marquesinas y tapasoles. En caso de que diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quiera adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín su aprobación requerirá el previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal.

Para las marquesinas y tapasoles regirán las normas mínimas siguientes:

1. Marquesinas:

- a. Se permite únicamente cubriendo el andén o el acceso a las edificaciones.
- b. Altura mínima sobre el nivel del andén; en zonas comerciales e industriales será como mínimo tres metros con cincuenta (3.50m) en residenciales será la del primer piso.
- c. Cubrimiento: Hasta un setenta y cinco por ciento (70%) del ancho del andén, con un máximo de un metro. (1m)
- d. Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.
- e. Construcción en voladizo, de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.

2. Tapasoles:

- a. Cubriendo el andén: se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales, en locales aprobados. Podrán sobresalir el paramento hasta dos metros (1m) con un máximo del setenta y cinco por ciento (70%) de la dimensión del andén.
- b. Sobre antejardín: En zonas comerciales e industriales, podrán cubrir el antejardín luego de dejar lo correspondiente al andén mínimo establecido. Esta permisión sólo es válida en vías cuya sección pública mínima sea de diez y siete metros (17m).

En sectores residenciales, se permiten únicamente en locales previamente aprobados por la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal.

- c. En sectores residenciales, en vivienda, podrán colocarse para cubrir terrazas o espacios privados en áreas de ocupación y en retiros frontales adicionales, en cuyo caso se incurrirá para el cobro de los impuestos de construcción. No se permiten sobre antejardín, retiros laterales, de fondo o a quebradas.
- d. La altura mínima a la cual deben colocarse es dos metros con cincuenta centímetros (2.50m) con relación al nivel del piso.

Las marquesinas no podrán tener soportes verticales, ni podrán ser utilizados como balcón o terraza en su parte superior. Las marquesinas, tapasoles o similares no podrán utilizarse para soportar avisos o mercancías, ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o la transparencia sobre la zona que llegue a adecuarse con cubierta. Por consiguiente, no se admitirán desniveles, rampas o gradas ni cerramientos laterales o frontales, ya sea en contrucciones estables o desmontables incluyendo vidrieras, cortinas, setos., etc., además el nivel del piso deberá quedar al mismo nivel del andén.

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

1. Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector en los Artículos 183 y 192 y los demás mínimos establecidos según la destinación.
2. Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada, o servidumbre de tránsito con sección transversal de seis metros (6m).
3. Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

4. No se admitirá que un lote resultante de una partición quede afectado al punto de no ser construible.

Toda partición o integración de lotes, legalizada con escritura pública registrada con anterioridad al 11 de enero de 1989, no requerirá trámite ante esta oficina y se podrá expedir el alineamiento respectivo.

Será discrecional de la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal la aprobación de particiones de lotes ubicados en los sectores D de obligaciones o en cabeceras de los corregimientos, que estando ya enajenados, no cumplan con las normas mínimas establecidas para el sector y que se tramitan con el fin de construir o legalizar las construcciones, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir préstamos o anticipos de cesantías o efectuar reformas o adiciones.

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

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

1. Que la edificación preste estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal sea indispensable realizar la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno.
2. En los casos en que es indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.
3. Cuando se requiera demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas.
4. En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales o metropolitanas que rigen el proceso y desarrollo urbanístico y de construcción de edificaciones.

Con el fin de proteger las zonas urbanas ya contruidas del deterioro físico, la Secretaría de Planeación Municipal no autorizará en general, la demolición de edificaciones para destinación de lotes resultantes de:

Depósitos a la interperie de materiales de construcción, de chatarras y talleres de reparaciones mecánicas o de cualquier otro tipo, o para dejar el lote sin ninguna utilización.

Podrá autorizarse la demolición de edificaciones para destinar los lotes a parqueaderos a nivel, en cualquier parte de la ciudad, cuando éstos vayan a prestar servicio a entidades públicas o privadas de carácter religioso, educacional, de salud, asistencial o recreacional, que los requieran para su mejor funcionamiento o cuando a juicio de la Secretaría de Planeación el sector lo requiera. Se autorizarán también para destinar el lote a depósitos de materiales, de chatarra y talleres de reparación de vehículos y maquinaria en las zonas industriales y en las de actividad múltiple que permitan el uso. El interesado deberá presentar con la solicitud los planos del local que contruirá cumpliendo con las normas generales y particulares del sector para los usos enumerados, una vez obtenida la licencia de construcción, se autorizará la demolición.

No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico o histórico del municipio.

Con la solicitud de demolición el interesado deberá presentar el certificado emitido por las E.E.P.P. de Medellín y Acuarioquia de que se solicitó la desconexión de servicios.

La autorización para demolición contemplada en el numeral 2 del presente artículo se le concederá al interesado, cuando haya obtenido la licencia de construcción o simultáneamente con ella; deberá cumplir además con las normas de protección a peatones.

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

A Juicio de la Secretaría de Planeación Municipal podrán tener un tratamiento especial en cuanto al cumplimiento de la reglamentación, las adiciones o reformas menores que no modifiquen la altura de la edificación u originen nuevos usos o destinaciones.

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

Las reformas proyectadas con el fin de obtener locales, oficinas, o consultorios, en zonas comerciales, podrán contabilizar como áreas de parqueo la correspondiente al antejardín siempre y cuando:

1. Se trate solamente de reformas menores, en el primer y segundo piso y no se adicionen áreas significativas a la edificación.
2. La dimensión libre para destinar a parqueo entre el borde interno del andén definitivo y el paramento de la edificación será de cinco metros (5m) mínimo; en caso de no tener esta dimensión la edificación se retirará en primer piso hasta completarla.
3. El antejardín, el andén la zona verde y el retiro adicional, si lo hubiere se tratarán en piso duro y al mismo nivel; el antejardín deberá estar arborizado, dichos árboles deberán tener una altura no menor a un metro (1.00m) y no se podrán adecuar jardineras que obstaculicen el parqueadero. El paramento de la edificación se protegerá con topellantas.

El tratamiento del antejardín, de la zona pública y de la arborización, deberá aprobarse con los planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluyen aquellas áreas comerciales cuya reglamentación impida ubicar parqueaderos en antejardín.

Construcción de andenes. Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

Antejardines. Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección; por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento construido, tales como rampas, escaleras, piscinas, sótanos, semisótanos, etc., ni como área de almacenamiento de productos o mercancías, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando por las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el andén y el primer nivel de la edificación y se requieran para acceder. En las zonas residenciales se permitirán las rampas para descender a sótanos y/o semisótanos únicamente cuando su acceso se haga desde vías de servicio; no se permitirán rampas en zonas comerciales o industriales sea cual fuere la característica de la vía.

En las zonas comerciales e industriales, el retiro de antejardín se podrá tratar en piso duro arborizado, integrado con el andén público al mismo nivel, salvo en aquellos casos en que por condiciones naturales de topografía se presenten diferencias de nivel entre el borde interior del andén público y el paramento de la construcción, caso en el cual deberán permanecer engramados y arborizados.

En zonas comerciales e industriales podrá utilizarse para parqueo y se podrá contabilizar como parte del área obligatoria, siempre y cuando se prevea una dimensión mínima de cinco metros (5m) entre el borde interior del andén definitivo y el paramento. La zona verde, el antejardín y el andén serán tratados en piso duro, al mismo nivel y el antejardín estará

arborizado. Su diseño se aprobará con los respectivos planos al solicitar al licencia de construcción. Se excluyen áreas comerciales cuya reglamentación lo impida.

Altura máxima de las edificaciones. La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación de los índices de construcción, de ocupación y de las demás normas que les corresponden según su ubicación.

Se podrán construir hasta cinco pisos sólo en los lados de manzana que tengan influencia sobre el parque principal y cumpliendo con los retiros y especificaciones que la Oficina de planeación considere necesarios para el desarrollo urbanístico en la zona.

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

No se contabilizarán como pisos:

- a. Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueaderos privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.
- b. Un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al local, no tenga destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70%) de su área.
- c. Un nivel de mezanine, mansarda, buhardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a lindero, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.

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

Retiro Frontal mínimo a eje de vía. En sectores residenciales toda edificación destinada al uso residencial o mixto, con altura de cuatro (4) niveles, deberá respetar un retiro frontal mínimo de once metros (11m) al eje de la vía y la sección pública de la vía a la cual da frente el lote será como mínimo de doce metros (12m) en futuros desarrollos urbanísticos. Si por normas o diseño vial el actual retiro al eje de la vía fuere mayor al aquí reglamentado, se respetará este último.

Cuando el lote tenga colindante con espacios públicos abiertos tales como plazas, parques, zonas verdes, retiros de quebradas, etc. el respectivo retiro no será exigido, pero de todas formas debe cumplir con el antejardín mínimo que se le estipule.

Si el lote tiene frentes a dos o más vías, el retiro aquí establecido será obligatorio con respecto a todas las vías a las cuales tenga frente y según lo establezca la Oficina de Planeación.

Para urbanizaciones multifamiliares nuevas deberá respetarse el retiro mínimo de once metros (11m) y sección pública mínima de vías de doce metros (12m).

La Secretaría de Planeación Municipal, podrá eximir hasta los cinco (5) primeros niveles del retiro de once (11) metros, a las edificaciones en sectores que por su conformación urbanística tradicional no lo requieran, buscando la homogeneidad en la conformación de los paramentos y el mejoramiento del espacio público.

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

- a. Parqueadero privado para visitantes al servicio del proyecto.
- b. Balcones, marquesinas y tapasoles.
- c. Recreación y servicios colectivos.
- d. Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
- e. Piscinas.

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

Amoblamiento Urbano. La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por la Secretaría de Planeación Municipal.

Accesibilidad a los limitados físicos. En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social recreativo, y clasificados más adelante, para la expedición de la licencia de construcción, deberá indicarse en los planos la forma en que habrán de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas y ascensores de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los limitados físicos, según las especificaciones a que alude la Resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueadero, baño público y cabina telefónica para los minusválidos, así como área para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones

destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública similares deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de los limitados físicos.

El recibo de construcción no se otorgará en ningún caso, de no haber sido satisfecha la exigencia prevista en este artículo.

Las actividades o usos que deberán cumplir con estas exigencias son las siguientes:

1. Servicios personales especiales.
2. Servicios personales generales cuando se trata de gimnasios, centros médicos, laboratorios y establecimientos públicos.
3. Oficinas.
4. Servicios básicos en lo que se refiere a la administración pública y diplomática, religioso, hospitalario y educativo.
5. Servicios mortuorios.
6. Centros de acopio.
7. Supermercados y almacenes por departamentos.
8. Centros comerciales.
9. Pasajes comerciales.

Otros: Agregados comerciales, industrias en general, áreas para la recreación, asistencia y protección social, centrales de abastecimiento, terminales de transporte de pasajeros, estaciones de policía.

Estructura Sismoresistente. Toda construcción que se adelante en el municipio deberá sujetarse en su diseño estructural al Código Colombiano de Construcciones sismo-resistentes, Decreto Ley 1400 de 1984.

Escaleras. Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula: dos (2) contrahuellas + una (1) huella = sesenta y cuatro (64) centímetros. Contrahuella máxima = dieciocho (18) centímetros.
2. En ancho libre mínimo de la escalera será de uno con veinte metros (1.20m) sea ésta diseñada en uno o en varios tramos.
3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. Cuando las puertas giren hacia los descansos su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.

4. Cuando las unidades de destinación se hallen ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.
5. Las escaleras abiertas al exterior, y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.
6. Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante y directa proveniente del exterior o de patios interiores, pero no de buitrón.
7. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a trescientas (300) personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo lo más alejadas entre sí.

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

- Sitios de reunión:
1 M2 por persona
Asambleas, auditorios, salas de concierto,
de baile, templos, tabernas, bares, teatros,
salas de cine.
- Educacionales 2 m2. 1 persona
- Laboratorios 4.5 m2. 1 persona
- Deportivos en general: 3 m2. 1 persona
Gimnasios, bolos, patinaje, billares
- Comercio lo. nivel; sótanos, 3 m2. 1 persona
pisos superiores 5 m2. 1 persona
- Restaurantes 2m2. 1 persona
- Oficinas, bancos, bibliotecas 8m2. 1 persona
- Asistencia:
8 m2 1 persona
clínicas, asilos, internados
- Residencial-hoteles 10 m2 1 persona
- Industria 16 m2 1 persona

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

Se aceptara un número diferente de personas en un nivel cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

8. Ancho de la escalera: El ancho mínimo libre será de 1.20 metros; si la ocupación acumulada es trescientas (300) personas o más el ancho mínimo de cada una de las dos escaleras será 1.50 metros y se incrementará en diez centímetros (10 cm) por cada cincuenta (50) personas adicionales a las trescientas; al menos una (1) de las dos (2) servirá para evacuación en caso de incendios.

Las cajas de ascensores, ductos de basura y ductos de instalaciones deberán estar totalmente separados de las escaleras de incendio.

Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza si ésta sirve como área de protección en caso de emergencia.

9. Los materiales de piso serán antideslizantes.
10. Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc. no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares.

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

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

Salidas y circulaciones internas. Dimensiones; el ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o de salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes o corredores que conducen a un medio de salida o al exterior será de 1.00 metro, para las primeras cincuenta personas (50) y se aumentará en 15 centímetros por cada cincuenta (50) personas adicionales, el mínimo para cada puerta o circulación será 0.90 metros.

Número de salida: la cantidad mínima de salidas en un espacio será:

1. En sótanos: 2 salidas.

2. Locales en primer nivel exteriores: tendrán dos salidas cuando su ocupación sea superior a trescientas (300) personas.
3. Locales en primer nivel interiores: tendrán dos (2) salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a doscientas (200) personas.
4. Cuando la ocupación de un espacio sea superior a seiscientas (600) personas tendrá tres (3) salidas, si es superior a mil (1.000) personas tendrá cuatro (4).

La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la salida al exterior o hasta una terraza o espacio abierto que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia será de cuarenta metros (40 metros), sólo podrá incrementarse hasta noventa metros (90m) si se dispone de sistemas de regaderas contra incendio.

Las salidas estarán lo más alejadas que sea posible entre sí; el giro de las puertas de escape se hará en dirección al exterior o al sentido de la salida, no podrán obstaculizar circulaciones o descansos de escaleras ni disminuir las secciones mínimas obligatorias.

Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- Pendiente no mayor al once por ciento (11%).
- Ancho mínimo 1.00 metros.
- Longitud máxima por tramo nueve metros (9m).
- Rellanos de mínimo uno con cincuenta metros (1.50m).
- Material antideslizante.
- Pasamanos a 0.90 metros.

Ascensores. Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) niveles o quince metros (15m) a partir del nivel de acceso directo desde una vía, estará dotada del servicio de ascensor.

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

1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. La distancia mínima de los accesos y las salidas, medida a partir de los bordes exteriores de andenes a la esquina más próxima, será de quince metros (15m). Cuando el área del lote es menor a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15m), se accederá al lote por el extremo opuesto a la esquina.

3. Los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde, se efectuarán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
4. El acceso a los parqueaderos desde vías troncales, arterias o de transporte público deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.

No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.

5. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
6. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo tanto para parqueaderos en sótanos en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de dos metros con treinta (2.30m) por cinco metros (5m); la sección del carril de circulación será seis (6.00) metros para parqueo a noventa (90) grados en doble crujía y cinco con cincuenta (5.50) metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a noventa (90) grados en un solo costado.
7. La pendiente máxima de las rampas rectas tanto de acceso como de circulación interna será veinte por ciento (20%).

Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio. Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes a los sistemas viales troncal, regional y arterial primario, la construcción se hará a partir de la línea de paramento de la edificación. En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.

Los parqueaderos construidos en superficie e independiente a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponerse de cubierta y hacerse sin muro de cierre; se tomará el 50% de esta área así tratada para contabilizarla en el índice de ocupación, no se contabilizará en el índice de construcción, pero se tendrá en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.

Semisótanos. Se considera semisótano el nivel que no sobresale, en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de 1.50 Metros con relación al nivel del andén.

En las vías con pendiente y en los lotes en esquina se tomará como referencia la cota más baja del andén.

Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso al primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

Portería y áreas de mantenimiento. En edificaciones de cinco pisos o en aquellas que tengan más de 10 unidades de vivienda, ubicadas en las manzanas que rodean la plaza principal, se deberán disponer en sus áreas comunes privadas distintas a las de antejardín, retiro a lindero o a quebrada, de un espacio de portería, próximo al acceso y dotado de mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad, deberán tener además un servicio sanitario completo para uso del personal.

En las edificaciones en altura de más de cinco (5) pisos o en aquellas que tengan más de diez (10) unidades de vivienda deberán disponer para el mantenimiento y el aseo del edificio de cuartos de aseo con su implementación a razón de uno como mínimo cada tres (3) pisos del edificio, localizados preferentemente en los descansos de las escaleras.

Cuando la portería ocupa el retiro frontal adicional pero no el antejardín, su construcción deberá hacerse lo más transparente posible y con una altura máxima de un piso.

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

Canalizaciones para teléfonos, pararrayos, citófonos y antenas. Toda edificación en altura de tipo multifamiliar, de servicios, comercial o mixta, deberá proveer de canalizaciones para la instalación de teléfonos, ductos para pararrayos. Además las edificaciones multifamiliares deberán dotarse de canalizaciones para la instalación de citófonos. Las antenas colectivas y sus instalaciones serán opcionales, así como la instalación de canalización de citófonos en edificaciones comerciales o de servicios.

No se permitirá la localización de antenas parabólicas en antejardines, retiro frontal obligatorio, retiro de quebrada y zona verde pública cedida o a ceder al Municipio; podrán ubicarse en retiros laterales o de fondo pero retirándose a una distancia mínima de seis metros (6m) a lindero y tres metros (3m) a la edificación. Dichas distancias se tomarán con

relación a la parte más saliente de cualquiera de sus componentes en posición crítica. Así mismo, podrán ubicarse sobre la terraza o último piso de la edificación, siempre y cuando su proyección en cualquier posición, se circunscriba al área del predio.

Cuando no sea posible observar éstas distancias mínimas a lindero o paramentos por el área o la topografía del lote o por aspectos técnicos, y cuando por el diseño del cerramiento en el lindero o de la fachada de la edificación se pueda prever que no se causará perjuicio a los moradores y vecinos, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal podrán aprobarse distancias menores.

Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión deben ser independientes a las de energía y teléfonos, y éstas últimas entre sí.

La infraestructura de redes de energía y teléfonos es de uso exclusivo de las Empresas Públicas de Medellín, por lo tanto no podrá utilizarse para extensión de redes privadas para señales de radio o telecomunicaciones.

A juicio de la Secretaría de Planeación Municipal se podrá autorizar la instalación de antenas receptoras, en urbanizaciones residenciales, en áreas libres públicas, solamente cuando se presenten las siguientes condiciones:

- Que la urbanización esté construida y no disponga de áreas privadas para tal fin.
- Que se trate de áreas libres que por su conformación no se puedan utilizar para la creación.
- Que la comunidad se encargue del mantenimiento de dichas áreas.

Cuartos para subestaciones de energía. Es el sitio destinado exclusivamente, a la colocación de los equipos de medida, los elementos de protección generales y los transformadores que puedan ser requeridos para una edificación.

Estos pueden ser ubicados en espacios cubiertos o en áreas libres a la intemperie.

Normas generales:

1. El local deberá tener un área suficiente para la colocación de los equipos y otra para el trabajo, manipulación y mantenimiento de los mismos. El dimensionamiento de estos espacios, se debe consultar en las tablas que presenta "la norma RS5-003. (Disposiciones generales para los locales de subestaciones)" de Empresas Públicas de Medellín.
2. Los accesos a subestaciones, deben estar libres de obstáculos que puedan estorbar, en caso de una salida de emergencia.

La puerta de acceso puede ser corrediza o abrir hacia afuera con un ancho de sesenta centímetros (60cm) y una altura de un metro con noventa centímetros (1.90m) mínimo.

3. Las subestaciones se localizarán preferentemente en un sitio accesible a la llegada del montacargas. En ningún caso la ruta de entrada y salida de equipos, será a lo largo de escaleras o espacios que impidan el arrastre.

4. Una subestación debe estar dotada de:

- Iluminación y ventilación adecuada.
- Señalización y avisos de peligro cerca al acceso de la subestación.
- Extintores y equipos de seguridad contra incendios.
- Un drenaje adecuado, para evacuar cualquier acumulación de aceite o agua.

5. En las subestaciones cubiertas:

- Estas deben estar debidamente cercadas y con una altura mínima de 2.40 metros.
- Las paredes y techos de la subestación interior, se hará en materiales resistentes al fuego, con un mínimo de quince centímetros.
- El piso se hará en concreto, con un espesor mínimo de diez centímetros.
- En pisos superiores, se debe tener en cuenta las cargas de todos los equipos, para calcular la resistencia estructural de la subestación.

6. En las subestaciones descubiertas:

- Se hará un cerramiento en malla ondulada o eslabonada.
- El piso puede ser en recubrimiento de triturado fino, dejando zonas para el arrastre de equipo o en piso duro.

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

1. Remate de cubierta. la cubierta final o remate de toda edificación que disponga de Cinco (5) o más pisos de altura debe construirse con un tratamiento en terraza o azotea, en una proporción mínima del cincuenta por ciento (50%) del área de cubierta final de

la edificación, con el fin de que pueda utilizarse como área de refugio en caso de emergencia.

Dicha terraza o azotea debe tener fácil acceso por las escaleras desde el interior de la edificación y permanecer libre de obstáculos y como posible zona de evacuación.

2. Otras disposiciones.

- a. Toda edificación con más de tres (3) pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios en los vestíbulos de cada piso.
- b. Toda edificación mayor de cinco (5) pisos y aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que puedan tener una ocupación superior a trescientas (300) personas en total deberá disponer de una boca de hidrante exterior a la edificación y próxima al acceso y una boca de hidrante interior con su respectiva manguera de dotación como mínimo por piso ubicadas en los halles; ningún punto de estas edificaciones estará a más de treinta metros (30m) de una estación de manguera.
- c. Toda edificación comercial o de servicios con ocho (8) pisos o más deberá dotarse con un sistema de rociadores automáticos y de alarma en cada piso.

Todos los elementos considerados en los anteriores numerales tendrán las especificaciones que determine para ellos la Secretaría de Planeación Municipal.

- d. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.
- e. No se podrán disponer en el piso tomacorriente y suiches de instalaciones eléctricas con los cuales se puedan ocasionar accidentes por inundaciones o golpes.

Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en paredes, pisos y cielos de la edificación. El diseño de estas instalaciones deberá estar de acuerdo con las especificaciones que disponga las Empresas Públicas de Medellín.

- f. Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras de ésta deben ubicarse en sitios de fácil acceso a través de áreas comunes.
- g. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.

- h. Todos los espacios estarán adecuadamente ventilados (ventilación natural) para evitar la propagación de humo. Las edificaciones con atrium central tendrán ventilación superior.
- i. Las denominadas fachadas flotantes, en vidrieras corridas en toda la altura de la edificación, se aislarán adecuadamente entre los pisos de forma que se impida la propagación de incendios o humo a otros niveles en caso de incendio.
- j. Se debe colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

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

De los casilleros postales. En las unidades cerradas, en las edificaciones multifamiliares y en las edificaciones de más de tres (30 pisos destinadas a otros usos, deberá disponerse de casilleros postales o módulos de aparatos individuales con destino a la recepción de envíos de correos, que permitan el acceso directo por parte del cartero. El Alcalde reglamentará las especificaciones de éstos casilleros.

Disposiciones sobre basuras:

Aplicabilidad. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un sistema de almacenamiento colectivo de basuras de conformidad con las normas del Decreto 2104 del 26 de Julio de 1983, expedido por el Ministerio de Salud.

Áreas para el almacenamiento de basuras. Los cuartos para el almacenamiento de basuras en las edificaciones de que trata el presente artículo, cumplirán como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Los acabados serán lisos, para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.
2. Tendrán sistemas de ventilación directa mediante tubería de ventilación o buitrones, hacia el exterior, sistemas de suministro de agua, de drenaje y control de incendios.
3. Deben tener las dimensiones suficientes para el almacenamiento de los recipientes que contienen las basuras y para facilitar el acceso y recolección de dichos

recipientes por parte del personal encargado. las dimensiones mínimas de estos espacios serán según el número de recipientes que deban albergar.

Para el cálculo del número de recipientes se consideran los siguientes factores:

- a. Volumen promedio de basuras por habitante: 5 litros/día o 1.5m³/año, (1 kg/día o 300 kg/año).
 - b. Frecuencia de recolección que se calculará sobre la base de una recolección por cada dos (2) días como mínimo.
 - c. Densidad de la basura suelta = 350 kg/m³.
 - d. Densidad de la basura compactada = 400 a 500 kg/m³.
 - e. Capacidad de los recipientes a utilizar.
5. Los cuartos de basuras deberán ubicarse de forma que su acceso desde el exterior sea fácil y cuente con una buena iluminación y sin obstáculos que dificulten el paso de las carretillas de transporte de los recipientes de basura; las puertas y pasillos tendrán, como mínimo, una dimensión libre de un metro.
 6. El acceso desde la vía pública a los cuartos de basura se dotará de pavimento antideslizante y de suficiente dureza para que no lo dañen los golpes y esfuerzos de rodadura a que puede estar sometido en la manipulación de los recipientes. En caso de existir desniveles, se dispondrán rampas de pendiente inferior al 12%, conservando el ancho de un metro (1m) de circulación. En caso de que el cuarto de basuras esté localizado en sótano o semisótano para parqueo del edificio, la circulación de acceso y salida deberá estar claramente demarcada y no podrá efectuarse a través de las celdas de parqueo, únicamente por bienes de uso común.

Ductos de basura. Todo edificio multifamiliar que contemple 5 o más pisos de altura, deberá proveerse de ductos para la evacuación de basuras, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

1. Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con paramentos interiores lisos, resistentes, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a 60 grados.
2. Su acción interior debe ser constante, no menor de cincuenta centímetros (50 cms) de diámetro interior y no debe presentar ángulos interiores.

3. Deben proveerse de las instalaciones recursivas de limpieza y contra incendios.
4. Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de las basuras, ésta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos vayan a parar a los recipientes.
5. Las compuertas situadas en las diferentes plantas deberán ser de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silencioso y estanco para los olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso, preferentemente fuera de las viviendas y con suficiente espacio de maniobra.

Otras disposiciones sobre basuras. Si el vertido de basuras a los recipientes se efectúa mediante ductos de uso colectivo, los cuartos de basura además de cumplir con las condiciones, deberán así mismo sujetarse a lo siguiente;

1. Se les proveerá de instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener basuras.
2. La boca terminal inferior del ducto deberá ir provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.
3. Deberá proveerse de una tubería de ventilación al exterior, de altura superior a la del ducto y que sobresalga a la cubierta del edificio.
4. Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos dispondrá de ventilación totalmente independiente.

Áreas exteriores para recolección de basuras. Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones residenciales en lotes de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área neta, ya sean cerrados o abiertos, deberán disponer de áreas exteriores contiguas a la vía pública, en forma de bahía, para la colocación de los recipientes mientras se efectúa la recolección. Para la ubicación de estas áreas se tendrá en cuenta la dirección de los vientos predominantes, con el fin de evitar que los olores sean llevados a las viviendas contiguas. Las dimensiones de estas áreas se demarcarán en el terreno y deben ser lo suficientemente amplias para contener todos los recipientes en un momento dado. Por ningún motivo dichos recipientes se localizarán sobre andén o áreas de tránsito peatonal. El diseño de estas áreas deben figurar en los planos de aprobación del proyecto.

Trituradores de basuras en instalaciones industriales. La instalación y funcionamiento de trituradores de basuras para cuya evacuación se utilice el sistema de alcantarillado

público, requieren permiso previo concedido por parte de la entidad encargada de la prestación de dicho servicio, para la cual se considerarán los efectos de las basuras sobre los usos del agua y residuos líquidos y sobre el sistema de alcantarillado sanitario.

ARTICULO 99. NORMAS PARA URBANIZACIONES: Toda urbanización que se proyecte en cualquiera de los sectores correspondientes al área urbana del Municipio y todas aquellas zonas rurales de tratamiento urbano (Aragón, San Isidro, San Pablo, Hoyorrico y el Caney), deberán cumplir con las siguientes exigencias básicas:

AREAS MINIMAS DEL LOTE:

- Para vivienda unifamiliar en uno o más pisos, frente mínimo de 6.00 metros. Un área mínima de 60 M2.
- Para viviendas bifamiliares de dos pisos, frente mínimo de 6.00 metros. Un área mínima de 90 M2.
- Para edificaciones mayores de dos pisos, frente mínimo de 10 metros. Un área mínima de 160 M2.

AREAS DE CESION: Toda urbanización deberá ceder las siguientes áreas:

- 7.50 M2 por vivienda para zonas comunales en la que el 60% debe ser destinado a área construida y el 40% como área libre.
- 30% del área bruta para vías públicas, parqueaderos de visitantes, plazoletas y senderos.
- 15 M2 por vivienda para zonas verdes.

En caso de que tales áreas de servicio no se requieran en el sector de localización del proyecto, el urbanizador deberá cancelar el valor de la faja respectiva en dinero o su equivalente (en terreno), en un sitio donde esté ubicado un programa de servicios comunales, con base en el valor comercial del terreno, avaluado por un perito inscrito en una lonja de propiedad raíz y a costa del urbanizador. Los dineros que se recauden por estos conceptos, serán invertidos por el municipio en la compra de predios afectados al uso público.

CIERRE DE URBANIZACIONES: Bajo ningún criterio se permitirá el cierre de urbanizaciones.

RETIROS: 20 metros lineales a corrientes de agua
 8 metros lineales a ejes de líneas de alta tensión
 3 metros lineales a linderos *

regirá por el área habitacional útil mínima de 60 metros cuadrados en todas las franjas de densidad.

En los desarrollos urbanísticos para vivienda bifamiliar no se aceptará la partición de los frentes del lote para soluciones apareadas a un solo nivel.

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

El área mínima de vivienda para las tipologías unifamiliares, bifamiliares y multifamiliar, para estas tipologías de vivienda el área mínima ya sea entregado por el urbanizador o construida directamente por el usuario será de 60 metros cuadrados, como vivienda embrionaria y debe conformar una solución que consta de un espacio múltiple (cocina y baño).

En el evento de que el interesado planteé vivienda bifamiliar o multifamiliar embrionaria, deberá entregar la losa de uso común con un área mínima de 40 metros cuadrados por piso y con base en lo anterior la solución de espacio múltiple y área de servicio con un mínimo de 20 metros cuadrados. Deberá presentar planos con el desarrollo completo en las áreas de las losas, así como la determinación de las áreas comunes. Deberá cancelar los impuestos de construcción de cada una de las viviendas definitivas a desarrollarse por lote.

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

- Apertura de todas las vías vehiculares y senderos peatonales aprobados, incluido el descapote, llenos y cortes hasta la subrasante definida. Las vías vehiculares de acceso se entregarán en afirmado compactado. Los andenes, cordones cunetas y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales deben ser también ejecutados por el interesado.
- Apertura y explanación de las áreas libres verdes y recreativas y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben de quedar claramente delimitadas y cercadas.
- Cesión de áreas para vías, zonas verdes, servicios colectivos y adecuación de las áreas de parqueo, debidamente terminadas.
- Infraestructura de servicios públicos. Alcantarillado general separando aguas negras de aguas lluvias, servicio de acueducto, servicio de energía y alumbrado público; servicio telefónico a base de teléfonos públicos localizados estratégicamente en el desarrollo.

Todos estos servicios tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determinen las empresas que presten cada servicio.

No se permitirá el fraccionamiento o desglose de lotes sin que previamente se determine a cargo de quien queda la obligación de ejecutar las obras mínimas de urbanización y cesiones gratuitas.

ARTICULO 101. NORMAS ESPECIFICAS PARA TALLERES DE MECANICA AUTOMOTRIZ:

Areas mínimas por lote:

- 60 M2 para motocicletas y bicicletas
- 150 M2 para vehículos hasta de 3 toneladas
- 300 M2 para vehículos hasta de 6 toneladas
- 600 M2 para vehículos de más de 6 toneladas

El frente mínimo de lotes para talleres de motocicletas es de 6 metros, para los otros casos es de 12 metros.

Areas internas:

15% del área total del local para circulación peatonal cuyo ancho mínimo debe ser de 1.00 metro.

10% del área total del local para oficinas, depósitos y servicios sanitarios.

Zonas para parqueaderos de 2.40 x 4.80 metros, por cada uno y circulación mínima de 5 metros libres. Cada celda de parqueadero debe disponer de topellantas.

15 M2 por celda para cada vehículo con una adecuada iluminación y ventilación, para vehículos grandes, de acuerdo a sus dimensiones se dispondrá de un 15% adicional de su área de ocupación.

Un área de espera con una capacidad mínima de un vehículo por cada tres que se atienden.

5% del área total del lote para espacios descubiertos o plazoletas con bancos para fines de descanso; excepto para talleres de motocicletas.

Porcentaje de ocupación: El 90% del área total del lote.

Retiros: Mediante muros dobles retirados 50 cms. del medianero a una altura mínima de 3 metros.

ARTICULO 102. NORMAS PARA PARQUEADEROS: Los parqueaderos públicos y privados se podrán disponer en superficie, sótano, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

A. Para todo tipo de parqueadero:

1. Los parqueaderos deben estar ubicados en tal forma que no causen conflictos en la vía pública.
2. Las dimensiones mínimas para las celdas de parqueo serán las de un rectángulo de 2.40 metros por 4.80 metros por cada vehículo y una circulación mínima de 5 metros.

Para vehículos pesados, las celdas serán de 3.50 metros por 12 metros y la circulación de 14 metros.

3. Será necesario la construcción de topellantas, a 1 metro del muro medianero, con el fin de evitar la colisión de los vehículos con los muros medianeros.
4. Disponer de puertas para entrada y salida simultáneamente, de 6.30 metros para parqueaderos públicos y de 3.50 metros para parqueaderos privados. En parqueaderos públicos, si su funcionamiento fuera a ser independiente, el ancho puede ser de 3.60 metros. Para ambos casos deberá permitir visibilidad hacia el interior y no deberán abrir hacia el exterior del paramento. Su distancia a la esquina será mínimo de 15 metros contados a partir del borde de la calzada. En el eje vial principal, las puertas deberán ser en madera.
5. Debe presentarse un diseño completo de fachada, conforme con el entorno arquitectónico y que deberá ser aceptado por la Oficina de Planeación Municipal.
6. Deben disponer de adecuada iluminación y ventilación natural.
7. Los parqueaderos en altura, deberán ajustar la altura de la edificación a la altura establecida para los diferentes sectores en el Plan de Desarrollo Integral Municipal.
8. La altura mínima del parqueadero será de 2.40 metros desde el nivel de piso hasta su cubierta. Para vehículos pesados la altura mínima será de 4.50 metros.
9. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del lote, contando 3 metros a partir de la zona de retiro y la rampa tendrá una pendiente máxima del 20% (para vehículo pesado, el parqueadero será en superficie).

B. Para parqueaderos públicos:

1. El área mínima del lote para un parqueadero para un parqueadero público será de 600 metros cuadrados.
2. Colocación de señales en lugares visibles a la entrada y salida de los parqueaderos para dirigir los vehículos, así como de distintivos consistentes en franjas inclinadas negras y amarillas. Así mismo deberá colocarse una luz intermitente que indique la existencia del parqueadero y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos.
3. Para efectos de visibilidad, la ochava entre el muro del paramento y los laterales tendrán un radio de 3 metros.
4. Los parqueaderos tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas o adoquines con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote. Eventualmente se permitirán pisos en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media y una pulgada.
5. El parqueo de los vehículos se hará en posición de salida.
6. Las cubiertas de las celdas deberán ser en teja de barro, asbestocemento o similares, estas últimas no podrán proyectarse en fachada.
7. Un extintor de polvo químico seco de 10 libras por cada 10 vehículos o por cada 400 M2. de área útil de parqueadero.
8. Sólo podrá ubicarse un parqueadero por manzana.
9. Se dispondrá de una caseta de administración colocada de tal forma que garantice una zona de espera para los vehículos.

Parágrafo: La Secretaría de Planeación, dará el concepto de ubicación de este tipo de establecimientos (parqueaderos y centros de servicio). Dicho concepto podrá ser revocado cuando esta Oficina lo crea pertinente por razón de diferentes usos.

CAPITULO II

EN EL AREA URBANA

ARTICULO 103. NORMAS PARA PARCELACIONES:

Area mínima del lote: 2000 M²

Altura Máxima: Dos pisos más mezanine

Indice de construcción por lote: 2.0

Indice de ocupación por lote: 15% para construcciones diferentes a la industria y 60% para la industria.

Cesión de áreas: Debe cederse, mediante escritura pública, lo correspondiente a retiros y el 5% del área bruta del terreno para servicios comunales.

RETIROS:

30 metros al borde de los ríos que alimentan los embalses

20 metros a las demás corrientes de agua

15 metros a vías principales o sitios de interés, 0 respecto al eje de la vía

10 metros a vías secundarias, respecto del eje de la vía

8 metros a vías terciarias

Estos retiros deberán arborizarse y aislarse mediante cercas y alambres de púas.

SERVICIOS PUBLICOS: Estarán a cargo del propietario del proyecto, deberán presentarse para la aprobación de las entidades correspondientes.

TIPOLOGIA DE VIVIENDA: Aislada. Se permite una vivienda principal, y una adicional para mayordomo. Por ningún motivo se permite la subdivisión del predio.

Parágrafo 1. No se permite el cierre de parcelaciones

Parágrafo 2. Se debe cumplir con las normas establecidas por el acuerdo 019 de CORNARE

ARTICULO 104. NORMAS PARA INSTALACIONES INDUSTRIALES Y AGROINDUSTRIALES Y CULTIVOS BAJO INVERNADERO:

Area mínima por lote: 2000 m²

Indice de ocupación por lote: 60%

Indice de construcción por lote: 2.0

RETIROS:

- 100 metros a nacimientos
- 30 metros a corrientes de aguas
- 20 metros a vías principales o sitios de interés, respecto al eje de la vía
- 15 metros a vías terciarias, respecto al eje de la vía
- 10 metros lineales a linderos
- 8 metros a líneas de alta tensión

Estos retiros deberán arborizarse y cercarse con cercas y alambres de púas.

OTRAS NORMAS: Deben cumplirse las normas urbanísticas y de construcción establecidas en el Plan de Desarrollo Integral del Municipio.

CAPITULO III

EN EL AREA RURAL

ARTICULO 105. NORMAS URBANISTICAS:

Area mínima del lote: 2000 m²

TIPOLOGIA DE LA VIVIENDA: Aislada. Se permite una vivienda principal y una adicional para el mayordomo. Por ningún motivo se permite la subdivisión del predio.

RETIROS:

- 100 metros a nacimientos
- 30 metros a corrientes de agua
- 20 metros a vías principales o sitios de interés, respecto al eje de la vía
- 15 metros a vías terciarias, respecto al eje de la vía
- 10 metros a linderos
- 8 metros a líneas de alta tensión

Estos linderos deberán arborizarse y cercarse con cercas y alambres de púas.

SERVICIOS PUBLICOS: Estarán a cargo del propietario del proyecto y deberán presentarse para la aprobación a las entidades correspondientes.

TITULO SEPTIMO

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPITULO I

DISPOSICIONES LEGALES

ARTICULO 106. DEL TRAMITE: Es indispensable cumplir los requisitos que se señalan en este manual para la obtención de licencia de construcción, urbanización, parcelación, así como para la obtención de los permisos para adecuación, modificación, ampliación, demolición y legalización. Igualmente para el recibo de construcciones, urbanizaciones, verificación y sello de planos para propiedad horizontal y otros.

ARTICULO 107. COMPETENCIA: La Secretaria de Planeación Municipal, para cada solicitud de trámite, abrirá una carpeta que contenga el expediente respectivo, el cual llevará una numeración en orden sucesivo y ascendente con el que se identificará para todos los efectos. Podrá también reglamentar lo concerniente a la presentación de los planos.

CAPITULO II

DE LAS LICENCIAS

ARTICULO 108. DE LOS TRAMITES PARA URBANIZAR, PARCELAR O CONSTRUIR: Para urbanizar, parcelar o construir en el Municipio de Santa Rosa de Osos, deberán cumplirse los siguientes pasos:

1. Obtener licencia de urbanización, parcelación construcción.
2. Radicar el proyecto.

ARTICULO 109. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARCELACION O CONSTRUCCIÓN: Para la iniciación de cualquier proceso de urbanización, parcelación o construcción, el interesado deberá solicitar y obtener la licencia respectiva, para lo cual es preciso presentar la siguiente documentación e información:

1. Certificado de ubicación y uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación Municipal (este certificado no se constituye en permiso para iniciar o construir ningún tipo de obra). Para obtener este certificado es necesario presentar:

- Recibo de pago de la tasa correspondiente.
- Certificado de libertad y tradición a 20 años (máximo con 30 días de expedición)).
- Paz y salvo Municipal vigente (máximo con 30 días de expedición).
- Localización a escala 1:2000, si es zona urbana y en 1:10000 si es rural.
- Todo certificado de ubicación tendrá 2 años prorrogables y deberá ser renovado para todo desarrollo que tenga destinación diferente a vivienda.

2. Presentar la solicitud de licencia debidamente diligenciada.

3. Factibilidad de la presentación de servicios públicos expedida por las entidades correspondientes: acueducto y alcantarillado, Acuantioquia; energía, EEPP; teléfonos, EDA. (Para parcelaciones deberá presentarse la propuesta sobre provisión de servicios públicos y tratamiento de aguas residuales cumpliendo con la merced de aguas y permiso de vertimientos otorgado por la Oficina de saneamiento del Municipio.

4. Para urbanizaciones y parcelaciones, deberá presentar: plano topográfico con su respectiva cartera y memoria de cálculo del levantamiento, localizando árboles existentes e indicando el tratamiento propuesto.

5. En caso de que la Oficina de Planeación lo demande, deberá anexar el estudio del drenaje natural, de aguas servidas y de tratamiento del suelo, que garanticen por estos aspectos la viabilidad del proyecto, sin peligro de inundaciones y deslizamientos.

6. La licencia de urbanización, parcelación y construcción, tendrá la vigencia que la respectiva resolución señale, indicando claramente tanto el tiempo para radicación del proyecto como para la ejecución de las obras respectivas. En ningún caso, el plazo para la radicación será superior a seis (6) meses.

ARTICULO 110. DE LA RADICACION DE PROYECTOS DE URBANIZACION Y PARCELACION: Para radicar el proyecto se deberá presentar:

1. Proyecto urbanístico en escala 1:500 en el cual se indiquen las afectaciones, vías obligadas y propuestas, aislamientos, número de bloques o viviendas, alturas, número de parqueaderos privados y de visitantes, cesiones, etapas de desarrollo y su correspondiente cuadro general de áreas (lotes, vías, zonas comunales, etc) considerando sus porcentajes y anotaciones sobre fondo y frente de cada lote, con índices de ocupación y construcción.

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

NOTA 2. Con respecto a las áreas para las zonas verdes y servicios comunales, la Oficina de Planeación podrá variar la localización propuesta si ella no corresponde a los mejores intereses de la comunidad, o recibir el pago respectivo de las áreas en dinero, al precio del metro cuadrado según el valor comercial, en caso de que el uso previsto no sea indispensable o las fajas propuestas resulten inadecuadas. (El avalúo del predio será hecho por un perito inscrito en la lonja de propiedad raíz o de Catastro Departamental y a costa del urbanizador o parcelador).

2. Proyecto de redes y memoria de cálculos de servicios públicos de acueducto y alcantarillado firmados por el ingeniero civil, hidráulico o sanitario y aprobados por la entidad encargada de prestar estos servicios en el municipio (Acuantioquia).

3. Proyecto de redes y memoria de cálculo de servicio de energía y teléfonos, firmados por un ingeniero eléctrico o electrónico y aprobados por la entidad encargada de prestar estos servicios en el Municipio (EEPP - EDA).

4. En el caso de que se consideren redes de gas, se presentarán los planos del proyecto y deberán estar aprobados por las Empresas Públicas de Medellín.

5. Memorias de los estudios de suelos.

6. Diseño de vías rasantes, firmados por un ingeniero civil y aprobados por la Secretaría de Obras Públicas del Municipio.

7. Nombre y número de la tarjeta profesional expedida por el Consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura, del profesional responsable de la ejecución de las obras.

8. Todos los profesionales firmantes, deberán estar inscritos en el registro de profesionales de la Oficina de Planeación del Municipio.

9. Todas aquellas personas naturales o jurídicas que proyecten urbanizar o parcelar y ejercer actividades de ventas de cinco o más inmuebles destinados a vivienda, deberán estar inscritos ante la Oficina de Planeación del Municipio y la Superintendencia de

Sociedades como urbanizadores, para ejercer sobre ellos el control que demanda la ley 66 de 1968 y el decreto 78 de 1987.

10. El cumplimiento de todos los requisitos que la resolución de licencia señale.

Parágrafo 1. La ejecución de las obras solo podrá iniciarse una vez se radique completamente el proyecto de acuerdo al acto administrativo que concede la licencia y se cancelen los impuestos y tasas, así mismo, deberá notificarse oportunamente a la Oficina de Planeación Municipal, la fecha de inicio de las obras constructivas.

En caso de destrucción de la edificación amparada por la licencia de construcción, por causa atribuible a fuerza mayor o caso fortuito, podrá iniciarse el proceso de reconstrucción con la sola revalidación de la tarjeta de alineamiento y sin lugar al pago de nuevo impuesto de delineamiento, siempre y cuando se conserven las mismas especificaciones amparadas en dicha licencia.

Parágrafo 2. Las vías y los servicios públicos estarán a cargo del propietario del proyecto y deberán presentarse para la aprobación de las entidades correspondientes.

ARTICULO 111. DE LA RADICACION DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCION:

Para radicar un proyecto ante la Oficina de Planeación Municipal, el interesado deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Planos arquitectónicos, dos (2) juegos de copias heliográficas que incluyan lo siguiente:
 - Localización (escala 1:1000) con orientación, vías principales, nomenclatura anterior y posterior si la hay.
 - Sección de vía escala (1:1000), con andén, antejardín y zonas verdes si las hay.
 - Plantas generales de distribución (escala 1:50) con los retiros y exigencias de la tarjeta de alineamiento. En construcciones, presentar la planta de fundaciones y desagües, para el área rural, presentar diseño de pozo séptico y planta de grasas.
 - Fachada y planta de techos, escala 1:50
 - Proyecto de nomenclatura de accesos principales, secundarios y apéndice de acuerdo con las convenciones vigentes.
 - Cortes para los proyectos con niveles o con características especiales.

- Cuadro de áreas con especificaciones de frente y fondo.

- En cada copia: Firma del Arquitecto debidamente matriculado y registrado ante la Oficina de Planeación Municipal.

Para obras nuevas o reformas, incluir certificación escrita del Arquitecto o Ingeniero de que no se han iniciado las construcciones.

- Dos copias de los planos estructurales con firma y una copia de las memorias de cálculo de puño y letra del Ingeniero Civil, debidamente matriculados y registrados ante la Oficina de Planeación Municipal.

2. Copia del estudio de suelos, para construcciones de tres o más pisos. Sin embargo, a criterio de la Oficina de Planeación Municipal, deberán presentarlo aquellas construcciones que por su magnitud y características lo ameriten.

3. Cuando se trate de edificaciones multifamiliares o en altura (mayor de tres pisos), deberá presentarse constancia del profesional encargado de la obra donde conste el nombre y número de la Tarjeta Profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

4. Recibo pago del Impuesto de nomenclatura, alineamiento y construcción, liquidado por la Oficina de Planeación Municipal.

5. Paz y Salvo Municipal.

6. Disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, expedido por la entidad encargada de prestar el servicio en el Municipio y verificado por la Oficina de Planeación Municipal.

7. Certificado de libertad y tradición a 20 años, correspondiente al lote con no más de seis (6) meses de expedido.

8. Fotocopia de la escritura del lote debidamente registrada.

9. Recibo de pago de impuestos de nomenclatura, alineamiento y construcción, liquidado por la Oficina de Planeación Municipal.

10. Cumplimiento de todos los requisitos que la resolución de la licencia señale.

ARTICULO 112. DE LOS TRAMITES SIMULTANEOS O DE LA CONSTRUCCION SIMULTANEA O POR ETAPAS: Conjuntamente con la licencia de urbanización o parcelación, el interesado podrá solicitar alineamiento y licencia de construcción simultanea o por etapas por etapas.

En este evento la licencia de urbanización o parcelación comprende la totalidad del proyecto, pero el recibo podrá ser para cada una de las etapas previstas.

Cuando se trate de construir simultáneamente, la Oficina de Planeación demandará que cada una de las etapas resulte autosuficiente en todos los aspectos, y así se señalará claramente en el respectivo proyecto.

Los trámites para urbanización, parcelación y/o construcción simultáneos serán los estipulados en los artículos 108, 109, 110 y 111.

La información requerida será la señalada en el artículo 108 y el cumplimiento de los requisitos exigidos para obtener la licencia de construcción que se señalan en el artículo 111.

Parágrafo: En todos los casos en que se presenten variaciones al proyecto urbanístico inicial debe presentarse nuevamente el proyecto técnico que corresponda con lo que será ejecutado y debe cumplir toda la normatividad del presente estatuto para su aprobación.

ARTICULO 113. TERMINOS DE DECISION: El Municipio tiene 90 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencias de urbanización, parcelación y construcción (Artículo 63, Ley 9a. de 1989).

Una vez se firme la resolución de licencia, el interesado deberá radicar el proyecto dentro del tiempo previsto en ella y cumpliendo este trámite podrá ejecutar las obras de urbanismo respectivas, pero no podrá iniciar las obras de construcción hasta no proveerse de la licencia de construcción, a menos que se haya tramitado y obtenido licencia para urbanizar y construir simultáneamente, en los términos de este estatuto.

ARTICULO 114. ENTREGA Y RECIBO DE URBANIZACIONES, DE PARCELACIONES Y CONSTRUCCIONES: Ejecutadas las diversas obras urbanísticas el interesado hará entrega mediante actas de la infraestructura de servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado, teléfono) ante las entidades correspondientes, y de lo relacionado con vías, andenes, cordones, zonas verdes y servicios comunales, y demás obras exigibles, por la Secretaría de Obras Públicas Municipales. La Oficina de Planeación certificará sobre las áreas a recibir.

Cumpliendo lo anterior, la Secretaría de Planeación, expedirá el certificado de concordancia, para que el Municipio a través de la Oficina de Bienes, mediante acta, dará por recibida la urbanización o parcelación, una vez se acepten como satisfactorios los siguientes documentos:

a. Las actas a que se refiere el inciso primero de este artículo.

b. Escritura pública debidamente inscrita en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, donde se consideren los linderos del predio y las áreas de cesión obligatorias y de uso público señaladas gráficamente y desarrolladas por escrito.

c. Adecuación de las áreas previstas para servicios comunales.

d. Póliza de estabilidad de las obras de urbanización o parcelación otorgada por una compañía de seguros legalmente reconocida en Colombia, vigente por dos (2) años contados a partir de la fecha correspondiente a las actas de entrega respectivas y por un valor equivalente al 10% de las obras.

Recibida oficialmente la urbanización o parcelación, el interesado podrá iniciar los trámites para radicar el proyecto de construcción, de conformidad con las exigencias establecidas en el artículo.

CAPITULO III

DE LOS PERMISOS

ARTICULO 115. DE LOS TRAMITES PARA MODIFICAR, AMPLIAR, ADECUAR Y REPARAR: Para ampliar, modificar, adecuar y reparar en el Municipio de Santa Rosa de Osos, deberán cumplirse los siguientes pasos:

1. Obtener el permiso
2. Radicar el proyecto

ARTICULO 116. DE LOS PERMISOS PARA MODIFICAR, AMPLIAR, ADECUAR, REPARAR Y LEGALIZAR AREAS MAYORES A 30 M2: Para este caso, el interesado deberá anexar copia de la respectiva licencia de construcción y dos copias heliográficas donde se considere lo existente y lo modificado y/o ampliado respectivamente, cumpliendo lo especificado en el artículo y anexando Paz y Salvo Municipal.

ARTICULO 117. DE LOS PERMISOS PARA MODIFICAR, AMPLIAR, ADECUAR Y REPARAR Y LEGALIZAR AREAS MENORES DE 30 M2: Toda persona que pretenda introducir modificaciones o ampliaciones en la construcción existente, deberá llenar los siguientes requisitos:

1. Formato de solicitud debidamente diligenciado, especificando áreas de reforma y adiciones, anexando Paz y Salvo Municipal vigente.

- a. Si las modificaciones o ampliaciones tienen relación directa con la vía pública, debe presentarse alineamiento vigente.
- b. En caso de considerar elementos constructivos que por su conformación exijan cálculos estructurales como son losas, pórticos, vigas, etc. deberán presentarse junto con su esquema estructural y debidamente firmado por el Ingeniero civil registrado ante la Oficina de Planeación Municipal.

2. Adjuntar la licencia de construcción o el permiso de legalización.

Parágrafo: Cuando se trate de casos especiales de modificación o ampliación como sustitución de techos de teja por losas de concreto, la Secretaría de Planeación Municipal sólo autorizará la licencia correspondiente, cuando se presente conjuntamente con la solicitud, el proyecto de construcción de la planta superior. En este caso deberán llenarse todos los requisitos exigidos para construcción nueva.

ARTICULO 118. PARA REVALIDAR ALINEAMIENTOS: Todo alineamiento tiene una duración de doce (12) meses; una vez vencido, requiere para su revalidación los siguientes requisitos:

1. Formato de solicitud debidamente diligenciado.
2. Tarjeta de alineamiento anterior.
3. Pago por la tasa de este concepto.
4. Paz y Salvo Municipal.

Parágrafo: La tarjeta de hilos no se constituye en permiso para iniciar o construir ningún tipo de obra.

ARTICULO 119. PARA LEGALIZAR CONSTRUCCIONES QUE SE CONSTRUYAN SIN LICENCIA: Toda construcción que se realice sin la licencia necesaria y cumpla con las normas del presente estatuto podrá ser legalizada presentando el levantamiento correspondiente, cumpliendo con los requisitos establecidos para la presentación de planos. Para construcciones de tres pisos o más, anexar certificado de resistencia estructural firmado por un Ingeniero Civil, matriculado en el registro de profesionales inscritos de la Oficina de Planeación Municipal. El impuesto de delineación se liquidará con base en la fecha de solicitud y se incrementará un 200% por construir sin permiso.

ARTICULO 120. PARA LEGALIZAR CONSTRUCCIONES DE MAS DE 15 AÑOS (ANTERIORES A LA EXISTENCIA DE LA OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL):

Cuando se requiera legalizar una construcción con edad superior a 15 años, la Oficina de Planeación no liquidará Impuestos de delineación y se dará cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Formato de solicitud debidamente diligenciado.
2. Dos (2) declaraciones juramentadas de personas que acrediten su antigüedad.
3. Dos copias heliográficas de los planos del levantamiento arquitectónico, y que contengan: cortes, fachadas, localización, planta de techos y cuadro de áreas.

ARTICULO 121. PARA SELLAR PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
Los siguientes serán los requisitos para la aprobación de planos con destino a la propiedad horizontal:

1. Memorial con la solicitud a la Oficina de Planeación Municipal.
2. Licencia de construcción expedida por Planeación Municipal con la nomenclatura, área y destinaciones actualizadas.
3. Dos (2) juegos de planos actualizadas sus áreas, destinaciones y nomenclaturas.

LOS PLANOS DEBEN TENER:

1. Planta de cada una de las unidades que componen el inmueble que va a ser sometido al reglamento de propiedad horizontal con su respectiva nomenclatura que se le determinó en la licencia.
2. La nomenclatura debe indicarse además de la planta, en la localización, en la fachada y en el cuadro de áreas.
3. La localización debe llevar su respectivo norte y el dimensionamiento del lote y sus linderos (placas colindantes, número lote o nombre del propietario).
4. Los patios y respectivos vacíos deben indicarse en planta y especificar sus áreas en el cuadro de áreas.
5. En el cuadro de áreas, identificar independientemente su nomenclatura y áreas privadas (construida, libre y total) por apartamento o local (por destinación).

6. Determinar la altura libre de pisos (en fachada o corte).

NOTA: La licencia de construcción que se presenta con solicitud para sello de destinación a propiedad horizontal, debe ser original expedido por Planeación Municipal. Además, los planos deben ser idénticos a los sellados cuando se les expidió la licencia de construcción, en el caso de modificación, deben entrar la solicitud de variación a los planos antes de efectuar el trámite de propiedad horizontal.

El área construida o por construir presentada en planos, debe corresponder al área construida o por construir amparada en la licencia.

La losa final (terrazza) debe especificarse si es área privada libre del último piso o es área común para todo el edificio.

ARTICULO 122. PARA EL PERMISO DE DEMOLICION: El interesado en una demolición ya sea porque amenace ruina o porque va a desatrollar un proyecto, debe presentar los siguientes requisitos para obtener el permiso de demolición:

- Diligenciar formato de solicitud.
- Anexar Paz y Salvo Municipal.
- Recibo del pago del impuesto de delineación del nuevo proyecto a construir.

Parágrafo 1. Cuando la demolición sea ordenada por la autoridad competente, se prescindirá de los requisitos anteriores y sólo se presentará la orden del funcionario que la dispuso.

Parágrafo 2. Si la demolición se realiza sin autorización y sin mediar orden de autoridad competente, se impondrá sanción de acuerdo al numeral d, del artículo 66 de la ley 9a. de 1989.

Parágrafo 3. La Oficina de Planeación estudiará la documentación aportada y si el inmueble no corresponde legalmente al patrimonio cultural, histórico o arquitectónico, se otorgará el permiso de demolición. El interesado deberá cancelar la tasa que por ocupación transitoria de vía pública se genere, previa autorización de esta dependencia, igualmente, es obligatoria la debida señalización y protección al peatón en el transcurso de las obras constructivas que se realicen.

La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y contravención a las normas urbanísticas, y la demolición de parte del inmueble no autorizada o construida en contravención a lo previsto en la licencia. Artículo 66, Ley 9 de 1989

A. Cerramiento provisional:

Hacer un cerramiento de 2.50 metros de altura, como mínimo, con muros de ladrillo o de tabiques de madera o metálicos que sirvan de aislamiento visual y protección frente a la caída de materiales sobre los espacios públicos o sobre los predios colindantes.

B. Circulación de peatones:

Cuando se requiera la ocupación del andén, se dejará libre como mínimo 1.00 metro. Si la circulación es menor de 1.50 metros coloque una baranda de protección con una altura de 0.90 metros por el borde externo de la zona verde o andén.

La circulación peatonal se cubrirá con un techo u otro elemento que proteja de desprendimiento de materiales o se observarán retiros entre el muro de cierre y la fachada de la edificación.

Los andenes adecuados deben tener presentes las disposiciones de accesibilidad para discapacitados.

La ocupación de la zona verde no debe ir en detrimento de la arborización existente y para el recibo de la construcción, se verificará que las zonas verdes hayan sido debidamente restituidas.

En horas nocturnas se iluminarán interiormente los pasillos para circulación y se pondrán lámparas rojas indicadoras de peligro en la parte exterior.

C. Señalización preventiva:

Debe ser gráfica según convenciones establecidas, elaboradas con material reflectivo, con leyendas de advertencia legibles sobre riesgos y precauciones.

Debe advertirse de la proximidad, desvío o perturbación por efecto de la obra en construcción a una distancia no inferior a 50 metros de la misma en todos los sentidos de aproximación.

En construcciones de cuatro (4) pisos o más se colocará recubrimiento en tela geotextil o de sombrero, paralelo a la fachada a menos que los predios colindantes no se encuentren construidos, o dejen un retiro mínimo de 3.00 metros.

Para edificaciones de menos de cuatro (4) pisos localizados en sitios de alta concentración podrá exigirse el requisito anterior.

D. Sanciones:

El incumplimiento de lo establecido en las anteriores disposiciones acarreará al infractor la suspensión de la obra en los términos del Artículo 215 del Código Nacional de Policía.

La ocupación de vías la autoriza la Oficina de Planeación Municipal, previo pago de las tasas.

ARTICULO 124. PARA EL CERRAMIENTO DE LOS LOTES: Para el cerramiento de los lotes se requiere tramitar el formato de solicitud de hilos.

Parágrafo. El cerramiento se ejecutará conforme a lo dispuesto con este estatuto para cerramiento de predios en cada sector.

ARTICULO 125. PARA PARTICION O INTEGRACION DE LOTES: Cuando se pretenda hacer partición o integración de un lote se hará el siguiente trámite:

1. Solicitar mediante memorial dirigido a la Oficina de Planeación Municipal firmado por él o los propietarios dividir o integrar.
2. Certificado de libertad y tradición por 20 años (Matrícula Inmobiliaria) del lote que se pretenda dividir o integrar, cuya fecha de expedición no sea mayor a 6 meses.
3. Tres (3) copias heliográficas en tamaño aproximado (Firmado por Arquitecto o Ingeniero matriculado y registrado ante esta oficina, dibujando el lote en escala 1:200 a 1:500 según el área) y que contenga:
 - a. Cuadro de áreas y descripción actual del lote con dimensiones de frente, fondo y área después de la división o integración.
 - b. Cuadro de áreas y descripción del lote después del trámite con dimensiones de frente, fondo y área para los lotes resultantes después de la división o integración.
 - c. Localización: esquema general de ubicación del lote en el sector indicado los cruces de vías cercanas (como nomenclatura) y la orientación (norte).

NOTA: Cuando se trate de edificaciones existentes se indicará la nomenclatura del inmueble.

Si el lote pertenece a una urbanización, indicar nombre de la urbanización, número de manzana y número de lote.

Cumpliendo con los anteriores requisitos, se radica la documentación en el archivo general.

ARTICULO 126. PARA SOLICITAR NOMENCLATURA: La nomenclatura se requiere en toda edificación dentro del perímetro urbano y sub-urbano, en los núcleos urbanos definidos por este estatuto.

Para su solicitud es necesario llenar los siguientes requisitos:

- Diligenciar formato de solicitud.
- Adjuntar licencia de construcción o el permiso respectivo.
- Indicar la nomenclatura de los predios adyacentes.
- Paz y Salvo Municipal.
- Acreditar el pago de la tasa respectiva.

ARTICULO 127. PARA RECTIFICAR NUMERACION: Para la rectificación de la numeración, se procederá a la actualización o corrección en la licencia de construcción para lo cual se requiere:

- Diligenciar el formato de solicitud.
- Licencia de construcción.

ARTICULO 128. PARA LA CERTIFICACION DE NOMENCLATURA: Cuando se requiere certificación de nomenclatura para fines legales u otros, es necesario una solicitud escrita dirigida al Secretario de Planeación Municipal acompañada del recibo de pago correspondiente, en la cual se indicará la localización exacta del inmueble y si se tiene o no licencia de construcción.

ARTICULO 129. PARA PROYECTOS INDUSTRIALES, AGROINDUSTRIALES Y CULTIVOS BAJO INVERNADERO: Cualquier persona que promueva un proyecto industrial, deberá cumplir los siguientes pasos:

- Obtener certificado de ubicación.
- Concepto favorable del Comité de Asentamientos Industriales.
- Obtener Licencia de Construcción.
- Obtener licencia de funcionamiento.

ARTICULO 130. PARA LOS PERMISOS DE VENTA PARA LOS PROMOTORES DE URBANIZACIONES: Toda persona natural o jurídica que promueva la realización de un proyecto de cinco o más unidades de vivienda, deberá solicitar permiso para desarrollar la actividad de comercialización de los bienes urbanizados.

Lo anterior con el fin de determinar la responsabilidad adquirida con los propietarios o compradores de lotes o viviendas.

El permiso se solicitará por escrito y se señalará con claridad el proyecto.

La duración del permiso es solo de doce (12) meses y se renovará por igual periodo previa solicitud.

Parágrafo. Cualquier persona podrá dirigirse a la Oficina de Planeación Municipal para solicitar certificación sobre la existencia del permiso previo el pago de la tasa correspondiente.

ARTICULO 131. PARA EL PERMISO DE VENTA: Una vez radicado el proyecto de construcción por la Oficina de Planeación Municipal, el interesado debe solicitar el permiso de venta. Este permiso se otorgará de acuerdo a los requisitos que al efecto señala el decreto ley 078 de 1987 y demás normas vigentes.

Los requisitos son los siguientes:

- Solicitud suscrita por el interesado o el representante legal, indicando nombre de la empresa y del proyecto de urbanización.
- Certificado de Paz y Salvo de Industria y Comercio si se trata de empresa.
- Certificado de Paz y Salvo con la Superintendencia de Sociedades con un máximo de treinta (30) días.
- Copia auténtica de la escritura de adquisición de los terrenos.
- Certificado de Libertad y Tradición a veinte (20) años, con no más de 45 días de expedida.
- Dos juegos de los modelos de contratos a celebrar (promesas, venta, escritura)
- Constancia autenticada del acreedor hipotecario que se obliga a liberar los lotes o construcciones a medida que se hayan enajenando.
- Copia autenticada del reglamento de propiedad horizontal.
- Copia autenticada del acta de autorización de asamblea, junta de socios o junta directiva, si las facultades son limitadas y el proyecto para enajenar así lo amerita.
- Copia de la Licencia de Construcción.
- Certificado del Ingeniero Civil o Arquitecto encargado de la urbanización o construcción, en la que se acredite que la obra se ceñirá a las licencias aprobadas, se adelantará con criterio técnico y se construirá con materiales de primera calidad.

- Dos (2) juegos completos de los planos radicados.
- Formulario sobre la ejecución del presupuesto y el avance de los trabajos ejecutados.
- Balance general y estado de pérdidas y ganancias con información sobre estudio económico y flujo de aplicación de fondos, certificado por contador público.

Parágrafo. La Secretaría de Planeación Municipal resolverá la petición en un plazo de treinta (30) días.

ARTICULO 132. PARA EL PERMISO DE VENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Cuando la promoción de viviendas de Interes Social se realice por personas jurídicas de orden privado, deberá solicitar el permiso de venta. En este caso los requisitos son los mismos señalados para cualquier desarrollo residencial. Se cumplen todos los indicados en el Artículo precedente.

ARTICULO 133. PERMISO PARA CONSTRUIR GRAVAMEN O APLICACION DE HIPOTECA:

Requisitos:

- Solicitud debidamente diligenciada, indicando el número de resolución.
- Folio de matricula inmobiliaria.
- Certificado de la entidad financiadora.

Con base en lo anterior se otorga el permiso por la Oficina de Planeación Municipal mediante resolución motivada.

ARTICULO 134. PERMISO PARA APARTAMENTO O CASA MODELO:

Requisitos:

- Haber obtenido el permiso de venta.
- Inventario de los elementos de dotación del inmueble.

Se resuelve el permiso antes de treinta (30) días.

ARTICULO 135. INSTALACION DE VALLAS Y AVISOS PUBLICITARIOS: El interesado en obtener autorización para instalar vallas o avisos publicitarios, deberá solicitar permiso a la Oficina de Planeación llenando los siguientes requisitos:

- Diligenciar formato de solicitud.
- Adjuntar el esquema o diseño en escala y color, indicando especificaciones, el mensaje o contenido y las dimensiones.
- Señalar con claridad la ubicación, si se trata de zona de espacio público, o solicitar autorización del particular si esta en zona privada.
- Cancelar los impuestos correspondientes.

CAPITULO IV

DE LOS CONCEPTOS DEL DESARROLLO URBANO

ARTICULO 136. DEL TRAMITE DE QUEJAS Y DE LA INSPECCION OCULAR: El interesado en presentar una queja o reclamo, podrá solicitar o requerir una aclaración acerca de alguna irregularidad de tipo urbanístico, así como denunciar la violación de normas del espacio público. Los requisitos necesarios son:

- Solicitud escrita dirigida al Secretario de Planeación Municipal.
- Indicar la localización del proyecto con su dirección.
- Hacer una explicación escrita de las irregularidades o hechos.
- Si se ha violentado alguna norma o se atenta contra el espacio público explicar.

Con base en la denuncia, la Oficina de Planeación Municipal, procederá a practicar una inspección ocular para verificar los hechos denunciados. La decisión que sobre el particular se adopte, deberá notificarse al afectado por escrito en un plazo no superior a sesenta (60) días.

ARTICULO 137. PERITAZGOS EN PROCESO DE RESTITUCION DE BIENES AL USO PUBLICO: Para los efectos de restitución de bienes al uso público, la Oficina de Planeación Municipal solicitará a la inspección urbana de policía, la asignación de peritos, informando claramente la situación, el asunto que se pretende restituir y la dirección exacta.

ARTICULO 138. TRAMITE CONCEPTO DE UBICACION DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PUBLICO: Las licencias para el

funcionamiento de establecimientos abiertos al público se tramita ante la Secretaría General de la Alcaldía a través del comité de establecimientos.

Es requisito indispensable el concepto previo de Planeación Municipal previa inspección ocular al inmueble.

TITULO OCTAVO

DE LOS IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES

CAPITULO I

DE LA ZONIFICACION

ARTICULO 139. CRITERIOS DE ZONIFICACION: Para todo lo relacionado con la aplicación del presente acuerdo se definen las siguientes zonas, según las condiciones socioeconómica de los habitantes, las características físicas y el entorno de las edificaciones de cada una.

Clase A: Las edificaciones que se construyan en los cuatro (4) costados de la Plaza principal, Calle Real, Calle del Medio, Calle Jmin, Calle Berrio y futuros asentamientos que la Oficina de Planeación considere para esta clasificación.

Clase B: Calle el palo hasta el Parque Tobón Mejía, Plazuela de San Francisco, Calle Caldas hasta el Coliseo de Ferias, Calle Guanteros hasta la Carrera Mutis, Calle Boquerón hasta la Calle del Medio.

Clase C: Las calles restantes, la variante, barrios populares, los corregimientos de San Pablo, San Isidro, Hoyorrico, Aragón, y urbanizaciones de interés social.

ARTICULO 140. ACTUALIZACION DE LA ZONIFICACION: La Oficina de Planeación Municipal previo concepto del Consejo Municipal de Planeación, podrá mediante resolución motivada, actualizar periódicamente la zonificación establecida en el artículo anterior, teniendo en cuenta la tipología de las nuevas construcciones y los cambios que se operen en ellas a través del tiempo, y zonificar los nuevos desarrollos urbanísticos de acuerdo con las características de las edificaciones proyectadas.

CAPITULO II

DE LA BASE PARA LA LIQUIDACION

ARTICULO 141. BASE PARA LA LIQUIDACION: La liquidación y el cobro del Impuesto de Delineación, se hará con la base para la liquidación establecida de acuerdo con la zona y el tipo de construcción.

- **Clase A:** La base de la liquidación será de un (1) salario mínimo legal diario vigente, dividido por 2.5 (constante) por cada metro cuadrado construido.
- **Clase B:** La base de la liquidación será de un (1) salario mínimo legal diario vigente, dividido por 7 (constante) por cada metro construido.
- **Clase C:** La base de la liquidación será de un (1) salario mínimo legal diario vigente, dividido por 7 (constante) por cada metro construido.

ARTICULO 142. PARA EL RESTO DEL TERRITORIO: Para las construcciones que se proyecte adelantar por fuera de la zonificación definida en el Artículo anterior establecen, para efectos de la liquidación y el cobro del impuesto de delineación, la siguiente base de liquidación:

- **Vivienda Campestre (o de recreo):** La base de liquidación será de un (1) salario mínimo legal diario vigente, dividido por 2.5 (constante) por cada metro cuadrado construido.
- **Vivienda Campesina:** La base de liquidación será de un (1) salario mínimo legal diario vigente, dividido por 10 (constante) por cada metro cuadrado construido.
- **Establos, Galpones y Similares:** La base de liquidación será de un (1) salario mínimo legal diario vigente, dividido por 10 (constante) por cada metro cuadrado construido.
- **Viveros e Invernaderos:** La base de liquidación será de un (1) salario mínimo legal diario vigente, dividido por 12 (constantes) por cada metro cuadrado construido.

Parágrafo: Toda construcción que no pueda asimilarse a las anteriores definiciones, destinadas a oficinas, industrias, etc. se clasificarán para la liquidación y cobro del Impuesto de Delineación dentro de la clase A, establecida en el presente Acuerdo.

ARTICULO 143. CONSTRUCCIONES ESPECIALES: Para todo tipo de construcción no cubierta, tales como placas polideportivas, piscinas, estanques, escenarios deportivos, etc. se tomará como base para el avalúo, previa revisión por parte del Secretario de Planeación Municipal, el presupuesto real actualizado de construcción presentado por el interesado.

CAPITULO III

DE LA LIQUIDACION DEL IMPUESTO DE DELINEACION

ARTICULO 144. BASE DE COBRO: La base de cobro del Impuesto de Delineación para una construcción se calcula multiplicando el área construida por la base de la liquidación según el tipo de obra a ejecutarse determinado por este acuerdo (construcción, ampliación, modificación, reparación).

ARTICULO 145. LIQUIDACION DEL IMPUESTO: Con apoyo en las bases fijadas en el capítulo anterior, la liquidación del Impuesto de Delineación, se hará aplicando el 1% a la base de cobro de la construcción, para todas las tipologías establecidas en el Municipio de Santa Rosa de Osos, excepto para vivienda campestre, establos, galpones y similares y viveros e invernaderos, para los que la liquidación del Impuesto de delineación se hará aplicando el 2% a la base de cobro de la construcción.

Parágrafo: Cuando se trate de modificación, se hará tomando el 0.5% de la base de cobro de la construcción correspondiente según la zona y la clasificación.

ARTICULO 146. PLAZO PARA EL PAGO: El plazo para el pago del Impuesto de Delineación será de treinta (30) días solares luego de su liquidación. Vencido este plazo se cobrarán intereses moratorios a la tasa que para el mismo efecto rige respecto del Impuesto de Rentas y complementarios. La liquidación de este Impuesto se hará con la fecha de radicación del proyecto.

CAPITULO IV

DE LAS TASAS

ARTICULO 147. DE LA TASA DE URBANISMO: Toda licencia de urbanización, parcelación o construcción causará una tasa. Así mismo el urbanizador deberá cancelar el

Impuesto de Delineamiento correspondiente a las Areas comunales, cuando se trate de proyectos de viviendas.

La tasa de urbanismo será el equivalente a un (1) salario mínimo legal diario vigente, por cada 6400 metros cuadrados y proporcional por fracción y deberá cancelarse antes de la expedición de la resolución que otorga la licencia.

El plazo para el pago de la tasa de urbanismo será de diez (10) días hábiles luego de su liquidación. Vencido este plazo se cobrarán intereses monetarios a la tasa que para el efecto rige respecto del Impuesto de Renta y Complementarios.

Lo recaudado por concepto de la tasa de urbanismo, ingresará al Tesoro Municipal y se destinará a la compra de predios afectados al uso público.

ARTICULO 148. DE LA TASA DE ALINEAMIENTO: La tasa de Alineamiento será de un (1) salario mínimo legal diario vigente. Esta tasa deberá cancelarse previa a la solicitud.

ARTICULO 149. DE LA TASA DE NOMENCLATURA: La tasa de nomenclatura será la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos diarios vigentes por cada acceso. Y por placas adicionales se pagará el equivalente a un (1) salario mínimo legal diario vigente.

ARTICULO 151. DE LA TASA DE OCUPACION DE VIAS Y ESPACIO PUBLICO: Para la ocupación transitoria de vías y espacio público, previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal, deberá cancelarse el equivalente a dos (2) salarios mínimos diarios legales vigentes, por cada metro cuadrado ocupado y por cada hora.

Parágrafo: Cuando se autorice la ocupación de una vía o del espacio público en forma transitoria y por necesidades del servicio, la misma deberá limitarse al área estrictamente necesaria y deberá señalizarse y dejarse completamente limpia.

ARTICULO 152. DE LA TASA DE ROTURA DE VIAS: Para la rotura de una vía, previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal, deberá cancelarse el equivalente a tres (3) salarios mínimos diarios legales vigentes cuando la vía esté pavimentada, y un (1) salario mínimo diario legal vigente cuando la vía no esté pavimentada (afirmada).

CAPITULO V

OBRAS DE ENLUCIMIENTO, CONSERVACION Y REPARACION

ARTICULO 153. TRABAJOS SOBRE FACHADAS: Los trabajos que se realicen sobre fachadas, distintos a los de conservación, mantenimiento el acabado y el color, que impliquen cambios en su estructura tales como nuevos acabados y reformas en general requieren la expedición de licencia por parte de la Oficina de Planeación Municipal pero no liquidación ni pago de Impuestos de Delineación.

ARTICULO 154. OBRAS MINIMAS: Las obras que por su naturaleza se clasifiquen como de enlucimiento, conservación y reparación tales como: revoque, cambio de pisos, enchapados, pinturas, etc. que no impliquen la demolición o construcción de muros, divisiones, etc. no requieren permisos de construcción de muros, divisiones, etc. no requieren permisos de construcción ni general Impuestos de Delineación.

CAPITULO VI

DE LAS INFRACCIONES URBANISTICAS

ARTICULO 155. Con el apoyo en lo dispuesto por el Artículo 66 de la Ley 9a. de 1989, el Alcalde Municipal podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción a las normas contenidas en el presente Acuerdo.

- a. Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia requiriéndola, o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra, y la suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- b. Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento

del inmueble y de la suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

- c. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y la demolición de la parte del inmueble no autorizada o construida en contravención a lo previsto en la licencia.
- d. Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de la Oficina de Planeación Municipal, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea en un 90% como mínimo, de suerte que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

Parágrafo: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de vivienda de interés social.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola continuará rigiéndose por el artículo 60 del Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal).

ARTICULO 156. CONTRAVENCIONES: Constituye contravención de Policía toda violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reservas agrícolas. Al infractor se le impondrá sanción de suspensión o demolición de las obras construidas y de multas, según la gravedad de la infracción, en cuantías que no podrán ser superiores al valor catastral del predio ni inferiores al valor de la obra ejecutada.

En caso de que el valor de las obras sea superior al avalúo, el valor de la obra constituirá el límite superior.

ARTICULO 157. AUTORIDAD COMPETENTE: La Oficina de Planeación Municipal es para el Municipio de Santa Rosa de Osos, la autoridad competente de que trata el Artículo 1 del Decreto 958 de junio de 1992.

ARTICULO 158. VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION: Los socios de los grupos de vivienda por autoconstrucción legalmente constituidos y con los respectivos

permisos otorgados por la Oficina de Planeación Municipal, pagarán los Impuestos y Tasas de que habla este Acuerdo a partir del momento en que a cada uno de los se les legalice su propiedad. El derecho consagrado en este Artículo se ejercerá dentro de los doce (12) meses siguientes a la publicación de este Acuerdo.

TITULO NOVENO

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 159. DE LOS USOS YA ESTABLECIDOS: Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia del presente Estatuto y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, si es el caso se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación para el caso de que se trate. En estos casos, la Oficina de Planeación Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe tratar de reubicarse en zonas apropiadas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Estatuto, fijando el plazo para su traslado si fuese necesario.

Parágrafo. Para los casos de que trata este Artículo, no se permitirán adecuaciones, ampliaciones, construcciones, modificaciones y reparaciones o reinstalaciones de servicios públicos, etc. que tiendan a perturbar la actividad en la zona.

ARTICULO 160. Para predios existentes que no cumplan las áreas establecidas en el presente Estatuto, podrán desarrollarse a juicio de la Oficina de Planeación Municipal cumpliendo las condiciones de retiros, ventilación, iluminación y en general una adecuada disposición de los espacios.

ARTICULO 161. REGISTRO DE PROFESIONALES INSCRITOS: La oficina de Planeación Municipal llevará un registro de profesionales inscritos y corresponderá a esta dependencia la reglamentación correspondiente así como todo lo relacionado a los modelos de formatos.

ARTICULO 162. ESTATUTO AMBIENTAL: El desarrollo de los principios generales y especificados contemplados en este Estatuto con respecto a la preservación y

protección del medio ambiente, se determinará mediante la adopción del estatuto correspondiente.

ARTICULO 163. ESTATUTO DE SERVICIOS PUBLICOS: Las entidades encargadas de prestar estos servicios en el Municipio, reglamentarán mediante Estatuto la prestación de estos en todo el Municipio.

ARTICULO 164. MODIFICACIONES AL ESTATUTO: La Oficina de Planeación Municipal, previo concepto del Consejo Municipal de Planeación, introducirá los ajustes y las modificaciones necesarias a este Estatuto que tiendan al fortalecimiento de los principios generales y específicos con los establecidos.

ARTICULO 165. La Oficina de Planeación Municipal, dispondrá de todos los mecanismos necesarios para la cabal divulgación de este Estatuto, así como lo que considere pertinente para fortalecer su imagen institucional.

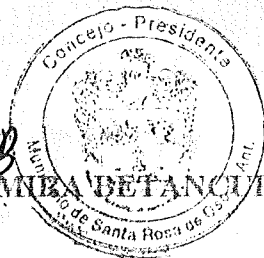
ARTICULO 166. Deróguese el Artículo 1 del Acuerdo 077 de 1989, que crea la Junta Asesora de Planeación.

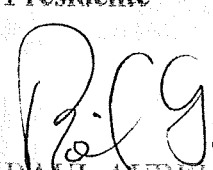
ARTICULO 167. Este Acuerdo deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en particular los decretos 136, 137, 138 y 140 de 1992, y el Acuerdo 017 de 1992.

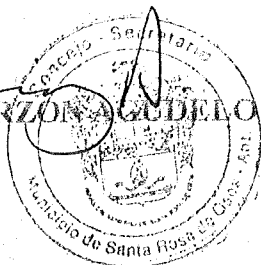
ARTICULO 168. Este Acuerdo rige a partir de su publicación y tendrá una vigencia de cinco (5) años.

DADO EN EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE OSOS EL DIA DOS (2) DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO (1995).


FERNANDO DE JESUS MAZA DETANCUR
Presidente



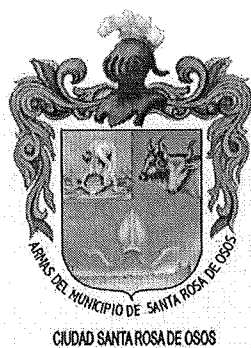

RAUL AURELIO GARZÓN AGUDELO
Secretario



EL PRESENTE ACUERDO FUE APROBADO EN PRIMERA INSTANCIA EN LA COMISION PRIMERA EL DIA DIEZ Y SEIS (16) DE MAYO Y EN PLENARIA EL DIA DOS (2) DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO (1995).

RAUL AURELIO GARZON AGUDELO





ACUERDO 004
(29 de febrero de 1996)

"Por medio del cual se modifica en parte el acuerdo 0201995"

ACUERDO 022
(19 de mayo de 1999)

"Por medio del cual se modifican algunos artículos del acuerdo 020/1995"

ACUERDO 023
(19 de mayo de 1999)

"Por medio del cual se modifica el acuerdo 020/1995 de adopción del Estatuto Orgánico de Planeación, usos del suelo, urbanismo y construcción"

ACUERDO NUMERO 044
(29 de febrero de 1995)

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EN PARTE EL ACUERDO 020 DE
1995 (ESTATUTO ORGÁNICO DE PLANEACIÓN)

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE OSOS, EN USO
DE SUS FACULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR EL
NUMERAL 7 DEL ARTICULO 313 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL Y LAS
LEYES 99 DE 1989, 2a DE 1991, 136 DE 1994 EN SU ARTÍCULO 32, NUMERAL
5o Y EL DECRETO 1319 DE 1993 Y,

CONSIDERANDO:

- a. Que el Acuerdo 020 de junio 2 de 1995 por su extensión adolece de algunas fallas que deben ser revisadas.
- b. Que este estatuto debe ampliar las posibilidades económicas, de desarrollo, infraestructura e inversión en el área Urbana y Suburbana de Municipio.
- c. Que el perímetro urbano del municipio señalado en el citado Acuerdo debe ser revisado teniendo en cuenta todas estas consideraciones.
- d. Que además de existir completa claridad para el cobro por rotura de vía, ocupación y área mínima y máxima para parcelar y construir.
- e. Que en mérito de lo expuesto,

ACUERDA:

ARTICULO PRIMERO: Modifíquese el Artículo 21 del capítulo 3 del Acuerdo citado correspondiente al perímetro urbano en su lado nororiental así: se toma una franja de trescientos metros (300 mts) hacia el nororiente paralelo a la troncal occidental, desde su intercesión con la carretera que parte del turo al convento de las clarisas hasta la intercesión de esta troncal con la calle gimani - la báscula.

Parágrafo 1: Los sectores denominados Alto de la Mina y la Circacia de no estar en el perímetro urbano se consideran urbanos porque existe allí unidad urbanística. Estos representan un factor de conurbación.

ARTICULO SEGUNDO: Modifíquese el Artículo 98 del citado Acuerdo en parte correspondiente área mínima del lote que quedará así:

- Para viviendas unifamiliares en uno o dos pisos, el frente mínimo será de 6.00 metros. Una área mínima de 60 mts².
- Para propiedad horizontal de tres pisos, frente mínimo será de 7.00 metros. Una área mínima de 90 mts².
- Para propiedad horizontal de cuatro pisos en adelante, el frente mínimo será 10 metros. Una área mínima de 160 mts².

ARTICULO TERCERO: Modifíquese el Artículo 103 del citado Acuerdo en su parte correspondiente al área mínima del lote a parcelar la cual será de 1500 Mts² y no lo estipulado en este Artículo citando y anexando Parágrafo 3 el cual quedará así:

Cuando el lote a parcelar fuere inferior a 1500 mts².

Si hay un lote que cumpla todas las especificaciones técnicas de planeación se podrá parcelar de acuerdo a lo establecido por el secretario de esta dependencia.

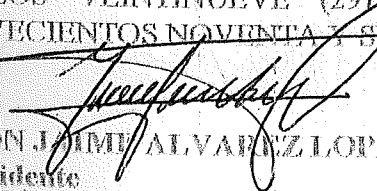
ARTICULO CUARTO: Adicionase al Artículo 111 del citado Acuerdo un parágrafo en el numeral quedará así: Para reformas internas, adición y construcción de vivienda popular y campesina no se exigirá firma del arquitecto y será responsabilidad de la Oficina de la Secretaría de Planeación en todo caso la revisión y asesoría de estos proyectos.

ARTICULO QUINTO: Cambiase el Artículo 151 del citado Acuerdo la frase "POR CADA METRO CUADRADO Y POR CADA HORA" por la expresiones "POR CADA DÍA OCUPADO".

ARTICULO SEXTO: Modifíquese el Artículo 152 del citado Acuerdo que quedará así: Para la rotura de una vía, previa autorización de la Secretaría de Planeación Municipal, deberá cancelarse el equivalente a tres salarios mínimos diarios legales vigentes por cada metro lineal de rotura y cuando no sobre pase los 40 cm de ancho, si sobre pasa este ancho se tomará como metro adicional. La tasa antes fijada es para vías pavimentadas y cuando la vía no lo esté será de un salario mínimo diario legal vigente.

ARTICULO SÉPTIMO: El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación legal.

DADO EN EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE OSOS A LOS VEINTINUEVE (29) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1996).


JOHN JAIMÉ ALVAREZ LOPERA
Presidente

ADRIANA PATRICIA GAVIRIA M.
Secretaria

EL PRESENTE ACUERDO FUE APROBADO EN PRIMERA INSTANCIA EN LA COMISIÓN PRIMERA EL DÍA VEINTICINCO (25) Y EN PLENARIA EL VEINTINUEVE (29) DEL MES DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1996).

ADRIANA PATRICIA GAVIRIA M.
Secretaria

El presente acuerdo fue aprobado en primera instancia en la Comisión Primera el día veinticinco (25) y en plenaria el veintinueve (29) del mes de febrero de mil novecientos noventa y seis (1996).

La Comisión
Primera
del Municipio de Santa Rosa
de Caballero

REPRESENTACIÓN DE LAS BARRIAS

El presente acuerdo fue aprobado en primera instancia en la Comisión Primera el día veinticinco (25) y en plenaria el veintinueve (29) del mes de febrero de mil novecientos noventa y seis (1996).

ACUERDO NÚMERO 022
(19 de mayo de 1999)

**POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA ALGUNOS ARTÍCULOS DEL
ACUERDO 020 DEL 2 DE JUNIO DE 1995**

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE OSOS, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en las Leyes 136 de 1994 y 388 de 1997

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: Modifícase el Título Tercero, Capítulo IV del Acuerdo 020 del 2 de junio de 1995, así:

ARTÍCULO 22: SECTORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL AREA URBANA. Para efectos de la Planeación y prestación de servicios debe determinarse para el área urbana del Municipio de Santa Rosa de Osos, los siguientes sectores:

SECTOR 1. Comprendido desde la intersección de la cll 28 con la troncal del occidente siguiendo en dirección suroccidental hasta el cruce con la cll 30, luego en dirección occidental por el eje de vía hasta el cruce de la cll 30A con la Cra 28 (Colombia), siguiendo con dirección suroccidental por el eje de la vía de la carrera 28 (Colombia), en línea recta sobre el cruce de la cra 28 con la cll 25, realizando un giro de 45° en dirección suroccidental hasta interceptar el perímetro urbano.

Corresponde los siguientes barrios:

1. La Granja
2. Arenales
3. Maximiliano Crespo
4. Villa Nueva
5. Variante (Santa Rosa - Entrerrios)

DELIMITACIÓN DE LOS BARRIOS

1. **LA GRANJA:** Partiendo desde el cruce de la cra 27 con la Cll 15 y siguiendo por la cra 27, limitando en los costados #37 y derecho con el perímetro urbano, hasta el cruce de la Cll 19 con cra 20.
2. **BARRIO ARENALES:** Partiendo del cruce de la calle 25 con carrera 28 en el Parque del León en dirección sur hasta el Barrio en la variante Santa Rosa - Entrerrios y siguiendo en dirección Occidental hasta la Intersección con el Barrio la Granja y siguiendo en línea recta con dirección Norte hasta interceptar con el límite del sector 1-2, luego en dirección occidental por todo el límite del sector 1-2 al punto de origen (Parque León)

3. **BARRIO MAXIMILIANO CRESPO:** Partiendo del cruce de la cll 25 con cra 28 en el Parque del león, luego en dirección sur lindando con el Barrio Arenales, hasta llegar a los límites con la variante Santa Rosa - Entrerrios, siguiendo en dirección oriental hasta la intersección de los predios 91, 85,03 luego en línea recta con dirección norte hasta llegar a la intersección con el Barrio Villa nueva y siguiendo en línea recta con dirección oriental hasta llegar al punto de origen (parque de león).
4. **BARRIO VILLANUEVA:** Partiendo de la intersección de la cll 30 con la cra 28 y los barrios Pedro Justo Berrio y Villa nueva con una dirección suroccidental, sin incluir los costados derechos e izquierdos de la Carrera 28 hasta la intersección de los Barrios Arenales, Maxiliano Crespo y San Francisco entre la cll 25 y la cra 28, luego en dirección oriental hasta la terminación de la calle 26, luego en dirección oriental hasta terminación de la cll 26, luego en dirección norte hasta cruzarse con el límite del sector 1-2 siguiendo en dirección occidental por la cll 30A, sin incluir los costados izquierdos y derechos, hasta interceptarse con la cra 28 entre los barrios Colombia y Pedro Justo Berrio.

barrio VARIANTE SANTA ROSA - ENTRERRIOS: Partiendo del cruce de la carrera 27 con la cll 19 siguiendo en dirección oriental a cada lado de la vía en una franja de 200 mts, limitando en su costado izquierdo con los barrios Arenales, Maxiliano Crespo, hasta llegar a la troncal del occidente.

SECTOR 2: Por el Norte desde la intersección de la calle 32B con la cra-26 (troncal occidente) subiendo en dirección Suroccidental hasta el cruce de la cll 32B con la cra28A o Junín subiendo en dirección Noroccidental hasta el cruce de la cll 32 con la cra 29 siguiendo en dirección Suroccidental por la cra 29 hasta encontrar la cll 26 (San Francisco), siguiendo en dirección Noroccidental por la cll 26 hasta el cruce con la cra 34, siguiendo en dirección Suroccidental por la cra 34, hasta la cll 20 (La Planta) siguiendo esta dirección en línea recta hasta interceptarse con el perímetro urbano.

Comprende los siguientes barrios:

1. Barrio Colombia
2. Pedro Justo Berrio
3. San Francisco
4. San Javier del Portal

1. **BARRIO COLOMBIA:** Partiendo desde el cruce de la cra 26, con la calle 32B en dirección Suroccidental incluyendo ambos costados hasta el cruce con la cra 28 en dirección Noroccidental hasta el cruce con la cll 33 siguiendo con el límite del barrio guanteros en dirección Suroccidental hasta interceptar los límites del barrio guanteros y el centro, siguiendo en dirección Suroriental con los límites del barrio centro hasta la cra 29A, luego en dirección Suroccidental abarcando ambos costados de la cra 29 (El Palo) limitando con el sector 2-3 hasta el cruce con la calle 30, siguiendo en dirección Suroriental sin abarcar la cll 30 (La Real) hasta la intersección con el barrio Villa Nueva en la calle 30A con la cra 28, luego en dirección oriental abarcando ambos lados de la

cil 30A y con el límite del sector 1-2 hasta interceptarse con el límite de la troncal del occidente, luego en dirección Norte hasta llegar al punto de origen.

2. **BARRIO PEDRO JUSTO BERRIO:** Partiendo desde el cruce de la calle 30 con la cra 29, siguiendo en dirección Suroccidental abarcando el costado derecho de la cra-29 hasta el cruce con la cil 26, luego en dirección Suroriental sin incluir el costado izquierdo de la calle 26 en línea recta hasta interceptarse con la cra 28 (El Palo),siguiendo en dirección Noroccidental incluyendo el costado derecho de la cra 28 hasta interceptarse con la calle 30, luego en dirección Nororiental incluyendo el costado derecho de la calle 30 hasta llegar al punto de origen.
3. **BARRIO SAN FRANCISCO:** Partiendo del cruce de la cra 33 con la calle 26, siguiendo en dirección Suroccidental incluyendo el costado derecho de la cra 33 hasta la intersección con la cil 24D, luego en dirección Suroriental por la cil 24D sin incluir ambos costados hasta la intersección con el barrio arenales, luego en dirección luego en dirección Nororiental por el límite del sector 1-2 hasta la intersección de los barrios arenales, Maximiliano Crespo y Villa Nueva, luego en dirección Norte incluyendo ambos costados hasta la intersección con la calle 26, siguiendo en una dirección Noroccidental por la cil 26, hasta el cruce con la cra 33 llegando al punto de origen.
4. **BARRIO SAN JAVIER DEL PORTAL:** Partiendo desde el cruce de la calle 20 con cra 34 en dirección Suroriental en línea recta hasta interceptar con el límite del sector 1-2 y el barrio arenales, luego en dirección Nororiental por todo el límite del sector hasta la intersección del barrio San Francisco y Arenaless, siguiendo en dirección Noroccidental por la cil 24D hasta el cruce con la cra 33 incluyendo los costados izquierdo y derecho, luego en dirección Nororiental incluyendo el costado izquierdo de la carrera 33 hasta el cruce con la cil 26 y la intersección de los barrios Porfirio Barba Jacob, San Francisco y Joaquín Guillermo González, siguiendo en dirección Occidental incluyendo los costado izquierdo y derecho de la cil 26 hasta el cruce con la cra 34, siguiendo en dirección suroccidental por la cra 34 incluyendo los costados izquierdo y derecho hasta la intersección con la calle 20 llegando a su punto de origen.

SECTOR 3: Partiendo del cruce de la cra 26 y las calles 32B en dirección Occidental hasta el cruce con la cra 28A siguiendo en dirección Noroccidental por la calle 32 hasta el cruce con la cra 29, luego con dirección Suroccidental por la cra 29 hasta el cruce con la calle 29, siguiendo en dirección Noroccidental por la calle 29 hasta el cruce con la cra 31, siguiendo esta cra con dirección Nororiental hasta la calle 33 y sigue con dirección Noroccidental por la cra 31 hasta el cruce con la calle 36 luego en dirección Suroccidental hasta el cruce con la cra 32 siguiendo en dirección Noroccidental por la cra 32 se proyecta dicha cra hasta la intersección con el perímetro urbano.

Comprende los siguientes barrios:

1. Centro
2. Báscula
3. Guanteros
4. Sagrado Corazón de Jesús

5. Troncal del Occidente

1. **BARRIO CENTRO:** Partiendo del cruce de la calle 33 con la cra 31 siguiendo en dirección Suroccidental incluyendo los costados izquierdo y derecho de la cra 31 hasta el cruce con la calle 29 (Ronda), luego en dirección Suroriente cubriendo los costados izquierdo y derecho de la calle 29 hasta el cruce de la cra 29, siguiendo con dirección Noroccidental sin incluir los costados izquierdo y derecho de la cra 29 hasta la parte posterior de la cra 29A (Pasaje Angela) girando con dirección Noroccidental hasta llegar al punto de origen.
2. **BARRIO LA BÁSCULA:** Partiendo desde la intersección de la cra 28 con la cra 26 (Troncal del Occidente) luego con dirección Sur incluyendo los costados derecho e izquierdo de la cra 28 hasta el cruce de la calle 34A con cra 28 luego en dirección suroccidental por la calle 34 cubriendo los costados izquierdo y derecho de la calle 34 hasta llegar a la intersección con la cra 29, luego en dirección Noroccidental cubriendo los costados izquierdo y derecho hasta la intersección con la calle 35, siguiendo en dirección Noroccidental cubriendo el costado izquierdo y derecho hasta el cruce con la cra 31, de allí sigue en dirección Norte hasta llegar al perímetro urbano.
3. **BARRIO GUANTEROS:** Partiendo desde la intersección de la cra 26 con la calle 34A siguiendo en dirección Suroccidental limitando con el barrio la Báscula hasta llegar al cruce de la calle 35 con la cra 31 luego en dirección Sur por la cra 31 incluyendo los costados izquierdos y derechos hasta el cruce con la calle 33 siguiendo en dirección Nororiental por la calle 33 incluyendo los costados izquierdos y derechos hasta el cruce con la cra 28 luego con dirección norte cubriendo los costados hasta la calle 34A, siguiendo en dirección oriental por la calle 34A hasta el cruce con la cra 26 llegando a su lugar de origen.
4. **BARRIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS:** Partiendo desde el cruce de la cra 26 con la calle 34B en dirección Nororiental lindando en el costado izquierdo y derecho con el perímetro urbano hasta la universidad católica del Norte en el cruce de la calle 34B y la cra 21.
5. **TRONCAL DEL OCCIDENTE:** Partiendo desde la intersección de la cra 28 con cra 26 en dirección cubriendo los costados izquierdo y derecho hasta la intersección de la variante de Santa Rosa - Entrerrios con cra 19 (variante del occidente)

SECTOR 4: Comprende desde la intersección del perímetro urbano en el barrio tuberías con la proyección de la cra 32, luego en dirección Suroriental hasta el cruce con la cll 36

siguiendo en dirección Nororiental por la calle 36 hasta la intersección con la cra 31, luego en dirección Suroriental hasta el cruce con la calle 33, siguiendo en dirección Suroccidental por la cra 31 hasta el cruce de la cll 29, luego en dirección Suroriental por la cll 29 hasta el cruce con la cra 29, siguiendo en dirección Suroccidental por la cra 29 hasta la intersección con la calle 26, luego en dirección oriental por la calle 26 hasta el cruce con la cra 34, siguiendo en dirección Suroccidental por la proyección de la cra 34 hasta el perímetro urbano.

Comprende los barrios:

1. Gimani - tuberías
2. La Quinta
3. Porfirio Barba Jacob
4. Joaquin Guillermo González
5. Banqueros
6. San Antonio.

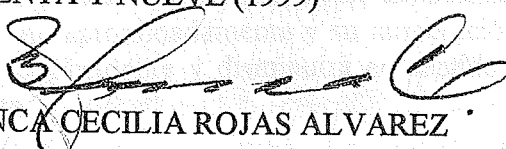
1. **BARRIO TUBERÍAS:** Partiendo desde el cruce de la cra 31 con la calle 35 en dirección Norte hasta interceptarse con el perímetro urbano, luego en dirección Noroccidental hasta la intersección del perímetro urbano con el límite del sector 3-4 siguiendo en dirección Suroriental limitando con los predio 37-33 en su costado derecho hasta llegar al límite del barrio la quinta, luego en dirección Suroriental en línea recta hasta la intersección de la calle 32 con la cra 31 siguiendo en dirección norte limitando con los barrios: centro, guanteros, hasta el cruce de la calle 35 con la cra 31, luego en dirección Noroccidental incluyendo los costados izquierdo y derecho de la cra 31 hasta la intersección de la calle 36 y la cra 31 llegando a su punto de origen.
2. **BARRIO LA QUINTA:** partiendo desde la intersección de la calle 32 y la carrera 31 siguiendo en dirección suroccidental sin incluir los costados izquierdo y derecho, hasta la intersección de la carrera 31 y la calle 30, siguiendo en línea recta, limitando en el costado izquierdo con los predios 29, 132, 28 y 30, luego en dirección noroccidental, hasta interceptarse con los predios 30, 31 y 26 encontrando el límite de Barrio Tuberías, siguiendo con dirección suroriental, hasta llegar al punto de origen Calle 32 con Carrera 31.
3. **BARRIO PORFIRIO BARBA JACOB :** Partiendo desde el cruce de la Calle 19 y la carrera 33, en dirección suroriental hasta el cruce de la calle 30 con la carrera 31, sin incluir ningún costado de estas, luego en dirección suroccidental por la carrera 29 sin incluir ningún costado hasta el cruce con la calle 26, siguiendo en dirección noroccidental por la calle 26, sin incluir ningún costado de esta hasta el cruce con la calle 19.

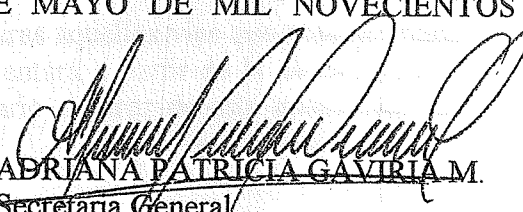
4. BARRIO JOAQUIN GUILLERMO GONZÁLEZ: Partiendo del cruce de la calle 19, con la carrera 33, siguiendo en dirección suroccidental sin incluir la carrera 33, hasta el cruce con la calle 26, luego en dirección occidental sin incluir la calle 28 siguiendo en dirección suroccidental hasta el cruce de la calle 23, luego en dirección noroccidental lindando con el costado izquierdo del predio del seminario hasta la intersección entre la calle 27, 26 y carrera 36, siguiendo en dirección Nororiental con el costado izquierdo de cementerio y los predios 119, 27 y 28, hasta la intersección con los predios 30, 26 y 20, luego en dirección suroriental lindando con el costado izquierdo del predio 28 en línea recta hasta la intersección con la calle 19 y la carrera 33.
5. BARRIO BANQUEOS: Partiendo desde la intersección de la calle 26, 27 y carrera 36, luego en dirección occidental abarcando una franja de 2.00mts a cada lado del eje de la vía de la calle 26 hasta llegar al cruce con la carrera 29.
6. BARRIO SAN ANTONIO: Partiendo de la calle 26 con la carrera 39, siguiendo dirección norte hasta interceptarse con el perímetro urbano, luego en dirección occidental hasta el cruce de la cll 27A con la cra 41 con una franja 200 mts a cada lado, luego en dirección sur por la cra 41 hasta el cruce de la cll 26 con una franja de 200 mts a cada lado siguiendo en dirección oriental por la cll 26 hasta encontrar el punto de origen.

ARTÍCULO SEGUNDO: Derógase las anteriores que le sean contrarios.

ARTÍCULO TERCERO: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y sanción legal.

DADO EN EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE OSOS A LOS DIECINUEVE (19) DÍAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (1999)


BLANCA CECILIA ROJAS ALVAREZ
Presidenta


ADRIANA PATRICIA GAVIRIA M.
Secretaria General

EL PRESENTE ACUERDO FUE APROBADO EN PRIMERA INSTANCIA POR LA COMISIÓN PRIMERA EL DÍA DIECISÉIS (16) Y EN PLENARIA EL DÍA DIECINUEVE (19) DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (1999)

ADRIANA PATRICIA GAVIRIA MONSALVE.
Secretaria General

ACUERDO NÚMERO 023

(19 de Mayo de 1999)

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO 020 DEL 02 DE JUNIO DE 1995 DE ADPCIÓN DE DEL ESTATUTO ORGANICO DE PLANEACIÓN, USOS DEL SUELO, URBANISMO Y COSNTRUCCIÓN.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE OSOS,
en uso de sus facultades Constitucionales, legales y en especial las previstas en el artículo 82 de la Constitución política, la Ley 136 de 1994 y la Ley 388 de 1997.

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: Modifícase algunos Artículos del Título III Capítulo V del Acuerdo 020 de 1995, así:

ARTÍCULO 25: NUMERACIÓN DE LAS VÍAS. Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio de Santa Rosa de Osos, el costado sur oriental del Parque Principal en el cruce de la calle 30 con la carrera 30.

ARTICULO 26: CALLES. Se denominan calles a aquellas vías que poseen orientación oriente occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la calle 50 (Real) hacia el norte y disminuirá en sentido contrario a partir de esa vía.

A partir del punto en que se agota la numeración de las calles se utiliza el apéndice sur.

De acuerdo con lo anterior la calle primera es común con punto cero (.0), en el eje de la vía así: Calle 1A su costado norte y calle (1S) su costado sur.

ARTÍCULO 27: CARRERAS. Se denominan carreras aquellas vías que poseen orientación sur norte aproximadamente y su numeración aumentará a partir de la carrera 30 (Berrio) hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de esta misma vía hacia el oriente.

A partir del punto en que se agote la numeración en las carrera se utiliza el apéndice oriente.

De acuerdo con lo anterior la carrera primera es común con punto cero (0) en el eje de la vía así: Carrera primera (1) su costado occidental y carrera primera oriente (1.OR) su costado oriente.

ARTICULO 32: NUMERACIÓN DE CALLES Y CARRERAS. La numeración de las calles y carreras será alfanumérica y estará compuesta por:

- Un número.
- Opcionalmente un apéndice alfabético de máximo dos literales.
- El apéndice sur para las calles ubicadas al sur del eje de la calle primera. El apéndice oriente para las carreras ubicadas al oriente del eje de la carrera primera.

PARAGRAFO: Los apéndices alfabéticos contemplados en los dos artículos precedentes estarán comprendidos entre la A y la H, el máximo literal que permita codificación de las Empresas prestadoras de servicios públicos.

ARTICULO 34: NUMERACIÓN DE MANZANAS. Las manzanas se numeran con el número de la calle menor separado por un guión del número de la calle menor, entre las cuales está comprendida la manzana.

PARAGRAFO: Cuando la manzana esté comprendida por una o varias vías con denominación diferente a la de las calles o carreras (diagonales, transversales, circulares, avenidas) éstas se asimilan a calles o carreras de acuerdo a lo contemplado en los artículos 25, 26 Y 27, y se aplica el concepto anterior.

ARTÍCULO 35: NUMERACIÓN DE LOTES. Los lotes se enumeran en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con carrera menor, siendo el lote de esta esquina el número 1.

Cuando la manzana está ubicada de la calle primera hacia el sur, se toma el cruce de calle sur menor y carrera de menor numeración como punto inicial y se enumeran los lotes en sentido contrario a las manecillas del reloj.

Cuando la manzana está ubicada de la carrera primera y hacia el oriente se define como punto inicial el cruce de la calle menor con carrera oriente menor y se enumeran los lotes en sentido contrario a las manecillas del reloj.

Si la manzana se encuentra al sur de la calle primera y al oriente de la carrera primera simultáneamente los lotes se enumeran en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle sur menor con carrera oriente menor.

PARAGRAFO: Cuando se presenta la situación descrita en el párrafo del artículo 33 del acuerdo en mención, se define el punto inicial de acuerdo a este mismo y se procede a enumerar los lotes tal y como se describió anteriormente.

ARTÍCULO 38: NUMERACIÓN DE PASAJES. La numeración de destinaciones ubicadas en pasajes o senderos públicos o privadas que carezcan de numeración dentro del sistema general se efectúa denominando la puerta de acceso de la forma establecida en el artículo 35 y numerando luego las destinaciones internas según el artículo 36.

ARTÍCULO 40: SE COBRARÁ LA TASA DE NOMENCLATURA EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- a. A las construcciones nuevas que generen destinación
- b. En las reformas que generen destinaciones. En los casos en los cuales por reforma del 50% o mayor se subdivide un espacio del avalúo se cobrará EL 20% sobre el valor neto del impuesto.
- c. Cuando se presenten variaciones a planos que generen mayor área, con o sin destinación, se cobra un reajuste en la tasa de nomenclatura equivalente al área que se adiciona.

Se considera en este caso, como variaciones a planos, sólo aquellas modificaciones que se efectúan con anterioridad a la concesión del recibo definitivo por la oficina de Planeación.

ARTÍCULO 41: COMPETENCIA. El Municipio de Santa Rosa de Osos, a través de la Secretaría de Planeación, será la única entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de las vías y propiedades dentro de su jurisdicción. El Honorable Concejo podrá asignar nombres propios representativos a las vías.

PARÁGRAFO : En programas de habilitación de vivienda realizados por el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana. La Secretaria de Planeación podrá aprobar las propuestas de nomenclatura presentadas por dichas entidades.

ARTÍCULO 43: SEÑALIZACIÓN URBANA. De conformidad con el artículo 18, la Secretaría de Planeación Municipal será la entidad encargada de colocar o supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y será de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de las construcciones en las que se coloquen las placas.

Los propietarios están en la obligación de restaurar en el caso en que hayan sido deterioradas o reponerlas en caso en que hayan suprimidas. De conformidad con el artículo 41, estas placas se consideran elementos constituidos de amoblamiento urbano por lo tanto son consideradas elementos públicos.

ARTÍCULO 45: BASES PARA LA ASIGNACIÓN DE LA NOMENCLATURA. La Secretaría de Planeación Municipal, tendrá como base para asignar, tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimétrica que presenten los interesados. Cualquier variación o imprecisión en esta información que conlleve a modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta Dependencia.

PARÁGRAFO : El interesado será el encargado de tramitar ante la Secretaria de Planeación Municipal, cualquier variación de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados a reformas, adiciones o variaciones del proyecto existente.

ARTICULO SEGUNDO: Adiciónase al Título III en su Capítulo V, el siguiente texto:

ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURAS A VÍAS PRIVADAS. Se podrá asignar nomenclatura a vías privadas cuando a juicio de la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal se requiere para la correcta identificación de las propiedades que acceden a través de ellas. La asignación de nomenclatura no modifica su carácter privadas ni implica uso público.

ARTICULO TERCERO: Adiciónase al Título III en su Capítulo V, el siguiente texto:

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

ARTÍCULO CUARTO: Adiciónase al Título III en su Capítulo V, el siguiente texto:

NUMERACIÓN DE URBANIZACIONES CERRADAS. Cuando se trate de agrupación de edificios sin frente directo a la vía se asignará una sola placa para el acceso general.

La numeración interna de las destinaciones independientes se efectuará conjuntamente lo establecido en los artículos 12 y 13.

ARTÍCULO QUINTO: Adiciónase al Título III en su Capítulo V, el siguiente texto:

CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA. Para cada destinación independiente se asigna sólo una nomenclatura.

Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan las normas de construcción que estipula el estatuto de Planeación.

PARÁGRAFO : A toda construcción sea aislada o que parte de alguna edificación pero que, por razón de su uso, constituya una destinación independiente de las demás, fuera o dentro del perímetro urbano deberá asignársele por parte de Planeación la nomenclatura correspondiente de conformidad con los procedimientos vigentes.

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

ARTÍCULO SEXTO: Modificase y adiciónase algunos Artículos del Título V en su Capítulo I del Acuerdo 020 de 1995, así:

ARTÍCULO 80: DEFINICIÓN. Se entiende por uso del suelo, la implantación en el territorio Municipal de actividades de producción, consumo, gestión e intercambio, bajo parámetros de compatibilidad, de bienestar colectivo y desarrollo sostenible de los recursos naturales.

ARTÍCULO 81: CLASIFICACIÓN. Los usos del suelo para cualquiera de las áreas en que se divide el territorio del Municipio, se definen y clasifican de la siguiente manera:

1. De acuerdo con la destinación: Uso Residencial, uso comercial, uso de servicios, uso Industrial, uso agropecuario, uso recreativo, uso reserva ecológica.

De acuerdo a la intensidad y la forma: Uso principal, uso complementario, uso compatible, uso restringido, uso prohibido.

ARTÍCULO 88: USO PRINCIPAL. Corresponde a la actividad dominante o que deba serlo en un sector del Municipio, bien porque constituya una expresión clara de su vocación actual, o porque responda a las necesidades colectivas de la comunidad, previas de man4era expresa en el Plan de Desarrollo Integral.

ARTÍCULO 89: USO COMPLEMENTARIO. Corresponde al grupo de actividades que se juzga deseable promover, desarrollar o permitir al lado de los usos principales, puesto que constituye el duplemento propio y compatible.

Tal es el caso de los usos comerciales, Institucionales, recreativos y de servicios, en las denominadas áreas centrales, bien del Municipio o de los barrios y del Uso residencial y recreativo del área rural del Municipio

ARTÍCULO 90: USO COMPATIBLE. Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona por tanto peligro alguno para la salud, la seguridad o la tranquilidad pública.

ARTÍCULO 91: USO RESTRINGIDO. Correspondiente a aquellas actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones y previo análisis particular de la Oficina de Planeación Municipal, se puede de tolerar en simultaneidad con otros usos.

Tal es el caso de las actividades que requieran zona para el cargue y descargue de mercaderías, el funcionamiento de establecimientos abiertos al público, los servicios funerarios, y otros sometidos a condiciones y exigencias especiales para su desarrollo.

La oficina de Planeación Municipal podrá determinar la conveniencia o no de la implementación del uso Santa Rosa de Osos dentro de esta zona previa justificación del impacto que genera según la magnitud y los parámetros establecidos en los artículos anteriores.

ARTÍCULO 92: USO PROHIBIDO: Corresponde a las actividades que de alguna forma perturban o impiden la satisfacción deseada de otros usos asignados al sector, o deterioran la calidad de vida de la comunidad o de alguna forma obstaculizan el conveniente desarrollo Municipal.

Tal es el caso de actividades industriales contaminantes dentro del perímetro urbano, en simultaneidad con usos residenciales, o un uso comercial en zona declarada exclusivamente residencial.

La oficina de Planeación Municipal podrá determinar la conveniencia o no de la implementación del uso dentro de esta zona previa justificación del impacto que genera según la magnitud y los parámetros establecidos en los artículos anteriores.

ARTÍCULO SEPTIMO: Adiciónase al Título V en su Capítulo I del Acuerdo 020 de 1995, así:

DEL PLAN DE USOS DEL SUELO: El plan de usos del suelo referido en este artículo corresponde al estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial y registrado cartográficamente, el plano de usos del suelo urbano y plano de usos del suelo rural hace parte integral de este estatuto.

ARTÍCULO OCTAVO: Adiciónase al Título V en su Capítulo I del Acuerdo 020 de 1995, así:

DE ACUERDO CON LA DESTINACIÓN

R. USO RESIDENCIAL

Es la actividad correspondiente al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas, destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad u sus exigencias complementarias. La reglamentación comprende, según su ubicación de y su tipología, las viviendas: unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, parcelaciones y las viviendas de interés social en los términos de la Ley.

C. USO COMERCIAL

Comprende el desarrollo de actividades urbanas y rurales orientadas a la compra, venta o intercambio de mercancías con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil. La reglamentación del uso comercial del Municipio, comprende las siguientes tipologías:

C1 MINORISTAS BÁSICOS (COTIDIANO):

Esta tipología, la integran actividades tales como: Expendio de víveres, verduras, frutas, graneros, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, farmacias. Se admiten combinaciones de varias actividades, siempre que no sean incompatibles y se cumplan las reglamentaciones específicas, con 50 metros cuadrados de área mínima.

C2 MINORISTA MEDIO Suntuario:

Esta tipología la integran actividades tales como:

Almacenes de telas, vestidos, lencería, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y sus repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, páraos y peces, estancos y estanquillos, papelería, librería, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipos de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, espejos, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plásticos, musicales, pinturas, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, papelerías y artículos eléctricos. Se admiten combinaciones de actividades que no sean incompatibles en áreas de 51 a 400m cuadrados.

C3. INDUSTRIAL LIVIANO Y PESADO:

Integran esta tipología, actividades de carácter tanto minorista como mayorista con almacenamiento anexo:

Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada; ferretería, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera: cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas, vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas, triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, crudos y artículos veterinarios, implementos agrícolas, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos de material combustible y refractario, papeles y cartones en resmas, rollos de bobinas o similares a éstas.

Se admiten combinaciones de actividades compatibles con limitación en la reglamentación para el área de almacenamiento.

C4. RECUPERACIÓN DE MATERIALES:

Integran ésta, actividades destinadas a la compra - venta de chatarra menor, papeles, cartones, plásticos latón vidrio, madera, textiles.

Requiere área interna para cargue y descargue.

C5. SALA DE EXHIBICIÓN DE MAQUINARIA Y ARTÍCULOS AL POR MAYOR:

La integran actividades como compra - venta de los siguientes artículos: Vehículos automotores, maquinaria de construcción agrícola e industrial, motores, plantas eléctricas.

Negociación de artículos al por mayor, mediante exhibición. No tiene almacenamiento ni expendio directo.

C6. CENTROS DE ACOPIO A PLAZAS DE MERCADOS

Almacenamiento y expendio al por mayor de víveres.

Requieren área para parqueo de visitantes y para cargue y descargue en extensión igual o mayor al área construida.

C7 SUPERMERCADOS Y COMERCIALES

Conjunto de locales concentrados, dedicados a la venta de artículos diversos tipos y a la prestación de servicios.

- El pasaje que comunica dos o más vías, no requiere área de parqueo.
 - El centro comercial requiere parqueo para visitantes y para cargue y descargue.
- Se clasifica dentro de usos "restringidos"

C9. MAYORISTA MEDIO - SUNTUARIO:

Actividades relacionadas con la tipología C.2. al por mayor. Requiere de almacenamiento anexo.

C10. ALTO RIESGO COLECTIVO:

Expendio al por mayor al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor de combustible sólido o gaseosos.

ARTÍCULO NOVENO: Adiciónase al Título V en su Capítulo I del Acuerdo 020 de 1995, así:

S. USOS DE SERVICIO

Corresponde a la regulación de actividades previstas para satisfacer las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios. Comprende las siguientes tipologías :

S1. MAYOR DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO:

Talleres de reparación de automotores, motos, maquinaria agrícola y para la construcción.

S2. MEDIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO INDUSTRIAL:

Talleres para equipo industrial, plantas, transformadores, motores eléctricos, de refrigeración, de bombeo: motores y herramientas industriales, maquinarias, calderas y similares.

S3. TALLER INDUSTRIAL MEDIANO:

Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinaria soldadura, niquelado, vulcanización y cromado o similares.

S4. TALLER DE SERVICIO LIVIANO:

Servicio mixto comercial y de reparaciones de máquinas menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipo de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalación eléctricas, publicidad visual o similares.

S5. MEDIOS ESPECÍFICOS:

Prenderías, juegos de azar, hoteles, moteles, pensiones, teatros, cines y establecimientos con expendio de licor, discotecas.

S6. PERSONALES ESPECIALES:

Lavandería, heliografías, micrógrafos, litografía y tipografía implementos para banquetes, fotograbado o similares.

S7. PERSONALES GENERALES:

Ópticas, fotografías, salas de belleza - gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esparcimiento público (sala de té, cafetería, repostería, sin expendio de licor).

S8. OFICINAS, PARQUEADEROS PÚBLICOS Y PRIVADOS.

S9. SERVICIOS BÁSICOS:

Administración pública y diplomática, religiosa, educacionales, bancarias y crediticias. Se considera "Usos restringidos".

S10. GENERALES DE DEPÓSITO:

Almacenamiento de toda clase de productos y materia prima.

S.11 AL VEHÍCULO LIVIANO (HASTA 3 TONELADAS):

Estaciones de servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación, parqueaderos.

S12. AL VEHÍCULO PESADO (MAS DE 3 TONELADAS)

Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación de motor.

S13. MORTUORIO :

Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios.

Cementerios con bóvedas: En linderos con zonas residenciales el retiro a paramento de construcción será de 20 metros como mínimo, requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.

S 14. PROCESAMIENTO, RECUPERACIÓN Y SELECCIÓN DE MATERIALES Y RECICLAJE.

S 15. SALUBRIDAD :

Clínicas, hospitales, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios.

ARTÍCULO DECIMO: Adiciónase al Título V en su Capítulo I del Acuerdo 020 de 1995, así:

USO INDUSTRIAL (I)

I.1.INDUSTRIA MAYOR:

Aquella susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales u otros efectos nocivos o perturbadores.

I.2. INDUSTRIA MEDIANA:

Opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos.

I.3. INDUSTRIA AGRÍCOLA:

Cultivos intensivos de árboles productores, hortalizas, verduras, selvicultura.

I.4. INDUSTRIA PECUARIA:

Producción intensiva: Avicultura, porcicultura, caballerizas, ganadería o similares.

I.5. INDUSTRIA ARTESANAL:

Procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativos o similares que no requieren energía industrial, no ocupa grandes áreas, ni recursos laborales o técnicos significativos.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: Adiciónase al Título V en su Capítulo I del Acuerdo 020 de 1995, así:

RC USO RECREATIVO

Actividades orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo, como pasivo, hacia la preservación del medio ambiente, a la protección de las corrientes naturales de agua.

RC1. Comprende la regulación de los espacios públicos y en particular de parques y plazas públicas, zonas veredas, antejardines, bosques, parque lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales.

RC2. Centros deportivos y de espectáculos, juegos mecánicos o similares.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: Modifíquese el Título V en su Capítulo II del Acuerdo 020 de 1995 así:

DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS MUNICIPALES

ARTÍCULO 97: COMITÉ TÉCNICO DE ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES, AGROINDUSTRIALES Y CULTIVOS BAJO INVERNADERO. Créase este comité, adscrito a la Secretaría de Planeación Municipal, con el fin de orientar, vigilar y controlar los asentamientos industriales, comerciales y de servicios de alto impacto.

- El comité estará integrado por:
- El Secretario de Planeación Municipal, quien lo preside.
- El Director de la UMAT.
- Un representante de la oficina de Servicios públicos
- Un Inspector de saneamiento
- Un Concejal que haga parte de la comisión del plan.
- Un representante del gremio de la industria, agroindustria
- El Presidente de la junta de acción comunal en donde pretenda asentar la industria
- Un representante de grupos ecológicos

El comité será nombrado por un período de tres años, por el Alcalde Municipal al iniciar su período de gobierno y se reunirá cuando lo convoque el Secretario de Planeación Municipal. El comité es de carácter consultivo.

Paragrafo: La oficina de Planeación Municipal, podrá determinar de acuerdo a las características del proyecto, cualquiera que sea la actividad a desarrollar, el uso del suelo incluyendo el residencial, la magnitud del proyecto, localización dentro del área urbana o rural, el impacto sobre las actividades ya establecidas, el patrimonio arquitectónico, el entorno y el medio ambiente; si el proyecto debe ser analizado por el comité técnico de asentamientos industriales, comerciales y de servicios de alto impacto. Para todos los casos analizados se suscribirá una acta donde se expliquen las razones de aprobación o rechazo al proyecto presentado.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO: Adiciónase al Título V en su Capítulo I del Acuerdo 020 de 1995, así:

USOS DEL SUELO PARA EL ÁREA URBANA.

USOS DEL SUELO PARA EL AREA CENTRAL					
SECTOR	BARRIOS	Usos permitidos			Usos prohibidos
		Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	
Ver cuadro de usos del suelo para área central detallada					
1	Arenales :	Residencial	C1 S9,C2,S6,S7,Rc1 Rc2	C8, S8	C3,C4,C5,C7,C10,C6,S1,S3,S4,S5
	Maximiliano Crespo:	Residencial	C1,C2,S6,S7,S9 Rc1,Rc2	S4,S8	C3,C6,S1,S2,S3,S5, (C4-C10), (S1,S15)
	Villa Nueva:	Residencial	C1,C2,Rc1,Rc2		C4,C3,C6,S1, (C4-C10), (S1-S15)
2	San Javier del Portal:	Residencial	C1,C2,Rc1,Rc2 ,S9,S7	S8	Los demás
	San Francisco	Residencial	S9,Rc1	C8,S8	S10, Los demás
	Pedro Justo Berrio	Residencial	C2,C8, Residencial y 2 pasajes comerciales	S9,Rc1,S7,C1	C10, Los demás
	Colombia	Residencial, C1	C2,CS9,S6,S7, Rc1	I5,S8,S5	Los demás
	Centro	Residencial, C1,C2,S7,S9	Rc1,C1,S7,C6, C3,C8	C7,S5,S6,S8	S10,S4,S2,S3, Todos los demás
3	Guanteros	Residencial	C1,C2,S7,Rc1, Rc2	S10,S4,S11,C8,S6	Todos los demás
	Sagrado Corazón de Jesús	Residencial	C1,C2,S9,Rc1, Rc2	S9,S8,S5,I3	Todos los demás
	La Báscula	Residencial	C1,Rc1,Rc2,S9, S7,C2	S8,S4	Todos los demás
	Tuberías	Residencial	C1,Rc1,S9,S15, C2,Rc2,S7	S8,S4	Todos los demás
	Porfirio Barba Jacob	Residencial	C1,C2,S9,Rc1, S7,S6,Rc2	S15,S4,S8	Todos los demás

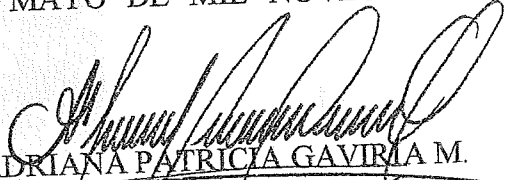
4	La Quinta	Residencial	C1,Rc1,Rc2	S8,C2,S9	Todos los demás
	Joaquin Guillermo González	Residencial, S9, Rc2, Rc1.	C1,C2,Rc1,S7, S13	S4,S6	Todos los demás
	Banqueos	Residencial	C1,C2,S7,Rc1		Todos los demás
	San Antonio	Residencial	C1,C2,Rc1	S7	Todos los demás
1	La Granja	Residencial	C1,RC1,RC2,S 11,S7	S5,S8,S14	
1-2-3	La variante (troncal occidental)	Comercial	Rc1,Rc2,C3,C4 ,C5,C7,C8,C1, C2,S3,S4,S5,S1 0,S11,S12,S14,I 1, I2,I3,I5	S9	
1	La variante (Santa Rosa - Entrerrios)	Industrial	Rc1,RC2,C3,C 4,C5,C10,S1,S2 ,S3,S4,S8,S10, S11,S12,S14,I1, I2,I3,I5.	S9	

ARTÍCULO DÉCIMOCUARTO: Derógase las anteriores que le sean contrarios.

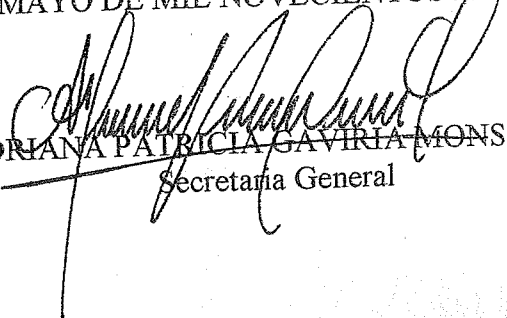
ARTÍCULO DECIMOQUINTO: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y sanción legal.

DADO EN EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE OSOS A LOS DIECINUEVE (19) DÍAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (1999)


BLANCA CECILIA ROJAS ALVAREZ
Presidenta


ADRIANA PATRICIA GAVIRIA M.
Secretaria General

EL PRESENTE ACUERDO FUE APROBADO EN PRIMERA INSTANCIA POR LA COMISIÓN PRIMERA EL DÍA DIECISÉIS (16) Y EN PLENARIA EL DÍA DIECINUEVE (19) DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (1999)


ADRIANA PATRICIA GAVIRIA MONSALVE
Secretaria General