



República de Colombia
Departamento del Tolima
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHAPARRAL



ACUERDO No 027
(DICIEMBRE 17 DE 1997)

NORMATIVA URBANA



ACUERDO No 0027 (Diciembre 17 de 1997)

2

NORMATIVA URBANA.

“Por medio del cual se reglamenta el área urbana del Municipio de Chaparral - Tolima y se dictan Normas para el crecimiento, los nuevos desarrollos, la densificación, la consolidación, la transformación y los usos.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CHAPARRAL En uso de sus facultades legales, y en especial las que le confiere la Ley 152 de 1994 en su Capítulo X y particularmente en el Artículo 40 y

CONSIDERANDO:

1. Que el Artículo 13, numeral 7 de la constitución Nacional obligó a los Concejos reglamentar los usos del suelo.
2. Que la ley 9 de 1989, establece que todos los Municipios deberán formular su respectivo Plan de Desarrollo según le corresponda, de conformidad con la política nacional y departamental, las técnicas modernas de Planeación urbana y con base en la coordinación del desarrollo urbano-regional.
3. Que los planes de desarrollo incluirán como uno de sus aspectos un Plan y un Reglamento de usos del Suelo y cesiones obligatorias gratuitas, así como normas urbanísticas específicas.
4. Que debido a las perspectivas de desarrollo económico y social del Municipio de Chaparral, la ciudad puede ser objeto de presiones para la ubicación de usos y actividades que le generen transformación y densificación, llevando a la sustitución de inmuebles representativos de su arquitectura y por ende a perder totalmente su identidad.
5. Que a la fecha no existe una normativa específica para el área urbana, que oriente y permita su desarrollo en forma adecuada a las necesidades físicas, económicas y sociales de los habitantes de la ciudad y por tanto se hace necesario reglamentar las Intervenciones que sobre el espacio público y el privado se lleven a cabo.
6. Que es deber de las autoridades competentes velar y orientar el desarrollo Integral de la ciudad, teniendo en cuenta sus necesidades generales y particulares; por tanto se hace necesario adoptar un Plan y Reglamentación de usos del suelo que permita regular las acciones de la Administración, en todos los temas competentes al desarrollo armónico del área urbana.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



ACUERDA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. Delimitación del área objeto de reglamentación

Artículo 1º. La presente Reglamentación rige para el área urbana del Municipio de Chaparral, debidamente delimitada en el Plano anexo Nº 1 y que hace parte integral, del presente Acuerdo.

Artículo 2. El perímetro referido en el artículo anterior debe ser avalado y demarcado técnicamente en terreno, por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” ~ «I.G.A.C.»

CAPÍTULO II. PLANOS OFICIALES.

Artículo 3. Hacen parte integral del Plan y reglamentación de usos del Suelo Urbano de la ciudad de Chaparral - Tolima, los planos relacionados a continuación:

- ✍ **Plano Nº 1. Cartografía base.** Plano base que contiene: Coordenadas del IGAC. Perímetro urbano, curvas de nivel, manzanas nomenclatura vial urbana actualizada, localización de zonas verdes y principales equipamientos, sistema hídrico, puentes, separadores viales, nombres principales. Esc. 1 : 5.000
- ✍ **Plano Nº 2. Plano de manzanas catastrales y lotes.** Contiene: Número de manzana catastral, división de lotes, información principal del plano base. Esc. 1 : 5.000
- ✍ **Plano Nº 3. Perímetro urbano, división barrial y comunas.**
Esc. 1 :5.000 Plano Nº 4.
- ✍ **Plano de aptitud del suelo para el uso urbano.** Esc. 1 : 5.000
- ✍ **Plano Nº 5. Plano de zonas de tratamiento.** Esc. 1 : 5.000
- ✍ **Plano Nº 6. Plano de usos actuales del suelo, presentado en el diagnóstico.** Esc. 1 : 10.000
- ✍ **Plano Nº 7.** Plano de la estructura vial. Esc. 1 : 5.000

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



- ✍ **Plano No 8. Plano de equipamiento urbano.** Contiene: Equipamientos de salud, educación, recreación, deportes, abastecimiento, mercadeo, edificios administrativos, terminal de transporte y centro de acopio. Esc. 1 : 5.000 Plano No 9.
- ✍ **Plano No 9. Plano de vivienda de Interés social e Inventario de vivienda subnormal.** Ver política de vivienda de Interés social volumen 2. Esc. 1 : 10.000
- ✍ **Plano No 10. Plano ubicación de riesgos y amenazas.** Esc. 1 : 5.000
- ✍ **Plano No 11 Plano ubicación y relación de predios propiedad del municipio.** Esc. 1 : 5.000
- ✍ **Plano No 12. Plano ubicación de proyectos de reforestación de rondas de quebradas y nacederos de agua.** UMATA. Esc. 1 : 5.000
- ✍ **Plano No 13. Plano propuesta de sectorización para el equipamiento urbano básico.** Ver equipamiento urbano volumen 2. Esc. 1 : 10.000
- ✍ **Cartas Catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi,** de las manzanas contenidas en el Plano No 2 relacionado con anterioridad. Esc. 1 : 500.

Artículo 4.

De los Planos relacionados en el Artículo anterior, los siguientes hacen parte Integral del presente Acuerdo y tienen carácter reglamentario:

Plano No 1, Plano No 3, Plano No 4, Plano No 5, Plano No 7, Plano No 10, Plano No 12, Plano No 13.

Parágrafo. Los demás planos se consideran informativos.

CAPÍTULO III. Responsabilidades y competencias

Artículo 5. Para efectos de la aplicación de la presente Reglamentación en el área delimitada, tienen competencia las siguientes entidades: El Concejo Municipal y la Oficina de Planeación del Municipio.

Artículo 6. El Concejo Municipal. Sus funciones entre otras y en especial para el área objeto de la presente reglamentación, son las siguientes:

- ✍ Atender las solicitudes que presente el Alcalde sobre el área objeto de la presente reglamentación y que se enmarquen en las políticas del manejo de la misma, con el objeto de salvaguardar su patrimonio cultural.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



- ✍ Estudiar la posibilidad de otorgar alivios tributarios a los proyectos especiales debidamente identificados en el presente Acuerdo y según el estudio que elabore la Oficina de Planeación Municipal, de conformidad a la Ley.

PARÁGRAFO: El Concejo municipal dará el visto bueno para la destrucción, reestructuración, remodelación de los bienes inmuebles que representen el patrimonio histórico, arquitectónico y cultural para nuestro municipio.

Artículo 7º. La Oficina de Planeación Municipal. Sus funciones entre otras y en especial para el área objeto de la presente reglamentación, son las siguientes:

- ✍ Recibir y dar curso a las solicitudes radicadas por los Interesados (expedición de la aptitud urbanística, trámite de proyectos urbanos y arquitectónicos) y responderlas dentro de un término de tiempo no mayor a cuarenta y cinco (45) días hábiles a partir de la fecha de radicación (*con excepción de las que requieran aprobación y estudio especial*).
- ✍ Expedir la licencia respectiva una vez se haya cumplido el trámite correspondiente y esté aprobado el proyecto.
- ✍ Ejercer vigilancia y control para garantizar el cumplimiento de la norma y llevar a cabo la verificación del desarrollo de los proyectos aprobados.
- ✍ Aprobar las obras de Construcción, mantenimiento, reparación, Incorporación, consolidación, modificación, adecuación, remodelación, ampliación, subdivisión en unidades de copropiedad, subdivisión predial, liberación y demolición.

CAPÍTULO IV. Derechos y obligaciones Artículo 8.

El ejercicio de los derechos adquiridos por los propietarios sobre los inmuebles, predios y espacios públicos del área reglamentada, está sujeto a las disposiciones de la presente reglamentación y a lo dispuesto por la Constitución Nacional.

Artículo 9. Los propietarios de los Inmuebles tienen derecho a hacer intervenciones y uso de ellos como titulares que son, ajustándose siempre a lo dispuesto en esta reglamentación sin Ir en detrimento de la conservación de la imagen e identidad de la ciudad y teniendo la responsabilidad de mantenerlos en buen estado.

Artículo 10. Los propietarios, habitantes y vecinos del área reglamentada están en la obligación de denunciar:

- A.** Intervenciones que contravengan las normas contempladas en el presente Acuerdo.
- B.** La existencia de usos no permitidos o de aquellos que generen molestias a los residentes o que vayan en detrimento de la conservación del paisaje urbano.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



- C. La demolición de casas en zonas de conservación.
- D. Urbanización y construcción en zonas no urbanizables.

Artículo 11. Es deber de las autoridades municipales competentes atender las denuncias formuladas por los ciudadanos y brindarles apoyo e información adicional sobre los procedimientos que se adelanten en contra de los infractores.

Artículo 12. Los profesionales que Intervengan el área reglamentada están en la obligación de acogerse a la normativa vigente y a las disposiciones particulares sobre los trámites a seguir para obtener las diferentes licencias y/o permisos, cuya omisión acarreará las sanciones respectivas consignadas en el Capítulo II del Título V de la presente Reglamentación.

Parágrafo. Los profesionales y propietarios que intervienen el área reglamentada, tienen derecho a obtener de las autoridades competentes la información oportuna sobre las normas que se deben cumplir.

Artículo 13. Los profesionales que firmen como constructores de las obras, deben ceñirse a las especificaciones técnicas contenidas en los planos respectivos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal. Cualquier inconsistencia comprobada, entre la construcción y los píanos mencionados, serán de total responsabilidad del constructor; a quién -se le aplicarán las sanciones urbanísticas contenidas en la Ley 388 de 1997, Artículo 104 ~ Numeral 3º.

CAPÍTULO V. Vigencia y revisión de la reglamentación.

Artículo 14. La Oficina de Planeación Municipal debe presentar un Informe a la Administración Municipal en el término de un año contado a partir de la fecha de publicación de la presente reglamentación, que contenga un balance con la respectiva evaluación de los proyectos y otras solicitudes que se hayan adelantado durante este periodo.

Artículo 15. La Oficina de Planeación Municipal debe mantener actualizados los planos oficiales de esta reglamentación mediante la incorporación de las intervenciones aprobadas y realizadas, anotando la fecha y el nombre del funcionario que hizo la actualización y Conservando un segundo original de cada uno de los planos oficiales.

Parágrafo. La oficina de Planeación Municipal hará el respectivo reporte de las actualizaciones sobre los predios (englobes, subdivisiones, urbanísticos, legalizaciones y demás), a la oficina de Catastro Municipal.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



TÍTULO II

NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I. Malla verde

Artículo 16. Elementos. La Malla Verde se entiende como el sistema de espacios libres cubiertos de vegetación al servicio de la ciudad, la cual se encuentra contemplada en la presente reglamentación como Zona de Conservación y Protección Ambiental o ecosistemas de protección, ZA. Los elementos que la componen son:

1. **Sistema Hídrico.** Quebradas con sus rondas: La Sopera, La Ploja, la Perica, la del Medio, El Batallón, La Granja, El Pajarito, Seca y otras menores que no tienen nombre o deben ser aún identificadas por la autoridad competente, para la reglamentación de los usos del suelo y preservación ambiental.
2. Los nacederos de agua, Incluyendo los que se encuentran dentro de las manzanas.
3. Las áreas no aptas para el desarrollo urbano adheridas o próximas a las rondas de quebradas ubicadas en el Plano N° 4, sobre aptitud del suelo para el uso urbano y en el Plano N° 10 sobre ubicación de riesgos y amenazas.

Artículo 17. También hacen parte de la Malla Verde:

1. El cordón verde propuesto.
2. El sistema de parques a nivel urbano, de sector y de barrio contemplados en el Plan y reglamentación de usos del Suelo en el Capítulo sobre Equipamiento urbano.
3. La arborización urbana existente en algunas calles pavimentadas con separador como las avenidas Carmenza Rocha y de los Estudiantes, en algunas sin pavimentar, en sectores institucionales y en los demás espacios públicos.
4. La arborización urbana propuesta por el Plan y reglamentación de usos del Suelo Urbano y por la Umata, Plano N° 12.

Artículo 18. Los elementos relacionados en los Artículos inmediatamente anteriores, son de estricta conservación y deben ser protegidos por las autoridades municipales respectivas.

Artículo 19. La Administración Municipal determinará el desarrollo del Plan Verde, que realice la demarcación de la malla verde y determine su reglamentación específica, a partir del estudio especializado de estas zonas de conservación y protección ambiental.

Artículo 20. Medidas preventivas. Hasta que las autoridades municipales lleven a cabo el desarrollo del Plan Verde, estas zonas se registrarán por las normas contenidas en el Código de Recursos Naturales y en los siguientes.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



Artículo 21. Se fija una franja de protección para las quebradas de 30 metros a partir de los bordes del cauce, sobre las cuales las autoridades municipales vigilarán y evitarán que sean Invasadas por usos y edificaciones de interés privado.

Parágrafo. Los asentamientos existentes dentro de esta franja, serán objeto de estudio especial por parte de la Administración Municipal para determinar las condiciones de su reubicación.

Artículo 22. Usos. Los usos permitidos en la zona de conservación y protección ambiental, corresponden a la recreación, el deporte y la educación ecológica.

Artículo 23. Se prohíbe en estas zonas, la construcción de edificaciones, la tala de árboles, la quema de vegetación y demás actuaciones que alteren la recuperación de estas zonas para el equilibrio del medio ambiente de la ciudad.

Artículo 24-. La reforestación de estas zonas debe ser orientada y coordinada por la Umata y CORTOLIMA, que son los entes capacitados para determinar técnicamente ese proceso.

PARÁGRAFO: Las entidades encargadas de conservar el Medio Ambiente deberán colocar vallas publicitarias.

CAPÍTULO II. Plan vial

Artículo 25. Vías que lo componen. Las vías que conforman el Plan Vial de la ciudad se encuentran clasificadas como se establece a continuación y están debidamente localizadas con sus respectivos perfiles viales en el Plano N° 7:

 **Vía Nacional** que corresponde a la variante de transporte de carga y pasajeros

 **Vía Regional** que corresponde a la prolongación dentro del área urbana, de la vía de acceso principal al municipio.

 **Vía Perimetral** que corresponde a las vías que estructuran la ciudad de oriente ~ occidente. Está conformada por los Ramales norte y sur.

 **Anillo Central Interno** que corresponde a las vías que ordenan el transporte público en el centro.

 **Vías Sectoriales** que corresponden a las vías que estructuran la ciudad de norte a sur.

Artículo 26. Perfiles viales. Los perfiles viales que le corresponden a cada Vía, están contenidos en el Plan y reglamentación de usos del Suelo y debidamente consignados en el Plano N° 7. Estos perfiles están nombrados así, de mayor a menor ancho de la vía: V-OA, V-OB, V-1A, V-1B, V-2, V-3, V-3A, V-4, V-E, V-5, V-6.

Artículo 27. Afectaciones. Para llevar a cabo la construcción, ampliación y adecuación del Plan Vial de la ciudad, la Administración Municipal deberá realizar los estudios técnicos necesarios para Ir

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



determinando los trazados específicos de las vías y por tanto las afectaciones reales a que haya lugar, sobre predios de propiedad pública, oficial o privada.

Parágrafo. El trazado final de cada vía debe ser aprobado mediante acuerdo expedido por el Concejo Municipal.

Artículo 28. Una vez se vayan determinando los trazados reales de las vías con sus respectivas afectaciones, el Municipio definirá el procedimiento de negociación para la adquisición de dichas afectaciones, las cuales deben enmarcarse en las normas vigentes sobre el tema y en especial las contenidas en el Capítulo III de la Ley 09 de 1989. CAPÍTULO III. Espacio público

Artículo 29. Elementos. El espacio público del área reglamentada está constituido por las avenidas, las calles y los parques. La Oficina de Planeación Municipal, tiene a su cargo el mantenimiento y control de las intervenciones en el espacio público objeto de esta reglamentación y actúa como oficina coordinadora de las demás entidades municipales que realicen obras u otras Intervenciones en el mismo.

Artículo 30. Intervenciones. Las intervenciones de adecuación del espacio público como cambio de pisos, localizador de esculturas y otras obras de arte, iluminación, amoblamiento, arborización, señalización etc., deben corresponder al programa de la Administración Municipal sobre el espacio público.

Artículo 31. Invasión. El uso del espacio público está regulado por su función natural. Las calzadas son para la circulación de vehículos y su parqueo en los casos establecidos explícitamente por la Administración Municipal. Los andenes son de uso exclusivo de la circulación peatonal y no se permite la colocación de obstáculos físicos sobre él o adosados a las fachadas de las edificaciones que lo delimitan. Las actividades que se realicen al interior de los inmuebles, no pueden extenderse de ninguna manera sobre el espacio público lo cual se considera como invasión del mismo.

Artículo 32. Trazado urbano. Debe conservarse y mantenerse el trazado urbano característico de los barrios reglamentados, evitando alteraciones con la apertura de nuevas vías por el fraccionamiento de manzanas o el cerramiento de las calles existentes, a excepción de las manzanas debidamente señaladas en el Plano No 7.

Artículo 33. Los nuevos desarrollos que se proyecten, deben presentar continuidad con la malla vial existente, garantizando la fluidez en las circulaciones y por tanto requieren aprobación previa de Planeación Municipal, del esquema básico y vial inicial antes de la presentación del proyecto final.

Artículo 34. Andenes. El área de andén hace parte del espacio público y su construcción y mantenimiento es responsabilidad de la Administración Municipal. Las obras que se requieran realizar sobre ellos, deben cumplir las siguientes disposiciones:

1. Mantener la continuidad, con cambios de nivel en los casos que el terreno así lo exija y presentando las mejores soluciones de empate. Mantener la dimensión constante. Los materiales deben ser de alta resistencia a la abrasión y antideslizantes, aún en condiciones de humedad y cumplir con las especificaciones técnicas que defina la Secretaría de Obras Públicas del Municipio.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



2. En los casos en que existe la franja verde localizada entre la calzada y el área de circulación peatonal, debe mantenerse como tal. Se permite su arborización según lo establecido sobre reforestación en el presente capítulo.
3. En los casos de acceso vehicular, el nivel de andén debe ser superado con una rampa que tiene máximo 0,5 metros de avance sobre el andén o sobre la franja verde si existe y con un ancho máximo de 3 metros.
4. Cuando sea necesario romper los andenes en razón de llevar a cabo Instalaciones de acometidas de servicios públicos o similares, estos deben ser reparados en las condiciones determinadas en el presente Artículo y serán realizadas por los Autores de las obras referidas, inmediatamente éstas sean terminadas.
5. Los andenes son de uso peatonal exclusivo.

Artículo 35. Calzadas. Corresponde a la Administración Municipal el mantenimiento en buen estado de las calzadas. En caso de que sea necesario romperlas para hacer acometidas de servicios públicos o similares, estas deben ser reparadas de Acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas por la Secretaría de Obras Públicas y llevadas a cabo por los autores de las obras referidas, inmediatamente estas sean terminadas.

Artículo 36. En los nuevos desarrollos producto del proceso de urbanización de un globo de terreno, la construcción de las vías y de la infraestructura de servicios públicos correspondiente a las mismas, es responsabilidad del urbanizador. Al finalizar estas obras deben ser entregadas al municipio como requisito para completar el trámite de desenglobe legal de los predios.

Parágrafo. La entrega de obras de infraestructura debe ser realizada mediante la suscripción de un acta de entrega ante la Secretaría de Obras Públicas del Municipio.

Artículo 37. Parques. No se permite la construcción de volúmenes adicionales de ninguna índole en los parques del área urbana. Su uso exclusivo es la recreación y el ocio de los ciudadanos. Toda intervención en los parques y las zonas verdes del área urbana debe ser aprobada por la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 38. Cerramientos. Cerramientos. Los cerramientos en predios, en edificaciones y en espacio público se regulan por las siguientes disposiciones:

1. En los parques no se permite ningún tipo de cerramiento. En las calles se prohíbe el uso de talanqueras o de cualquier otro cerramiento que impida el libre tránsito de los peatones y vehículos.
2. En los antejardines los cerramientos no pueden sobrepasar la altura de 2.00 metros y sus materiales deben permitir la transparencia visual total a partir de los 0.60 metros de altura.
3. En predios baldíos los cerramientos deben localizarse sobre la línea de paramento, estar contruidos en mampostería y tener como acabado materiales de fachada. Su altura mínima es de 2.60 metros.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*



4. En predios en construcción deben localizarse sobre la línea de propiedad y deben construirse en materiales establecidos por la administración que no revistan peligro para los transeúntes.



Artículo 39. Arborización. Se prohíbe la tala de árboles sin el visto bueno de la entidad ambiental competente, la cual expedirá su concepto por escrito explicando los motivos por los que se acepta la tala. En los predios sin construir, cualquier alteración de la arborización existente debe tener concepto favorable de la entidad ambiental competente para su manejo, lo cual es requisito indispensable para la expedición de cualquier licencia. El incumplimiento de esta norma acarreará las sanciones respectivas por contravención a las normas urbanísticas.

Artículo 40. Reforestación. La siembra de árboles tanto en espacio público como al interior de los predios, debe acogerse a las especificaciones técnicas de las autoridades competentes en lo que respecta a la selección de las especies más adecuadas para cada caso.

Artículo 41. Amoblamiento. Se permite su localización en las avenidas, parques y andenes, siempre y cuando no obstaculice la libre circulación de peatones y corresponda al programa de la administración sobre el manejo del espacio público. El amoblamiento urbano está compuesto por elementos como postes de alumbrado, faroles, teléfonos públicos, bancas, semáforos, señalización, hidrantes, paraderos, etc.

Artículo 42. Avisos. Los avisos publicitarios pueden tener como máximo un área de tres metros cuadrados (3⁰⁰) por predio. Estas especificaciones pueden cambiar, de acuerdo al Programa que desarrolle la Administración Municipal sobre avisos a través del Concejo Municipal, previa exigencia de Ley.

Artículo 43. Antenas. La instalación de antenas de comunicaciones de gran tamaño como parabólicas, telefónica celular y radiodifusión, deben ser autorizadas por la Oficina de Planeación para lo cual esta expedirá los requisitos mínimos a cumplir para su instalación.

Artículo 44. Ventas Ambulantes, estacionarias y transitorias. Las casetas comerciales y los puestos de ventas ambulantes, estacionarias y transitorias localizadas dentro del perímetro urbano, serán reglamentadas por Planeación municipal, El Concejo municipal y aplicadas por el Alcalde una vez se haya realizado el estudio correspondiente sobre el manejo y posible ubicación de los mismos.

Artículo 45. Estacionamientos en espacio público. El parqueo sobre las calles y los alrededores de parques y de la plaza de mercado, será reglamentado por Planeación municipal, El Concejo municipal y aplicadas por el Alcalde, una vez se adelante el estudio respectivo.

CAPÍTULO IV. Espacio privado

Artículo 46. Subdivisiones: Para el desarrollo de proyectos nuevos se permite la subdivisión predial en la forma expresamente reglamentada en este Acuerdo. En la Zona de Conservación Urbanística 1, ZCU1, se permite la subdivisión en los predios solo por copropiedad.

Artículo 47. Los predios resultantes de estas subdivisiones serán así:

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



1. En la subdivisión predial para construcciones nuevas, los predios resultantes no podrán tener frente menor ni fondo menor de 15 metros.
2. En la copropiedad, los predios individuales resultantes no podrán tener frente menor a 6 metros, ni fondo menor a 12 metros.

Parágrafo. Las subdivisiones que resulten de los procesos de sucesión o de cualquier otro tipo de decisión judicial, deben ajustarse a las dimensiones determinadas en el presente Artículo, como requisito para adelantar cualquier trámite de licencia ante la Administración Municipal.

Artículo 48. En los casos en que los predios resultantes de subdivisiones no cumplan con las dimensiones establecidas en el Artículo anterior y hayan sido realizadas con anterioridad a la fecha de expedición de la presente reglamentación, serán estudiados cuidadosamente por la Oficina de Planeación para determinar la pertinencia de la licencia de intervención que sea solicitada, según la afectación que pueda generar sobre los vecinos colindantes o sobre el inmueble del que haga parte la subdivisión.

Artículo 49. Englobes. Se permite el englobe predial dentro del área urbana delimitada, solo con el objeto de desarrollar unidades de vivienda por copropiedad.

Parágrafo. Cualquier duda que surja de la imprecisión de las cartas catastrales, debe ser aclarada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi seccional Tolima, con el apoyo de documentos oficiales.

Artículo 50. Paramentación. Debe plantearse continuidad en la paramentación sobre el espacio público, definiendo empates con las edificaciones colindantes existentes.

Artículo 51. Voladizos. Se prohíbe el desarrollo de voladizos en el área urbana de Chaparral, a excepción de lo contemplado para nuevas urbanizaciones, en cuyo caso deberá localizarse exclusivamente sobre antejardines.

Artículo 52. Antejardines. Los antejardines son áreas verdes arborizadas o con jardín, que deben ser mantenidas como tal y en las dimensiones aprobadas para la urbanización respectiva y relacionadas en el Anexo Nº 2 del presente Acuerdo. (So pueden construirse ni cubrirse).

Artículo 53. Se permite su adecuación parcial para acceso vehicular al predio y parqueo temporal.

Artículo 54. Para plantear-parqueo el antejardín debe contar con una dimensión no menor a 5 metros de profundidad. El área adecuada para el efecto, debe tener el carácter de zona dura arborizada.

Artículo 55. En los casos en que se exige, su dimensión mínima es de 3 metros.

Artículo 56. Aislamientos posteriores. Para todos los casos se rigen por la siguiente relación:

1. Para edificaciones de 1 a 2 pisos, 3 metros.
2. Para edificaciones de 3 pisos, 4 metros

Artículo 56. Aislamientos posteriores. Para todos los casos se rigen por la siguiente relación:

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*



- ✍ Para edificaciones de 1 a 2 pisos, 3 metros.
- ✍ Para edificaciones de 3 pisos, 4 metros.
- ✍ Para edificaciones de 4 pisos, 5 metros.

Artículo 57. Patios. En caso de requerir patios al interior de las edificaciones, estos no podrán tener una dimensión menor a 3 metros, con área mínima de 9 metros cuadrados.

Artículo 58. Aislamientos laterales. En caso de plantearlos se rigen por la siguiente relación:

- ✍ Para edificaciones de 1 a 2 pisos, 3 metros
- ✍ Para edificaciones hasta de 4 pisos, 4 metros

Artículo 59. Aislamientos entre edificaciones en un mismo predio. Se rigen por la función que cumplan esos aislamientos así:

- ✍ Para pasos peatonales y jardines, 5 metros
- ✍ Para pasos vehiculares 6 metros mínimo libres de andén.

Artículo 60. Rampas. Las rampas resultantes de la topografía del terreno, para acceso vehicular, no pueden tener una pendiente mayor a 18 grados, ni un ancho mayor a 3.50 metros.

Deberá iniciarse en el paramento de construcción y no se permitirán avances sobre antejardín.

Artículo 61. Culatas. Toda culata existente o producida por una nueva Intervención debe ser tratada con materiales de fachada, cuyo acabado conserve las características de la edificación y no requiera mantenimiento.

Artículo 62. Altura Interna. La altura interna libre mínima permitida es 2.60 metros para todos los espacios.

Artículo 63. Altillos. En ningún caso se permite la construcción de altillos.

Artículo 64. Servidumbres. En ningún caso se permiten las servidumbres de vista sobre predios vecinos, a menos de 3 metros del lindero. Se considera que causa servidumbre cualquier tipo de vano para ventilación o iluminación que esté por encima del muro medianero el cual no puede tener más de tres (3) metros de altura.

Artículo 65. Ventilación. Todo espacio habitable como salones, estudios, comedores, alcobas, oficinas, cocinas debe estar iluminado y ventilado directamente a través de patios, aislamientos o fachadas.

Artículo 66. Predios especiales. Los predios que corresponden a una manzana completa y aquellos que tengan más de 2.000 metros cuadrados de área, deben ser estudiados cuidadosamente por la Oficina de Planeación Municipal en lo que respecta a su implantación, volumetría y respuesta arquitectónica en

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*



general. Su desarrollo está orientado por las normas generales, sectoriales y demás disposiciones contenidas en esta reglamentación.

14

TÍTULO III

NORMAS POR ZONAS

CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN

Artículo 67. Para efectos de la asignación de normas en las diferentes zonas de la ciudad, se establece la siguiente zonificación debidamente consignada en el Plano N° 5 de Zonas de Tratamiento:

- ZA** : Zona de Conservación y Protección Ambiental o ecosistemas de protección.
- ZCU1** : Zona de Conservación Urbanística 1.
- ZCU2** : Zona de Conservación Urbanística 2.
- ZC1** : Zona de Consolidación 1.
- ZC2** : Zona de Consolidación 2.
- ZD1** : Zona de Desarrollo 1, que corresponde a la Zona a desarrollar prioritariamente.
- ZD2** : Zona de Desarrollo 2, que corresponde a la Zona a desarrollar una vez se haya completado la Zona de Desarrollo 1.
- ZE1** : Zona Especial 1, correspondiente a la Zona institucional de escala municipal.
- ZE2** : Zona Especial -2.
- ZE3** : Zona Especial 3, correspondiente a la Zona Industrial.
- ZE4** : Zona Especial 4.
- ZE5** : Zona Especial 5, correspondiente a la Zona Franca.
- ZSU** : Zona Suburbana, su delimitación y manejo debe ser definido por un estudio especializado.
- ZFE** : Zona de Futura Expansión Urbana.

Artículo 68. La Zona Franca, ZE5, será localizada y delimitada específicamente por el Municipio, al igual que deberá expedir su reglamentación según las normas vigentes sobre la materia.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



Artículo 69. La zona suburbana debe ser estudiada específicamente conforme lo establece la Ley 338 de 1997, con el fin de precisar su delimitación y manejo normativo.

CAPÍTULO II. Usos.

Artículo 70. Usos permitidos. Para efectos de asignar los usos permitidos en el área reglamentada, se establece la siguiente clasificación:

- A. Residenciales
- B. Comerciales
- C. Institucionales
- D. Industriales

A. Usos Residenciales. Son aquellos destinados a la satisfacción de las Dentro de ésta actividad se identifican las siguientes modalidades: unifamiliar, multifamiliar, agrupaciones o conjuntos.

B. Usos Comerciales. Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios. Para determinar su impacto se Identifican tres grupos:

Grupo I. En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que por su bajo impacto ambiental y urbanístico son compatibles con la vivienda y no requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad residente de un sector.

Local comercial con usos como: Tiendas, droguerías, papelerías, fotocopiadoras, fruterías, heladerías, cafeterías, misceláneas y productos lácteos.

Taller de servicio como: zapaterías y publicidad.

Oficinas de profesionales y consultorios anexos a la vivienda.

Otros servicios como: Peluquerías, salones de belleza, tiendas de video y agencias de lavandería.

Grupo II. En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que tienen algún impacto ambiental y urbanístico aunque no requieren de la especialización total de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana, es decir, un área mayor al sector.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



- Local comercial para venta Al de tal de:** víveres, licores, abarrotes: cigarrerías, salsamentarias, supertiendas y restaurantes.
- Local comercial con Artículos manufacturados, como:** telas, confecciones, calzado, Artículos de cuero, musicales, ópticas, librerías, fotografía, galerías, Joyerías, platerías, ferreterías, electrodomésticos, muebles y Artículos para el hogar.
- Oficinas de profesionales, consultorios y estudios especializados multimedia.
- Venta de servicios como: Agencia de viajes, aseguradoras centros de capacitación, tipografías.
- Actividad financiera como: Sucursales y agencias bancarias, cajas de ahorro y corporaciones de Ahorro y vivienda.
- Recreación como: juegos electrónicos, salones de eventos sociales y clubes sociales.
- Actividad hotelera como: hospedajes, aparta hoteles y hoteles.
- Parqueaderos en edificaciones especializadas o en lotes.
- Supermercados en edificaciones especializadas.
- Salas de exhibición y venta de acabados para construcción.
- Salas de cine.
- Centros comerciales.
- Salas de velación, venta de ataúdes.**
- Grupo III.** En este grupo, se clasifican aquellos usos comerciales que tienen gran impacto ambiental y urbanístico y requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de bienes orientados a satisfacer la demanda generada por la ciudad, mediante la oferta concentrada de los mismos.
- Bares, emblemas y discotecas.
- Concesionarios.
- Servicios automotrices (reparación, lavado de vehículos, atención en cárcamos).

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



 **Moteles y casas de lenocinio.**

 Estaciones de gasolina.

 Venta de maquinaria pesada y partes automotrices.

 **PARÁGRAFO:** Los Moteles y Casas de Lenocinio deben ser reubicadas en un sitio según concepto de Planeación.

C. Usos Institucionales. Son aquellos destinados a prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población. Según el tipo de servicio que prestan pueden ser: asistenciales, educativos, administrativos, culturales, recreativos, de seguridad, de cuido, de abastecimiento (mercados, matadero), de transporte (terminal aéreo, terrestre de pasajeros y carga).

D. Usos Industriales. Los usos de industria son aquellos destinados a la transformación de materia prima o elaboración productos. Para controlar su impacto por localización se identifican dos grupos:

 **Grupo I.** En este grupo se clasifican aquellos usos industriales que por su bajo impacto ambiental y urbanístico, son compatibles con la vivienda y no requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Estos usos son: fábrica a menor escala de ponqués, dulces, empanadas, tamales, panadería, modistería, sastrería, cestería, cerámica, joyería, carpintería.

 **Grupo II.** En este grupo se clasifican aquellos usos industriales que por su alto Impacto ambiental y urbanístico-¿son incompatibles con la vivienda y requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Estos usos son: Trilladoras, molinos, bodegas, depósitos de gas, ladrilleras y demás tipos de fábricas que correspondan con ésta definición.

Artículo 71. Los usos Industriales del grupo II deben obtener concepto favorable o licencia ambiental de la Umata, según lo defina “la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 72. Por iniciativa de la administración Municipal o del sector privado, deben emprenderse los estudios pertinentes sobre el Impacto ambiental y urbanístico de los usos industriales del grupo II, que funcionan en la actualidad al interior del área urbana a que haya lugar para amortiguar esos Impactos negativos o si es del caso su traslado definitivo. Los estudios deben realizarse en un plazo no mayor a dieciocho (18) meses, a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Artículo 73. Usos no permitidos. Los usos no contenidos en los Artículos anteriores, se consideran usos prohibidos.

Artículo 74. Regulación de los usos. Los usos permitidos están regulados en la presente reglamentación, de Acuerdo a la zona en que se localice el predio.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



Artículo 75. Los usos permitidos de hoteles, parqueaderos, supermercados, salas de cine, centros comerciales e hipermercados, sólo pueden desarrollarse previo concepto favorable de la Oficina de Planeación, para lo cual el interesado debe presentar un estudio de impacto urbanístico sobre el sector en que se localice el proyecto.

Artículo 76. Los usos institucionales deben cumplir con las Normas vigentes a nivel Nacional o Departamental sobre la materia: salud, educación, seguridad, recreación, abastecimiento, transporte. Estos proyectos deben ser estudiados con cuidado por la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 77. Para adelantar intervenciones mayores en inmuebles o construirlos con usos institucionales, deben tener estudio previo aprobado por Planeación Municipal, del impacto urbanístico sobre el sector en que se localizan o localizarían y acogerse a las normas generales y específicas de la zona, contenidas en el presente reglamento.

Artículo 78. Los usos relacionados con el abastecimiento y el transporte, además deben obtener el visto bueno de la Oficina de Planeación previa presentación del estudio de impacto ambiental y urbanístico sobre el sector en que se localicen (matadero, centro de acopio, terminal de transporte de carga y pasajeros, plaza de mercado).

Artículo 79. Los usos que en la actualidad funcionan en un sector se permiten, pueden seguir funcionando temporalmente siempre y cuando a la presente reglamentación hayan obtenido licencia de funcionamiento y cumplan con las Normas generales, zonales e individuales, establecidas en esta reglamentación. En los casos en que estos establecimientos no cumplan con las Normas mencionadas tendrán un plazo no mayor a seis (6) meses a partir de la notificación, por parte de Planeación Municipal para llevar a cabo las adecuaciones a que haya lugar. Una vez vencido este plazo será sellado temporalmente el establecimiento por la dependencia municipal correspondiente, hasta que sean llenados los requisitos legales.

Artículo 80. Los usos a que hace referencia el Artículo anterior tienen un plazo de dieciocho (18) meses a partir de la sanción del presente Acuerdo, para dejar de funcionar en los sectores en que no se permiten.

Artículo 81. Cualquier uso permitido que cause molestias a los vecinos por ruidos como música a alto volumen, olores, basuras o que funcione contraviniendo las normas establecidas, debe ser denunciado por la ciudadanía ante la administración municipal quién tomará las medidas correctivas del caso.

Artículo 82. El desconocimiento de las medidas correctivas que imponga la Oficina de Planeación Municipal a los establecimientos referidos en el artículo anterior, acarreará la imposición de las sanciones contempladas en la Ley 388 de 1997, artículo 104, numeral 2, inciso 2, a “quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo”.

Artículo 83. El Alcalde municipal por medio de acto administrativo y previo estudio de Planeación Municipal establecerá un programa especial para la relocalización de usos prohibidos que actualmente estén funcionando en zonas en que no lo pueden seguir haciendo, dentro de un plazo no mayor a dieciocho (18) meses.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



Artículo 84. Asignación de usos. Se establecen como usos permitidos en las que conforman el área urbana, los consignados a continuación:

ZA: Parque ecológico.
Recreación pasiva.

ZC1: Residencial.

Comercio grupos y II.

Industria grupo I.

Comercio grupo III. Bares, tabernas, discotecas sobre la carrera 8 entre calles 7ª y 9ª, entre carreras 5ª y 10ª y en los predios que tienen frente sobre la actual plaza der mercado. En los predios con frente al parque principal y sobre la calle 8ª entre carreras 9ª y 10ª, no se permiten más de estos usos.

Institucional, todos los que correspondan al servicio básico de los habitantes del sector.

ZCU2: Residencial.

Comercio grupo I.

Industria grupo I.

Institucional, Jardines Infantiles y todos los que correspondan al servicio básico de los habitantes del sector.

ZC1: Residencial.

Comercio grupo I. Comercio grupo II sobre las carreras 9 y 10 y la avenida Carmenza Rocha.

Comercio grupo III, talleres sobre la calle 14 entre carreras 4 y 10E y avenida Carmenza Rocha entre carreras 1 y 7E en la que también se permiten concesionarios, las estaciones de gasolina se permiten sobre la avenida Carmenza Rocha y Estudiantes.

Institucional, Iglesias, pequeños centros de capacitación y todos los que correspondan al servicio básico de los habitantes del sector.

ZC2: Residencial.

Comercio grupo I.

Comercio grupo II, restaurantes en predios con frente a la plaza de toros y a la avenida Carmenza Rocha, estaciones de gasolina y concesionarios sobre la avenida Carmenza Rocha.

Institucionales, todos los que correspondan al servicio básico de los habitantes del sector.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



Industria grupo I.

ZD1: Residencial.

Comercio grupo I.

Comercio grupo II, hoteles para lo cual la Oficina de Planeación Municipal determinará los ejes sobre los cuales se puede desarrollar este uso.

Industria grupo I. Institucional, la Oficina de Planeación Municipal determinará los ejes sobre los que se pueden desarrollar estos usos y particularmente cuáles de ellos.

ZD2: Residencial. Comercio grupo I.

Comercio grupo II, la Oficina de Planeación Municipal determinará cuales y los ejes sobre los que se pueden desarrollar estos usos.

Industria grupo I.

Institucional, la Oficina de Planeación Municipal determinará los ejes sobre los que se pueden desarrollar estos usos y particularmente cuáles de ellos.

ZE1: Institucional de escala municipal.

ZE2: Residencial. Industria grupos y II.

ZE3: Industria grupo II.

ZE4: Institucional, recreación.

Comercio grupo II, restaurantes y clubes.

ZE5: Zona Franca, usos según Decreto 2233 del 7 de diciembre de 1996 del Ministerio de Comercio Exterior.

Comercio grupo II, restaurantes, bancos, oficinas, agencias de viajes.

Industria grupo II.

ZSU: Restaurantes, estaderos, infraestructura de turismo, centros vacacionales, clubes.

ZFE: Serán determinados por la Oficina de Planeación Municipal, cuando se adelante el Plan de expansión de Chaparral.

CAPÍTULO III. Parqueos

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*



Artículo 85. Exigencia. Las construcciones nuevas que sean aprobadas a partir de la vigencia del presente Acuerdo, deben -cumplir con cupos de estacionamiento al interior del predio en la siguiente proporción:

-

✍ **Vivienda estratos 1 y 2:** 1 cupo por cada 5 unidades de vivienda.

✍ **3 y 4 :** 1 cupo por cada unidad de vivienda.

✍ **Comercio:** 1 cupo por cada 100 metros cuadrados de construcción en ese uso.

✍ **Institucional:** 2 cupos por cada 100 metros cuadrados de construcción en ese uso.

✍ **Industria:** 3 cupos por cada 120 metros cuadrados de construcción en ese uso.

✍ **Parágrafo.** Las dimensiones mínimas para cada cupo de estacionamiento de automóvil, son 4.50 metros por 2.20 metros, con áreas para maniobrar mínimo de 5.00 metros de anchas.

Artículo 88. Para calcular la cantidad de parques en un proyecto, se debe tener en cuenta el total de unidades de vivienda resultantes y el total del área intervenida para otros usos.

Artículo 87. El planteamiento de estacionamientos debe cumplir con las normas exigidas sobre, rampas y tratamiento de antejardines consignados en la presente reglamentación.

Artículo 88. Pago de cupos. Los Inmuebles existentes que no puedan resolver los estacionamientos exigidos por la norma, pueden pagar el valor correspondiente a los cupos sin sobrepasar la mitad de los exigidos en total.

Parágrafo: Para efectos del pago de estacionamientos el valor de cada cupo será el equivalente al comercial.

Artículo 89. El pago de los cupos de estacionamiento debe hacerse únicamente al fondo creado por el Municipio para tal efecto, el cual reinvertirá los recaudos en la implantación y mantenimiento de programas de parqueo temporal en espacio público o cualquier otro programa o proyecto que tenga como fin la oferta de estacionamientos públicos.

Artículo 90. Alturas. Las alturas permitidas en cada zona de tratamiento, son las siguientes:

✍ **ZCU1:** 2 pisos

✍ **ZCU2:** según aprobación oficial de la urbanización, Anexo N° 2

✍ **ZC1, ZC2:** 3 pisos

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



 **ZD1, ZD2:** 4 pisos

 **ZE1, ZE2, ZE3, ZE4:** 4 pisos

Artículo 91. Para las Zonas Especiales, la Oficina de Planeación realizará el estudio respectivo en el caso en que un uso determinado requiera una altura mayor por las características de su funcionamiento.

Artículo 92. Índices de habitabilidad. Los índices de habitabilidad están dados por las áreas mínimas permitidas para vivienda y son las siguientes:

1 alcoba 40 metros cuadrados

2 alcobas 60 metros cuadrados

3 alcobas 70 metros cuadrados

Artículo 93. Intervenciones en Zona de Conservación Urbanística 1, ZCU1, los tipos de obra permitidos son: mantenimiento, reparación, modificación, adecuación, reconstrucción parcial, restauración, ampliación, subdivisión, en entidades de copropiedad y liberación.

Artículo 94. En las edificaciones tradicionales, no se permite la ampliación del área útil, por adosamiento al volumen existente. Sólo puede plantearse en forma aislada.

Artículo 95. Cuando la Oficina de Planeación determine la viabilidad de construir volúmenes en forma adosada a las edificaciones existentes, estas deben empataren altura y volumetría con las mismas, sin sobrepasar la altura reglamentarla.

Artículo 96. Las nuevas edificaciones dentro del mismo predio, pueden plantear máximo la altura reglamentaria de la zona en que se localizan.

Artículo 97. Las nuevas edificaciones dentro del mismo predio pueden desarrollarse siempre y cuando cumplan con los aislamientos laterales y posteriores y los índices exigidos para la zona en que se localizan. El aislamiento entre edificaciones y los laterales se rigen por lo establecido sobre la materia en el presente reglamento.

Artículo 98. El inmueble debe mantener y recuperar su paramentación en caso que haya sido alterada por avances sobre antejardín. En ningún caso se permite realizar retrocesos en la paramentación inicial.

Artículo 99. Los aislamientos son de estricta conservación y no pueden construirse ni cubrirse. En caso de encontrarse contruidos, su liberación es condición para aprobar cualquier intervención.

Artículo 100. En las edificaciones tradicionales, no se permiten sobreelevaciones.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



Artículo 101. Los elementos de composición de la fachada como cubiertas tradicionales, aleros, frontones, áticos, cornisas, balcones, (tejadillos, decoraciones, materiales de acabado, son de estricta conservación y deben ser recuperados y mantenidos en buen estado.

Artículo 102. No se permite la construcción de mezanines en edificaciones tradicionales existentes.

Artículo 103. No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos en los predios que contengan edificaciones tradicionales existentes.

Artículo 104. En proyectos de subdivisión de vivienda u otro uso, los aislamientos laterales, posteriores y las áreas libres deben ser manejados como zonas comunales.

Artículo 105. Intervenciones en Zonas de Conservación Urbanística 2, ZCU2. Las Intervenciones que se lleven a cabo en estas zonas, deben propender por el respeto del conjunto urbano logrado Inicialmente por haber sido construidos en serie.

Artículo 106. Cualquier modificación a las edificaciones localizadas en estas zonas, deben ajustarse a lo dispuesto por la aprobación oficial inicial del desarrollo, contenidas en la resolución respectiva, en los planos o cualquier otro documento que haya acompañado el proceso. Dichos barrios están relacionados en el Anexo No 2.

Artículo 107. Cuando no exista claridad en los planos ni en las disposiciones Administrativas aprobadas Inicialmente para el desarrollo de los barrios o no se cuente con ninguna de ellas, en la Oficina de Planeación Municipal, determinará las condiciones de transformación posible de las casas que en ellos se localizan, teniendo en cuenta las siguientes restricciones:

1. No sobrepasar la altura de dos (2) pisos.
2. Acogerse a las dimensiones para aislamientos, patios y demás normas establecidas en el Título II, Capítulo IV del presente reglamento.
3. No ir en contra del desarrollo general del barrio, aunque esté presente una tendencia que marque mayor altura. En cualquier caso primará el interés común por la preservación de los valores del conjunto urbano.

Artículo 108. Intervenciones en Zonas de Consolidación 1, ZC1. Las intervenciones que se lleven a cabo en esta zona tienen como objeto completar el desarrollo de las manzanas, hasta obtener unos índices de ocupación aceptables, los cuales a su vez son resultado de la correcta aplicación de los aislamientos y demás normas contenidas en el presente Acuerdo.

Artículo 109. Esta zona obtendrá el interés prioritario por parte de la Administración Municipal, en lo que compete a la agilización de trámites normales y especiales como de concertación y a la asignación de incentivos para que el progreso de consolidación a realidad.

Artículo 110. Intervenciones en Zonas de consolidación, 2, ZC2. Las Intervenciones en estas áreas deben propender por el aprovechamiento del potencial presente en el uso urbano del suelo. El proceso

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*



para completar el desarrollo de estas zonas, se rige por las normas establecidas a lo largo del presente reglamento.

Artículo 111. Intervenciones en Zonas de Desarrollo 1, ZD1. Los predios contemplados en esta zonificación deben tener interés prioritario de desarrollo para la Administración y deben completar el proceso de urbanización cumpliendo con todos los requisitos establecidos por la Oficina de Planeación para tal efecto.

Artículo 112. El trazado vial que contemple calles principales y locales aprobado por la Oficina de Planeación, es el primer paso a seguir antes de desarrollar el proyecto global.

Artículo 113. Intervenciones en Zonas de Desarrollo 2, ZD2. Los predios contemplados en esta zonificación, podrán desarrollarse una vez se hayan completado las ZD1, para lo cual el proceso será el mismo de dichas zonas.

CAPÍTULO V. Nuevas edificaciones en copropiedad

Artículo 114. Las edificaciones que se construyan en este tipo de desarrollos, deben cumplir con las normas establecidas a lo largo del presente reglamento y obtenerla aprobación respectiva de su filamento de copropiedad.

Artículo 115. Las nuevas urbanizaciones que se quieran construir en las zonas permitidas para tal efecto y que corresponden a las de Desarrollo, deben cumplir con todos los requisitos exigidos por la Oficina de Planeación Municipal y en particular con las normas contenidas en los siguientes Artículos.

Artículo 116. Calles. Las calles deben plantearse de acuerdo a la clasificación y dimensiones de los perfiles establecidos por el Plan Vial, contenido en el Plan y reglamentación de usos del Suelo y consignadas en el Plano No 7.

Artículo 117. Predios. Las dimensiones mínimas de los predios así como las alturas, son las establecidas por el presente Acuerdo sobre subdivisiones y alturas:

✎ Dimensiones mínimas para los predios resultantes del proceso de urbanización: 8 metros de frente por 15 metros de fondo.

✎ Altura máxima permitida para las Zonas de Desarrollo: 4 pisos.

Artículo 118. Antejardín. La dimensión del antejardín para las urbanizaciones nuevas, es la establecida en el Capítulo de normas para espacio privado que Corresponde a 3 metros mínimo.

Artículo 119. Los desarrollos en urbanizaciones nuevas, se rigen por las demás normas establecidas a lo largo del presente Acuerdo.

Artículo 120. Cesión pública. Toda urbanización nueva debe ceder al Municipio un área del 17% del total del predio, para la construcción del parque respectivo el cual deberá ser entregado en las condiciones de

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*



adecuación establecidas por la Oficina de Planeación Municipal para efecto de recibo de zonas verdes en cesión.

Artículo 121. Dentro del área de cesión del 17% se podrá contabilizar máximo un 5% con las afectaciones por rondas de río o quebrada, siempre y cuando se localicen anexas a la cesión total.

Artículo 122. Estas áreas de cesión deben formar un solo globo de terreno con el fin de que puedan ser mejor aprovechadas y su uso será específicamente la recreación pasiva y activa de los habitantes. Deben ubicarse contiguas a una vía pública que garantice su libre acceso.

Artículo 123. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción, según lo establecido en la Ley 388 de 1997, Capítulo XIII, artículo 117, “se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo”.

Artículo 124. Las áreas de cesión deben ser entregadas al Municipio por medio de un acta de entrega, anexando la respectiva escritura registrada. La Secretaria de Obras Públicas se encargará del mantenimiento y administración para el disfrute colectivo de las mismas.

Artículo 125. Cesión Comunal. Toda urbanización nueva, conjunto o agrupación destinado a cualquier uso, debe dejar una cesión a la comunidad propietaria de 15 M² por cada 80 M² construidos, cuales serán destinados a resolver necesidades de recreación, educación, asistenciales, administrativos.

Artículo 128. Las cesiones comunales de que habla el Artículo anterior, deben ser manejadas por la administración respectiva, la cual se encargará del mantenimiento en buen estado para el disfrute colectivo de las mismas.

TITULO IV

TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 127. Para adelantar cualquier tipo de intervención, todo predio ubicado dentro del área reglamentada, sea de propiedad pública, oficial o privada, debe obtener licencia de obra en la que esté especificado si se trata de obras de mantenimiento, reparación, modificación, adecuación, remodelación, reconstrucción, restauración, ampliación, subdivisión en unidades, liberación, demolición, construcción, urbanización o propiedad horizontal, expedida por la Oficina de Planeación Municipal, previo cumplimiento del trámite correspondiente.

Parágrafo. La descripción del tipo de obra debe ajustarse a las definiciones consignadas en el glosario del Anexo No 1 del presente Acuerdo.

Artículo 128. Una vez haya sido designado el Curador Urbano por el Alcalde Municipal, asumirá las funciones que le correspondan según lo establecido en la Ley 388 de 1997, que trata del encargo de estudiar, tramitar, y expedir licencias, de urbanismo o de construcción.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*



CAPÍTULO I. Procedimiento

Artículo 129. El Interesado puede solicitar la aptitud urbanística según lo establecido por la Oficina de Planeación Municipal, antes de elaborar el proyecto definitivo, la cual será expedida con la siguiente información:

✍ Aptitud del suelo, es decir si se trata de zona estable, inestable o de alto riesgo para uso urbano.

CAPÍTULO III. Licencias

Artículo 134. La Oficina de Planeación Municipal expedirá las licencias para proyectos de intervención según el tipo de obra a realizar y con el cumplimiento de los siguientes requisitos (*enunciados en el Artículo anterior*):

- A. Licencia de obra para mantenimiento y reparación, se debe cumplir con los requisitos de los numerales 1, 2 y 12.
- B. Licencia de obra para modificación y remodelación, se debe cumplir con los requisitos de los numerales 1, 2, 3, 4, 7, 8 y 12.
- C. Licencia de obra para adecuación, reconstrucción, restauración y subdivisión en unidades, se debe cumplir con los requisitos de los numerales 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11 y 12.
- D. Licencia de Obra para ampliación y construcciones nuevas, se debe cumplir con los requisitos de los numerales 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 y 12.
- E. Licencia de obra para demolición y liberación, se debe cumplir con los requisitos de los numerales 1, 2, 3, 4 y 7.
- F. Licencia de obras de urbanismo, se debe cumplir con los requisitos de los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 y 13.

Artículo 135. Las licencias de demolición y liberación, sólo serán expedidas simultáneamente a la licencia de aprobación del Proyecto de construcción

Artículo 136. Un predio puede obtener una licencia en la que autorice más de un tipo de intervención simultáneamente.

Artículo 137. Todos los usos distintos al residencial, deben cumplir con lo establecido en el Decreto 2150 de 1995. Artículos 46, 47 y 48.

Artículo 138. Los establecimientos con usos diferentes a la vivienda tienen un plazo máximo de un (1) año a partir de la expedición de la presente Reglamentación, para cumplir con lo estipulado en el Artículo anterior. Deben

CAPÍTULO IV. Legalización de barrios y Edificaciones.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*



Artículo 144. Barrios- En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 48 de la ley 9 de 1989, una vez facultado al Alcalde por el Concejo Municipal para adelantar el proceso de legalización de urbanizaciones o barrios construidos como vivienda de interés social se deberá reunir:

1. Para adelantar procesos de legalización de desarrollos urbanos existentes, se debe radicar ante la Oficina de Planeación la respectiva solicitud.
2. Solicitud de legalización en formato oficial.
3. Plano topográfico.
4. Plano de loteo escala 1: 5000 con nomenclatura de cada lote, N° de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, linderos.
5. Cuadro de áreas, por área total del lote, área por cada lote, área construida en cada lote, área vías peatonales, área zonas verdes, áreas de Protección ambiental (reserva según ley 99 de recursos naturales), áreas de afectación, áreas comunales, lotes vacíos, áreas lotes con viviendas construidas, etc.
6. Escrituras y promesas de compraventa de los lotes vendidos.
7. Localización del desarrollo en una aerofotografía reciente, que permita establecer las condiciones de ocupación actuales del barrio.
8. **Parágrafo:** Lo anterior en razón a que se debe generar un inventario real de lo existente a la fecha de la posible legalización de documentos y los planos para aprobación de proceso de legalización de loteo.

Artículo 145. La Oficina de Plantación adelantará el trámite interno respectivo de la solicitud de legalización, en lo que compete a:

1. Concepto técnico sobre la estabilidad del terreno en que se localiza el desarrollo, expedido por CORTOLIMA.
2. Relación de la nomenclatura urbana para cada predio, expedido por la Oficina de Catastro.
3. Viabilidad de la prestación de los servicios públicos en condiciones técnicas aceptables, expedida por las respectivas empresas de servicios públicos.
4. Definición de las Normas mínimas para el espacio público y los predios, a partir de las condiciones existentes y en procura de que se realicen los acondicionamientos mínimos posibles para mejorar el hábitat colectivo. Por ejemplo dotación de algunos equipamientos de salud educación y espacio libre para la recreación.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



Artículo 146. Cuando el concepto sobre la estabilidad del suelo para el uso urbano sea desfavorable, no se adelantarán los demás trámites y le Administración Municipal emprenderá el programa requerido para la relocalización de los habitantes del barrio, en terrenos estables que sigan e proceso de urbanización contenido en la presente reglamentación.

Artículo 147. La Oficina de Planeación Municipal expedirá la Resolución aprobatoria de legalización del desarrollo urbano del caso, una vez se hayan adelantado y cumplido satisfactoriamente todos los trámites de los artículos anteriores sobre legalización de los mismos, la cual debe contener un cuadro de afectaciones de las empresas de servicios públicos y las recomendaciones para llevar a cabo la habilitación y mejoramiento del conjunto urbano.

Inmuebles mencionados con anterioridad, sean incorporados como proyectos especiales a la dinámica urbana y tengan prioridad en los programas de préstamos para subdivisión de vivienda, recuperación de los inmuebles, construcciones nuevas acordes con la política de densificación u otras alternativas dentro de las políticas definidas por la Administración, previa autorización del Concejo Municipal.

CAPÍTULO 11. Sanciones.

Artículo 155. Los inmuebles localizados en la zona de Conservación Urbanística, no pueden ser demolidos y no pueden llevarse a la ruina por falta de mantenimiento. A los propietarios que infrinjan ésta disposición se les aplicará la máxima sanción contemplada en la ley 9 de 1939 sobre contravención a los normas urbanísticas y no podrán desarrollar mayor cantidad de área construida que la que existía antes de la demolición en iguales condiciones de ocupación y volumetría; esta acción de reposición debe ser estudiada con cuidado por la Oficina de Planeación.

Artículo 156. Cualquier intervención con obras o cambio de uso sin autorización oficial previa o que contravengan la norma establecida a lo aprobado, acarreará la pérdida Inmediata de todo incentivo que se tuviera, sin posibilidad de obtenerlo nuevamente, una multa según lo contemplado en la ley 9ª de 1989 sobre contravención de normas urbanísticas y la sanción del profesional responsable según lo determinado por la entidad respectiva. La Oficina de Planeación Municipal debe hacer el informe a las entidades competentes solicitando se aplique lo dispuesto en el presente Artículo.

Artículo 157. Cuando un Inmueble haya obtenido licencia de Funcionamiento para cualquier uso diferente al residencial, pero los vecinos residentes en la manzana donde se localiza y los vecinos del sector afectado, presenten oficio señalando los inconvenientes por el ruido, olor, gases nocivos u otras circunstancias que afecten su comodidad, la oficina de Planeación Municipal ordenará su clausura, y cancelará la Licencia de conformidad con la Ley 9ª de 1.989.

Artículo 158. La tala de árboles sin previa autorización acarreará la imposición de una multa según lo establecido en la ley 9 de 1989, sobre contravención a las normas urbanísticas.

Artículo 159. Los profesionales que ejecuten, dirijan o asesoren trabajos no autorizados o no permitidos por la Oficina de Planeación Municipal o trabajos que no se acojan a la presente reglamentación, se les suspenderá su registro o inscripción ante las autoridades municipales y departamentales por términos

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*



que van desde seis (6) meses hasta dos (2) años y el caso se trasladará según la gravedad de su actuación al Consejo Nacional Profesional para la aplicación de sanciones a nivel nacional.

29

TÍTULO VI PLANES Y PROGRAMAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 160. Se establecen como prioritarios los programas que debe emprender la Administración y de los cuales es complemento la presente reglamentación, que van dirigidos a llevar a cabo acciones directas e Integrales como política para el desarrollo del área reglamentada y como garantía de su permanencia.

Artículo 161. Los programas prioritarios para el área reglamentada deben ser desarrollados de Acuerdo con el Plan plurianual de inversiones, que hace parte y está contenido en el Plan y reglamentación de usos del Suelo de Chaparral, Volumen 3 Banco de programas y proyectos.

Artículo 182. La Administración Municipal debe asumir por sus propios medios: por contratación o convenio, la elaboración de los proyectos que deben servir de base para la ejecución de los programas referidos en el presente titulo, para lo cual debe promover y organizar concursos públicos con el apoyo respectivo de las organizaciones gremiales.

Artículo 163. Para efectos del estudio, trámite y expedición tanto de licencias de urbanismo como de construcción, el Alcalde Municipal designará el Curador Urbano, según lo establece la Ley 388 de 1997, Artículo 101, numeral 1.

Artículo 164. La presente reglamentación rige a partir de la fecha de publicación y deroga toda Norma municipal que le sea contraria.

Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Chaparral – Tolima, a los diecisiete (17) días del mes de Diciembre de 1997.

CARLOS SÁNCHEZ SERRANO
Presidente ~ Concejo Municipal

LUZ STELLA VARÓN CÁRDENAS
Secretaria

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



LA SUSCRITA SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO Municipal DE CHAPARRAL ~ TOLIMA,

30

HACE CONSTAR:

Que el Acuerdo que antecede fue aprobado en dos debates, uno realizado en Comisión los días 25 de Noviembre, 1º y 10 de diciembre de 1997 realizado en Plenaria Los días 16 y 1º y 7 de Diciembre de 1997, conforme a lo ordenado por el Art. 73 de la Ley 136 de 1.994.

LUZ STELLA VARÓN CÁRDENAS

Secretaria

Ampliación: Es la obra tendiente a incrementar el área construida mediante la edificación de nuevos espacios o volúmenes anexos o aislados del inmueble existente, de Acuerdo con las normas asignadas para cada uno de ellos.

✍ **Arcada:** Columnata que soporta una serie de arcos y que generalmente, conforman un espacio público.

✍ **Área construida:** Es la parte edificada al interior de los predios que corresponden a la sumatoria de las superficies de los pisos de la edificación, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

✍ **Área de ocupación:** Es la superficie de un predio ocupada por un inmueble.

✍ **Área del Lote:** Es la superficie del terreno comprendida entre sus linderos.

✍ **Área libre:** Es la superficie que queda luego de sustraer el área de ocupación del área del lote.

✍ **Área urbana:** Extensión de terreno delimitada por el Concejo Municipal, susceptible de beneficiarse con la prestación de los servicios públicos y dentro de la que se reglamentan procesos de urbanización, de construcción: usos, alturas, densidades y dimensiones de predios contemplados en el código de urbanismo correspondiente.

✍ **Atrio:** Altozano, andén o plazoleta que está frente a las iglesias y conventos.

✍ **Aviso:** Son los letreros, placas, emblemas, impresos o vallas localizados en un inmueble, ya sea aplicado directamente sobre las superficies exteriores o adosados o exentos, de modo que sobresalgan de la fachada.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



- ✍ **Azotea:** Cubierta horizontal de un inmueble.
- ✍ **Bahía:** Zona adyacente a la calzada de una vía que sirve de estacionamiento transitorio para los vehículos.
- ✍ **Balcón:** Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está protegido por un antepecho, una barandilla o una balaustrada.
- ✍ **Barda:** Muro que limita el espacio público y la propiedad privada.
- ✍ **Calzada:** Superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos y comprendida entre las dos aceras.
- ✍ **Calle:** Vía pública de la ciudad, constituida por dos paramentos enfrentados destinada al tránsito público.
- ✍ **Callejón:** Calle pequeña y estrecha.
- ✍ **Can:** Cabeza de viga del techo que carga en el muro y sobresale al exterior para sostener la corona de la comisa, conformando el alero.
- ✍ **Canal:** Cauce para la conducción de aguas lluvias o residuales.
- ✍ **Canecillos:** Maderos en voladizo que soportan un alero o un balcón. En ocasiones son labrados.
- ✍ **Cenefa:** Dibujo de ornamentación con base en elementos reiterativos, colocado a lo largo de los muros, pavimentos y techos.
- ✍ **Claustro:** Galería que rodea el patio central de un inmueble.
- ✍ **Conservación:** Es la acción tendiente a la preservación de los valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos, artísticos, ambientales y documentales existentes.
- ✍ **Consolidación:** Es la acción tendiente a densificar sectores de la ciudad que se encuentran en muy bajo porcentaje de ocupación y utilización del suelo urbano.
- ✍ **Construcción:** Es la obra tendiente a edificar inmuebles en predios sin construcción alguna.
- ✍ **Copropiedad:** Derecho de propiedad común sobre un mismo terreno o inmueble.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



- ✍ **Crujía:** Cuerpos estructurales que conforman un inmueble, confinados por muros de carga. Fila de habitaciones seguidas una a la otra.
- ✍ **Cuadra:** Tramo de calle comprendido entre dos costados de manzana.
- ✍ **Cubierta tradicional:** Es la identificada como característica de la arquitectura tradicional de Chaparral, se destaca por tener como acabado la teja de barro.
- ✍ **Culata:** Muro sin vista perteneciente a una edificación, que colinda lateral o posteriormente con predios vecinos.
- ✍ **Demolición:** Es la obra tendiente a adelantar el proceso de derribo de un inmueble o de un conjunto de ellos.
- ✍ **Densidad:** Número de habitantes o viviendas correspondiente a una unidad de área.
- ✍ **Desenglobe:** Acción jurídica mediante la cual se divide la unidad predial.
- ✍ **Desmonte:** Acción mediante la cual son arriados elementos de un inmueble que se encuentren deteriorados, con el propósito de ejecutar acciones de consolidación, tendientes a su recuperación.
- ✍ **Ducto:** Pequeña área libre destinada a la ventilación de espacios interiores o a la extracción de vapores, humos o gases.
- ✍ **Empate:** Continuidad entre los paramentos, alturas, techumbres y aleros de un inmueble con sus vecinos.
- ✍ **Englobe:** Es la acción que permite la unión de dos o más predios bajo una misma propiedad, debidamente sustentada con escritura pública.
- ✍ **Equipamiento comunal:** Calificativo dado a las edificaciones que han sido diseñadas y construidas para el fin específico de prestar un servicio a la comunidad, en el campo de la cultura, salud, educación, seguridad, culto, administración.
- ✍ **Estacionamiento:** Lugar público o privado destinado a la permanencia de un vehículo. El público se puede dar sobre áreas de calzadas, en calles o parques debidamente determinadas por la autoridad competente. El privado se da al interior de los predios de propiedad privada y pueden ser de uso público.
- ✍ **Fachada:** Superficie envolvente exterior de una edificación. Dibujo en alzada que representa el aspecto exterior de una edificación a una escala determinada.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



- ✍ **Índice de construcción:** Cociente resultante de relacionar el área de una construcción con el área bruta del terreno en que se erige.
- ✍ **Índice de ocupación:** Cociente resultante de relacionar el área total de la primera planta de una construcción con el área bruta del terreno en que se erige.
- ✍ **Legalización:** Procedimientos por el cual se adoptan medidas legales y administrativas tendientes a la aprobación y aceptación de intervenciones ya realizadas.
- ✍ **Levantamiento arquitectónico:** Conjunto de datos acerca del estado actual de una edificación, representado a escala en dibujos técnicos de plantas, cortes y fachadas, con especificaciones de materiales, niveles, cotas y usos de los espacios.
- ✍ **Liberación:** Es la obra tendiente a remover adiciones que ocultan valores sustanciales de la tipología que detectan su volumen, su distribución, sus proporciones o que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que la conforman. Son acciones como: remoción de muros, demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble, remoción de construcciones que originan sobrepesos o potencial deterioro de la estructura original, retiro de pañetes en cemento sobre muros trabajados con pañetes de cal o tierra, retiro de pisos que ocultan los originales, reapertura de vanos originales de ventanas, puertas o nichos.
- ✍ **Licencia de funcionamiento:** Está referido al permiso expedido por la administración para que un establecimiento comercial, institucional o industrial pueda funcionar.
- ✍ **Lindero:** Línea común que separa los predios entre sí. Es el límite entre propiedades públicas y/o privadas.
- ✍ **Línea de construcción:** Determina el perímetro de un inmueble en su primera planta.
- ✍ **Línea de demarcación:** Límite entre el paramento y la zona de uso público.
- ✍ **Línea de paramento de construcción:** Línea o plano vertical que limita la fachada de un inmueble con el espacio público.
- ✍ **Lote:** Terreno, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público. Predio sin construir pero apto para dicho erecto.
- ✍ **Mantenimiento:** Es la obra tendiente a sanear los elementos existentes en una edificación como pintura general o parcial interior y exterior, conservando los materiales y colores originales o recuperando los que se encuentran en exploración bajo los pañetes actuales. Incluye el saneamiento de humedades ascendentes por capilaridad desde el terreno o descendentes por infiltraciones desde

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



las cubiertas, fachadas y ventanas, y el saneamiento de la flora invasora localizada en la misma edificación o en sus Inmediaciones, sin afectar la estructura portante, la distribución espacial, las características formales ni las funcionales, ni los usos permitidos por la norma.

- ✂ **Manzana:** Área comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.
- ✂ **Medianería:** Lindero compartido por dos o más predios. Medianería de manzana: Es la línea que divide la manzana longitudinalmente y en general tienden a coincidir con ella los linderos posteriores de los predios. 52
- ✂ **Mezanine:** Entrepiso de área útil que subdivide la altura interior de un espacio y que se aísla de las fachadas para permitir la circulación del aire y no impedir la lectura y percepción completa del espacio original.
- ✂ **Modificación:** Es la obra tendiente a cambiar el aspecto o composición de fachadas, culatas o antejardines.
- ✂ **Pañete:** Revestimiento de las paredes. Paramento de construcción: Plano vertical que delimita la fachada en primer piso de una edificación, sobre un área pública o privada.
- ✂ **Patio:** Espacio limitado por fachadas o corredores que en las edificaciones es dejado al descubierto.
- ✂ **Patrimonio cultural:** Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.
- ✂ **Plan vial:** Conjunto de disposiciones elaboradas por el Municipio con el objetivo de ordenar y jerarquizar la estructura vial de la ciudad y por ende el tranco vehicular.
- ✂ **Plaza:** Espacio libre, de uso público, al Interior de un núcleo urbano.
- ✂ **Portal:** Pórtico cubierto dispuesto sobre la fachada y en la planta baja de un inmueble a manera de galería, soportado por pilares, columnas o arquerías.
- ✂ **Predio:** Es la propiedad pública o privada, deslindada de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.
- ✂ **Propiedad horizontal:** Derecho de propiedad que varias personas tienen sobre un predio o inmueble y cuyas reglas se establecen en un reglamento legal.
- ✂ **Puesta en valor:** Rescate y reafirmación de una determinada característica o valor del bien patrimonial.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



- ✍ **Reconstrucción:** Es la acción que tienen como objeto rehacer parcialmente la estructura del inmueble con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo. Incluye hacer complementos en un muro semidestruido, en el fuste de una columna o un tambor o en un tramo de cubierta colapsado.
- ✍ **Remodelación:** Es la obra tendiente a obtener nuevos espacios o lugares, al interior del inmueble existente o del conjunto de ellos. Comprende cambios en la distribución interior, en la distribución interior, en la localización de las circulaciones verticales u horizontales o en los niveles de entresijos.
- ✍ **Reparación:** Es la obra tendiente a reparar, sustituir o ampliar tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas, con el cuidado de no alterar los estratos de pisos existentes o el piso original de la construcción, en caso de que lo haya.
- ✍ **Restauración:** Es una intervención de carácter excepcional que tiene como fin conservar, y revelar los valores estéticos e históricos de un inmueble y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y sus partes auténticas. La restauración está siempre precedida y acompañada por un estudio arqueológico e histórico del inmueble. (Carta de Venecia 1964. Art. 9)
- ✍ **Retroceso:** Desplazamiento de la fachada o de una parte de ella hacia el interior del predio, en relación con la línea del paramento existente.
- ✍ **Revitalización:** Medidas y acciones encaminadas a la reactivación de la vida económica o social de un sector urbano.
- ✍ **Sardinel:** Elemento de material durable que separa el andén de la calzada a todo lo largo de su recorrido conservando él mismo nivel.
- ✍ **Sección transversal: (de una vía).** Perfil en que se especifican las dimensiones de las calzadas, separadores, andenes, zonas verdes y demás elementos que la conforman.
- ✍ **Semisótano:** Edificación parcialmente subterránea, en la que ninguna de las fachadas sobresale más de 1,50 Mts. del nivel natural del terreno.
- ✍ **Sentido vial:** Indicación mediante una señal, de la dirección en que los vehículos deben transitar por una vía.
- ✍ **Sótano:** Edificación totalmente subterránea, en la que ninguna de las fachadas sobresale del nivel natural del terreno.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



- ✍ **Subdivisión en unidades de copropiedad:** Es la acción con la que se aumentan las unidades habitacionales o de otro uso, sin que signifique la subdivisión del predio. El manejo de las áreas libres y de circulación debe ser comunal.
- ✍ **Tejadillo:** Tejado pequeño en una sola pendiente, adosado a un muro.
- ✍ **Tramo frontero:** Crujía (o *crujías*) de un inmueble con frente a la calle, incluyendo los espacios y elementos que lo conforman (vanos, carpinterías, molduras) además del muro de Cerramiento del patio y sus circulaciones.
- ✍ **Umbral:** Superficie inferior o escalón del vano de una puerta.
- ✍ **Urbanización:** Conjunto de acciones tendientes a incorporar un determinado terreno a la función social de la ciudad, a través de los trámites pertinentes y su adecuación física necesaria para, desarrollar en él los usos urbanos Correspondientes.
- ✍ **Uso Permitido:** Es aquel definido por la norma y que puede funcionar en un Sector, manzana o inmueble determinado.
- ✍ **Vía:** Nombre genérico de calles, avenidas, senderos o carreteras.
- ✍ **Voladizo:** Área que sobresale del paramento de construcción de la planta baja sobre el espacio público, con la cual se amplía el área útil de cualquiera de las plantas superiores.
- ✍ **Volumetría:** Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, antejardines, aislamientos, semisótanos y paramentaciones.
- ✍ **Zócalo:** Basamento ornamental de las edificaciones, pintado o en relieve.



ANEXO 2

37

LISTADO DE BARRIOS CON APROBACIÓN OFICIAL

1. **BARRIO JOSÉ MARÍA MELO:** construcción en serie.
2. **BARRIO VILLA ESPERANZA,** construcción en serie 3.
3. **BARRIO VILLA DEL ROCÍO,** construcción en serie
4. **BARRIO VILLA CAFÉ,** construcción en serie
5. **BARRIO EL EDÉN,** construcción en serie, Resolución N° 00030 de octubre 12 de 1993
6. **BARRIO LOS LAURELES,** constitución en serie, Resolución N° 00018 de octubre 17 de 1990.
7. JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA, CONJUNTO RESIDENCIAL AMBEIMA, construcción en serie, Resolución N° 000128 de abril 17 1995
8. JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA, LAS CABAÑAS, Resolución N° 000002 de mayo 27 de 1994
9. BARRIO CASTAÑAL, construcción en serie

LISTADO DE BARRIOS LEGALIZADOS

1. BARRIO LIBERTADOR
2. BARRIO LA PRIMAVERA
3. BARRIO LAS AMÉRICAS
4. BARRIO OBRERO
5. BARRIO PUEBLO NUEVO
6. BARRIO LOS FUNDADORES
7. BARRIO PRIMERO DE MAYO
8. BARRIO SAN JUAN BAUTISTA
9. BARRIO SANTA LUISA
10. BARRIO TULUNI
11. BARRIO VERSALLES

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



12. BARRIO SALOMÓN UMAÑA
13. BARRIO EL CENTRO
14. BARRIO LA LOMA

LISTADO DE BARRIOS NO LEGALIZADOS

1. BARRIO BELTRÁN
2. BARRIO CARMENZA ROCHA
3. BARRIO EL ROCÍO
4. BARRIO LAS BRISAS
5. BARRIO ROCÍO ALTO
6. BARRIO SAN FERNANDO
7. BARRIO SANTOFIMIO BOTERO
8. BARRIO LOS FUNDADORES PARTE ALTA
9. BARRIO ROCÍO PARTE BAJA

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



CONTENIDO

39

Título I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. Delimitación del área objeto de reglamentación

CAPÍTULO II. Planos oficiales.

CAPÍTULO III. Responsabilidades y competencias

CAPÍTULO IV. Derechos y obligaciones

CAPÍTULO V. Vigencia y revisión de la reglamentación

TÍTULO II. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I. Malla verde

CAPÍTULO II. Plan vial

CAPÍTULO III. Espacio público

CAPÍTULO IV. Espacio privado Título III.

TÍTULO III. NORMAS POR ZONAS

CAPÍTULO I. Identificación

CAPÍTULO II. Usos

CAPÍTULO III. Parques

CAPÍTULO IV. Construcciones

CAPÍTULO V. Nuevas edificaciones en copropiedad

CAPÍTULO VI. Nuevas urbanizaciones

CAPÍTULO III. Licencias

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309



Artículo 134. La Oficina de Planeación Municipal expedirá las licencias para proyectos de intervención según el tipo de obra a realizar y con el cumplimiento de los siguientes requisitos (Enunciados en el Artículo anterior):

- A. Licencia de obra para mantenimiento y reparación, se debe cumplir con los requisitos de los numerales 1, 2 y 12.
- B. Licencia de obra para modificación y remodelación, se debe cumplir con los requisitos de los numerales 1, 2, 3, 4-, 7, 8 y 12.
- C. Licencia de obra para adecuación, reconstrucción, restauración y subdivisión en unidades, se debe cumplir con los requisitos de los numerales 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11 y 12.
- D. Licencia de obra para ampliación y construcciones nuevas, se debe cumplir con los requisitos de los Numerales 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10 y 12.
- E. Licencia de obra para demolición y liberación, se debe cumplir con los requisitos de los numerales 1, 2, 3, 4 y 7.
- F. Licencia de obras de urbanismo, se debe cumplir con los requisitos de los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 y 13.

Artículo 135. Las licencias de demolición y liberación, sólo serán expedidas simultáneamente a la licencia de aprobación del proyecto de construcción.

Artículo 136. Un predio puede obtener una licencia en la que se autorice más de un tipo de intervención simultáneamente.

Artículo 137. Todos los usos distintos al residencial, deben cumplir con lo establecido en el Decreto 2150 de 1995 ~ Artículos 46, 47 y 48.

Artículo 138. Los establecimientos con usos diferentes a la vivienda tienen un plazo máximo de un (1) año a partir de la expedición de la presente Reglamentación, para cumplir con lo estipulado en el Artículo anterior. Deben también cumplir con lo establecido por la Administración Municipal para el buen funcionamiento.

*“Chaparral **SÍ** nos interesa”*

Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460290 / 2 460238 / 2 460356 Fax: 2 461309