

**NORMAS URBANAS GENERALES PARA EL MUNICIPIO DE  
RIONEGRO SANTANDER**

**ARMANDO QUIÑONEZ QUINTERO**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
ESCUELA DE ESTUDIOS INDUSTRIALES Y EMPRESARIALES  
ESPECIALIZACIÓN EN ALTA GERENCIA  
BUCARAMANGA**

**2006**

**NORMAS URBANAS GENERALES PARA EL MUNICIPIO DE  
RIONEGRO SANTANDER**

**ARMANDO QUIÑONEZ QUINTERO**

**Monografía presentado como requisito para optar al título de:  
Especialista en Alta Gerencia**

**Director:  
HERNÁN PABÓN**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
ESCUELA DE ESTUDIOS INDUSTRIALES Y EMPRESARIALES  
ESPECIALIZACIÓN EN ALTA GERENCIA  
BUCARAMANGA  
2006**

*A mi Dios todopoderoso por iluminarme y cuidarme en los momentos difíciles de mi vida.*

*A mi padre, quien me enseñó el valor de la palabra, la rectitud, la responsabilidad y el amor por mi prójimo, quien dio su vida por la paz tan anhelada de nuestra patria querida (q.e.p.d).*

*A mi madre, quien me ha guiado siempre con su inmenso amor y dedicación, gracias por toda su paciencia y apoyo incondicional.*

*A mis hermanos que con cariño y gratitud me brindaron su apoyo moral, estimulando mis deseos de superación con este triunfo de mi vida.*

*A mi amigo Bernardo Sánchez y a mi novia Azucena, quienes me han demostrado su amor, cariño y aprecio.*

*Y a todas aquellas personas que de una u otra forma contribuyeron para la realización de este proyecto.*

## CONTENIDO

	<b>pág.</b>
INTRODUCCION	1
OBJETIVOS	3
1. TITULO	4
1.1 SUBTITULO	4
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	5
3. JUSTIFICACION	6
4. MARCO LEGAL	7
5. DELIMITACION ESPACIAL	9
5.1 DELIMITACION CRONOLÓGICA	9
6. NORMAS URBANAS GENERALES PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – SANTANDER	10
6.1 TITULO I. DE LAS ACTIVIDADES Y CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS	10
6.2 TITULO II. DEL ESPACIO DE USO PÚBLICO	24
6.3 TITULO III. DE LAS NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	37
6.4 TITULO IV. DE LAS NORMAS PARA EL ÁREA URBANA	46
6.5 TITULO V. DE LA IMPLEMENTACIÓN NORMATIVA	59
7. INSTITUCIONES INTERESADAS	68
8. RECURSOS HUMANOS	69
9. CONCLUSIONES	70
10. RECOMENDACIONES	73
BIBLIOGRAFIA	74

## LISTA DE CUADROS

	<b>pág.</b>
Cuadro 1. Porcentaje y/o proporción de cesiones mínimas	34
Cuadro 2. Retiros antejardín	49
Cuadro 3. Aislamiento Posterior	54
Cuadro 4. Medidas Mínimas	56

## LISTA DE FIGURAS

	<b>pág.</b>
Figura 1. Esquema	8
Figura 2. Centro de acopio (izq) y Teatro Municipal (Der) Casco Urbano	70

## RESUMEN

**TÍTULO:** NORMAS URBANAS GENERALES PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO SANTANDER\*

**AUTOR:** ARMANDO QUIÑONEZ QUINTERO\*\*

**PALABRAS CLAVES:** Licencias, Entorno urbano, Medio ambiente, Amoblamiento urbano, Equipamiento comunitario, Áreas de cesión, andenes, espacio público, clasificación de establecimientos, marco legal, trámites y permisos.

### DESCRIPCIÓN

La siguiente tesis de grado fue desarrollada con la intención de reglamentar la disposición espacial de la municipalidad con una visión de crecimiento a futuro. Se cree y se quiere por tanto una propuesta razonable que haga una racionalización de la espacialidad misma para la municipalidad con una visión que permita discernir de ella a corto, mediano y largo plazo; su inmersión en los mercados y su disposición como centro de desarrollo social y cultural.

Es sin embargo la misma una apropiación general de las expectativas de la visión colombiana, sobre como se logrará a través de la normalización: el como se logrará mejorar la calidad de vida de los Rionegranos, proporcionando un mejoramiento de los espacios y la vivienda de los habitantes.

La planeación integral del municipio es importante para prever el crecimiento urbano y que el mismo no sea desproporcionado, ya que un crecimiento sin estándares, degenera la participación social de sus habitantes y generan problemas y espacios invivibles

El poder establecer la normatización acorde con las leyes y los espacios urbanos que se proyectan, es encontrar un equilibrio social con equidad para los habitantes que expectantes en ocasiones se diluyen en el espacio o chocan en el mismo sin que realmente existan los instrumentos para que ello se dé en el ambiente social en que se halla inmerso el Rionegrano.

Rionegro es un espacio para los Rionegranos y por ende un lugar de visión y proyección para el colombiano del futuro.

---

\* Monografía

\*\* Escuela de Estudios Industriales y Empresariales. Especialización en alta gerencia. Hernán Pabón. Director

## ABSTRACT

**TITLE:** GENERAL URBAN NORMS FOR THE MUNICIPALITY OF RIONEGRO SANTANDER\*

**AUTHOR:** Armando Quiñonez Quintero\*\*

**KEYWORDS:** Licences, urban environment, environment, urban goods, communitary equipment, session areas, pavements, public space, buildings classifications, legal frame, proceedings and permissions.

### DESCRIPTION:

The following degree thesis was developed with the aim of regulate the municipality spacial dispositionwith an increasing vision to future. It is belief and want therefore a razonable proposal that make rationalization of the spaciality itself for the municipality with a vision that permits to discern it in short, medium and long term; its immersion in the markets and its disposition as centre of cultural and social development.

Although, the same is a general appropriation of the colombian expectative visions about how it will be achieved across of the normatization; how it will be achieved to improve the life quality of the rionegranos, supplying an improvement of the spaces and the habitants houses.

The integral planation of the municipality is important to foresee the urban increas and that it will not be disproportionate, since an increasing without standards, degenerate the social participation of its habitants and generate problems and unliving places.

The possibility to stablish the normatization according with the laws and urban spaces that are planning, it is to find a social balance with equityfor the habitants that expectedated in occasions, are dilute in the space or crash into it without a real existence of the instruments so that it will be given in the social environment in that the Rionegro is immerse.

Rionegro is a space for the rionegranos and for that a place of vision and projection to the future colombian.

---

\* Monography

\*\* Industrial and Business Studies School. Especialization in High Managment. Director, Hernan Pabón.

## INTRODUCCIÓN

Los pueblos o comunidades representan la suma de las manifestaciones del hombre como ser social; de cómo se ve, se percibe, de cómo reacciona individual e interactúa socialmente, precisa por tanto este ser social de una imagen, de una autoestima que le dignifique y de un sentido de pertenencia por su entorno que le haga grato y confiable su existencia.

Cuando no se establecen los parámetros de convivencia del espacio y su especialidad, el desconformismo generado por los impases desencadenará violencia. Por lo tanto es una necesidad que ya no da espera y que se refleja en el recelo social de la cotidianidad Rionegrana, cuando en camisa de sus ciudadanos que forman decenas perciben que sus problemas inherentes al espacio que ocupan y los sentimientos que en esos momentos se desfogan son tomados como banales (cuando se suscitan enfrentamientos entre las personas por demarcar su territorio o por los abusos sobre el entorno que la misma población ejecuta sin miramientos no remordimientos por el mal causado, tal cual como si ello fuese la normalidad) sea o no porque se adjudique a ignorancia o beneplácito sobre la frustración de los disconformes y porque aún en el caso que fuese trivial, su situación o por demás egoísta, no le ha sido delimitado, ni se le ha enseñado a edificar sobre la comunidad para adquirir compromiso y respeto; por lo que no es raro que no emerja de su interioridad el sentido de pertenencia que le debiera ser innato y si bien este compendio de normas urbanísticas no da soluciones particulares, se proponen como un compromiso de amor a mi pueblo por encontrar parámetros que enseñen a sus pobladores sobre como ha de ocupar su espacio y el correlato que se hila cuando cada quien se sumerge y oculta la espacialidad que lo absorbe y comparte.

Debemos mantener en cuenta que los casos particulares y reiterativos actuales son la sumatoria de una sucesión notoria de actos repetitivos, que han adquirido una pseudo concreción que no responde a la realidad y por tanto se requiere de un plan que de soluciones y que han de ser ajustados como normas de convivencia para su espacialidad concreta.

Históricamente nos reconocemos, aprendemos la historia es el retrato mudo, pero manifiesta de cómo hemos sido, como y cuando emergió el deseo de ser comunidad, bajo que aspecto y que formas o malformaciones nos han caracterizado, pero sobre todo de cómo podemos vernos y convivir mejor.

Por lo anterior, se ha establecido un aterrizamiento de las leyes de ordenamiento territorial, acordes con el municipio de Rionegro Santander estudiando los componentes ambientales, culturales, urbanísticos e históricos, que son representativos guardando un respeto que lleve a su vez, al crecimiento armónico y funcional del municipio.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL**

Definir las normas urbanas que regulen el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo, mejorando el espacio público y privado.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Definir las normas que reglamenten el uso del suelo, para que los propietarios se ajusten a la función social de la propiedad.
- Definir y reglamentar el espacio de uso público, como principal estructurador de las actividades urbanas.
- Definir y reglamentar medidas preventivas de conservación y preservación del medio ambiente.
- Definir y reglamentar los parámetros básicos, para mejorar las actuaciones urbanísticas eficientes.
- Definir y reglamentar los trámites correspondientes, a los permisos en las actuaciones urbanísticas.

## **1. TITULO**

NORMAS URBANAS GENERALES PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO SANTANDER.

### **1.1 SUBTITULO**

Formulación de las normas urbanas generales concatenadas a la ley de reforma urbana (9/89) y de ordenamiento territorial (388/97) para el municipio de Rionegro Santander.

## **2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El continuo cambio a que se encuentran sometidas nuestras ciudades por los constantes inventos y formas de vida han producido continuas malformaciones y degeneración de la malla o tejido urbano produciendo deficiencias sociales e irracionalidad espacial.

Además, la mirada lógica a las dimensiones, se sustenta en pensar cuál es el principio de la vida, un elemento natural físico; luego aparece un individuo, que empieza a ser un colectivo, el cual estructura una serie de parámetros de convivencia, y en la medida en que él se expande, el territorio crea unas restricciones por la capacidad de carga del mismo, ocasionando hacia los recursos naturales y espaciales un fenómeno de deterioro que en la mayoría de los casos es irreversible.

Es decir, que a través de un estudio histórico, funcional, urbanístico y legal, entrar a proponer una normatización acorde a la forma de vida del Rionegro de hoy.

### **3. JUSTIFICACIÓN**

Planear el desarrollo integral del país, previendo el crecimiento urbano, puesto que el fenómeno descontrolado de la urbanización es la mayor causa de degradación de muchos de los recursos naturales, de la utilización irracional de las grandes inversiones públicas en materia de infraestructura, de la ubicación de asentamientos en zonas de riesgo y demás problemas que afectan el nivel de vida de la población.

Búsqueda de mayor equidad en el desarrollo integral de la población, dado que los desequilibrios sociales que se presentan en el Municipio de Rionegro se viene dando de una forma casual, de proporciones exageradas y cuyas condiciones de vida son infrahumanas.

Necesidad de lograr una mayor funcionalidad espacial en las ciudades, con base en una distribución idónea de las diversas actividades, la infraestructura vial y los equipamientos urbanos, son los elementos que dan forma y estructura a la calidad.

Por estas razones y por mandato nacional a través de la ley 388 se hace necesario implementar toda la normatividad que regule ordene distribuya el espacio publico del Municipio de Rionegro Santander puesto que en el presente no se han hecho ningún estudio pertinente ha este tema.

#### **4. MARCO LEGAL**

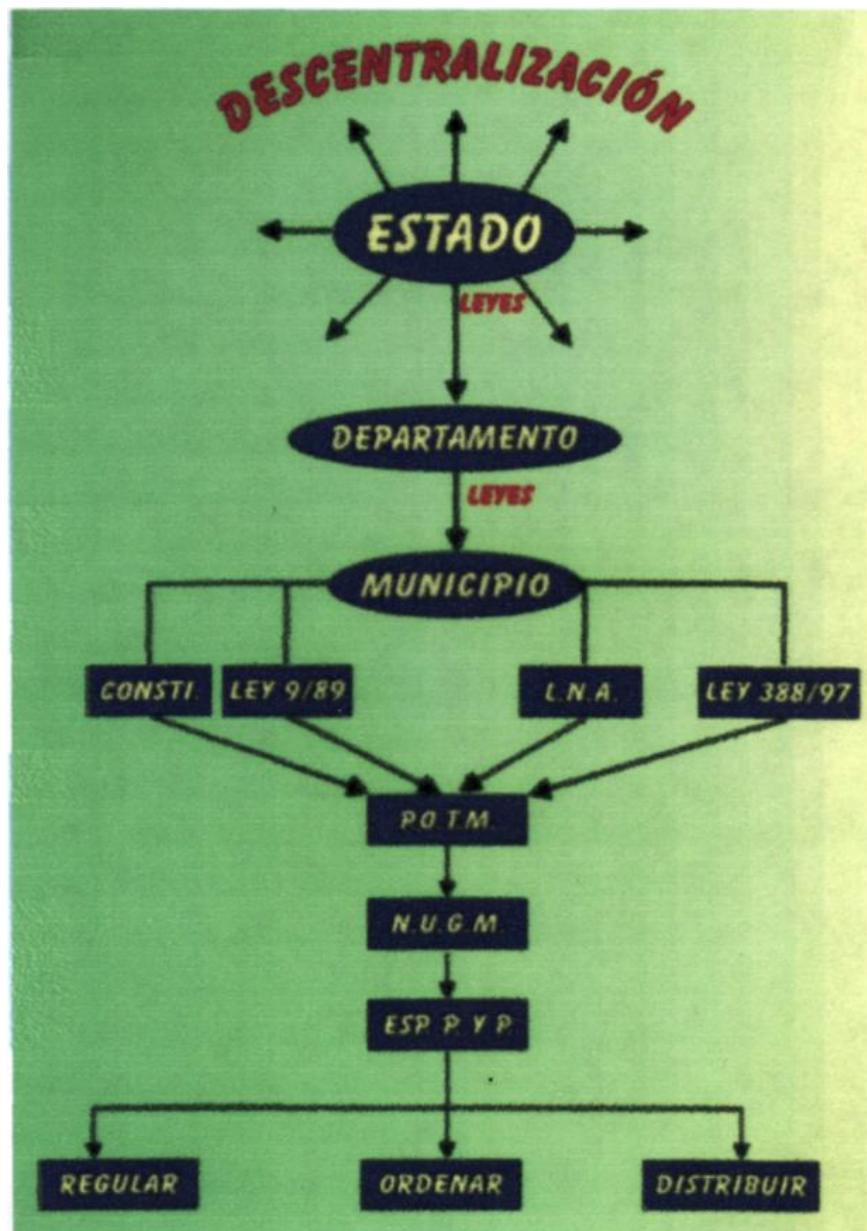
La Constitución Política de 1991 no solo ratifica el proceso de la autonomía local, sino que le otorgó a los departamentos la posibilidad de emprender un nuevo liderazgo dentro de este mismo contexto, a la vez que reconoció nuevas entidades territoriales como regiones, provincias y distritos, otorgándoles autonomía a las entidades territoriales indígenas. Así también pretende fortalecer la construcción de una sociedad civil considerada como la esfera de la vida social, organizada, autogeneradora, autosostenida, autónoma del Estado y regida por un orden legal o conjunto de reglas compartidas.

La Constitución Nacional de 1991 consideró como uno de sus aspectos centrales, la incorporación de la planificación y la planeación como instrumentos claves para la consecución de los fines del Estado. Sin embargo, la realidad ha demostrado que se requiere mucho más que una nueva constitución para alcanzar los objetivos trazados.

En principio es necesario reconocer la función de los municipios en el marco de la Constitución Política, la cual es: "Prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes", existe una clara tendencia en el espíritu de la normativa a otorgar a los municipios la responsabilidad de administrar el desarrollo de su territorio, pero aún no existía claridad en la forma y el mecanismo que guiara este sentimiento nacional, y ahora la ley 388 de 1997, recoge algunos de los elementos o sectores, pero aún no es preciso en muchos otros. Sin embargo, se puede

encaminar en sus falencias y derivar de ella un buen instrumento de concertación y planificación que le entregue a cada municipio las herramientas para su toma de decisiones en Planificación y Gestión.

Figura 1. Esquema



## **5. DELIMITACIÓN ESPACIAL**

Este proyecto será un instrumento técnico - normativo, para el Municipio de Rionegro, donde su principal virtud estará dada por la armonización entre la constitución, la ley 9/89, la ley 388/97 y la trayectoria histórica, topográfica, ambiental, urbanística, social y cultural; todo esto enmarcado dentro de las normas que cumplan con ordenar y mantener el espacio público y privado.

### **5.1 DELIMITACIÓN CRONOLÓGICA**

Se llevara a cabo durante el año en curso. Por tal motivo en el corto plazo se realizaran los estudios Normativos correspondientes a las leyes vigentes.

A mediano plazo una vez la propuesta sea terminada se presentara a la administración municipal para sus respectivos debates y ajustes las secciones de concejales determinen para su mejoramiento.

En el largo plazo esta normativa deberá estar funcionando con todos los lineamientos sujetos a la ley, creando a su vez indicadores de gestión para determinar el alcance logrado y los respectivos ajustes que se presenten por modificaciones en el congreso.

## **6. NORMAS URBANAS GENERALES PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO SANTANDER**

### **6.1 TITULO I. DE LAS ACTIVIDADES Y CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS.**

#### **- DE LAS ACTIVIDADES:**

**Artículo 1.1:** Para efectos de la racionalización en el ordenamiento y la clasificación y reglamentación de los Usos del suelo de expansión Urbana bajo la jurisdicción del presente ordenamiento y del suelo urbano de la cabecera municipal de Rionegro, las actividades de la comunidad se clasifican en:

- Comerciales
- Institucionales
- Industriales
- Especializadas
- Residenciales
- Agropecuarias
- Turísticos

**Artículo 1.2:** Son actividades comerciales las dedicadas a la venta, distribución e intercambio de bienes, productos y/o servicios.

**Artículo 1.3:** Se definen con actividades institucionales aquellas destinadas a la prestación de servicios administrativos por parte de las instituciones gubernamentales del orden Nacional, departamental o municipal y/o a la prestación de servicios sociales o asistenciales a la comunidad, bien sea por

parte del estado o de particulares tales como salud, educación, culto, cultura y recreación.

**Artículo 1.4:** Son actividades industriales aquellas destinadas a la extracción de materiales de carretera y/o transformación de materia prima.

**Artículo 1.5:** Son actividades Especializadas aquellas que por su carácter único dentro de ciudad, su magnitud y características, los efectos de los impactos que producen sobre la estructura urbana y/o la calidad del medio ambiente las hacen incompatibles en mayor o menor grado con otras, haciendo necesario particularizar su localización tales como: Abastecimiento, transporte, funerarias, de seguridad, servicios públicos, disposición y tratamiento de basuras y desechos.

**Artículo 1.6:** Se define como actividad residencial la destinada para la habitación en familia y en comunidad, en conjunto con el equipo básico complementario.

**Artículo 1.7:** Se define como actividades agropecuarias aquellas dedicadas al cultivo de especies vegetales y a la cría y/o levante de especies animales.

**Artículo 1.8:** Se definen como actividades Turísticas aquellas que se encargan de promocionar y servir de carácter especial a las personas que no son residentes del municipio actuando por ende en representación de Rionegro.

**Artículo 1.9:** Para la realización de las actividades a que hacen referencia los artículos anteriores, los establecimientos se ordenan y clasifican según lo especificado en la sección siguiente:

## **- DE LA CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS**

**Artículo 1.10.** Para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización, los establecimientos cuyos usos se destinan al desarrollo de las actividades de la comunidad, se clasifican en grupos afines según el grado de impacto que producen en el espacio Urbano sobre:

- La Estructura Urbana
- La calidad del medio ambiente

**Artículo 1.11:** Impacto sobre la estructura Urbana es la exigencia que la realización de determinada actividad produce sobre ella, en cuanto a demandas de:

### ***Accesibilidad por:***

- La intensidad de los flujos vehiculares y peatonales que genera en función de su tamaño y nivel de cubrimiento: Local, vecindario, sector, ciudad.
- La intensidad del flujo Vehicular pesado para su abastecimiento y/o distribución.
- La incidencia en el transporte público masivo.

### ***Espacio para:***

- Estacionamiento para propietarios y visitantes y zonas especiales para cargue y descargue.
- La circulación y/o permanencia: por la presencia de vitrinas. Estantes o elementos para la exhibición, que impliquen relación de establecimiento con el espacio de uso público y permanencia del peatón sobre dicho espacio.
- La posibilidad de expansión de la actividad hacia el exterior del establecimiento.

- Cargas especiales de los servicios públicos básicos: energía, agua, alcantarillado, gas y/o sistemas de seguridad especiales por peligros de explosión o incendio.
- De usos complementarios, capaces de generar cambios en las características de las áreas inmediatas.

**Artículo 1.12:** Impacto sobre la calidad del medio ambiente, es el efecto que la realización de determinada actividad produce sobre el medio en cuanto a:

- La emisión de partículas y/o residuos que contaminen el suelo, el aire, las fuentes de agua o las aguas servidas.
- La emisión de ruidos al exterior de la edificación por encima de los valores permitidos.
- La producción de basura y/o desechos sólidos que generen la agrupación de insectos, roedores y depredadores.
- Las acciones que complementan la estabilidad de los suelos y/o la alteración drástica del paisaje natural.
- En general, cualquier causa que comprometa las condiciones naturales existentes o de habitabilidad normales.

**Artículo 1.13:** El impacto que la realización de determinada actividad en un establecimiento produce la estructura urbana y/o sobre la calidad del medio ambiente, se traduce en efectos especiales y/o Psicosociales, los cuales determinan su mayor o menor grado de compatibilidad con otros usos, en especial: con el residencial, en cuanto impliquen algún deterioro en las condiciones ambientales, estética, de salud, de seguridad física y social y/o de moral para la comunidad.

**Artículo 1.14:** En concordancia con los conceptos y definiciones consignados en los Artículos procedentes, los establecimientos para el

desarrollo de las actividades de la comunidad, según su grado de compatibilidad con otros usos y con el residencial, se agrupan de la siguiente manera:

**GRUPO 1.** Son aquellos establecimientos que se caracterizan por:

- Su Cubrimiento local.
- No generan tráfico pesado.
- No ocasionan la concentración, o la permanencia de vehículos o de peatones.
- No requerir de Áreas específicas de estacionamientos ni especiales para cargue y descargue.
- No generar demandas especiales sobre los servicios de infraestructura básica.
- No producir ruidos ni olores o desechos contaminantes.
- No requerir de locales especiales ni de expansión hacia el exterior del establecimiento.
- El funcionamiento es esencialmente diurno.

Estos establecimientos, que no producen congestión en la estructura Urbana ni causar trastornos a la calidad del medio ambiente, que son compatibles con otros usos y complementarios a otros, especialmente al residencial. Pueden aparecer en todas las zonas de la ciudad.

Pertenece los siguientes establecimientos:

**A. Para la actividad comercial:**

*1. De venta de bienes al detal:*

- Alimentos y bebidas de consumo diario: tienda, venta de pan y bizcochos, cigarrerías.
- Químicos y farmacéuticos de uso humano: droguerías, farmacias, boticas, perfumerías.
- Impresos: librerías, papelerías, discos, fotocopiadoras, periodos, revistas, cassetas, alquiler de videos.
- Artículos varios: almacenes de misceláneas, cacharrerías, adornos, regalos, boutiques, artículos y elementos fotográficos, artesanías, artículos para el hogar, aseo, manejo de cocina, ropa de cama, platerías, cristalerías.

*2. De venta de servicios:*

- Profesionales: oficinas y consultorios para la actividad profesional en locales individuales.

**A. Para la actividad comercial:**

*1. De venta de bienes:*

- Alimentos y bebidas: Locales para la venta de carnes, pollo, pescado, leche, huevos, productos de salsamentaría.
- Vestuario: Almacenes para la venta de textiles confeccionados: calzados, carteras y similares.
- Muebles y equipos: Almacenes para exhibición y venta de muebles y equipo para oficina y hogar, electrodomésticos, colchonerías, artículos deportivos, instrumental científico y técnico.

- Repuestos y herramientas: Ventas al detal y herramientas manuales, livianas y de repuestos electrónicos y eléctricos.

## *2. De venta de servicios:*

- Profesionales: Oficinas de bancos, aseguradores de créditos y finca raíz, corporaciones, agencias de importación y exportación, oficinas de correos telefónicos.
- Personales: Instalaciones para salas de belleza, estilistas, baños, saunas, turcos y similares, academias de gimnasio, de artes marciales, estudios fotográficos.
- De alimentación: que implique la permanencia del usuario por periodos relativamente cortos, loncherías, cafeterías, salón de onces, fruterías y cebicherías.
- De Impresión: tipografías, imprentas, encuademación, estampados, artes gráficas, publicidad, relieves.
- Varios: Prenderías y compra ventas, cerrajerías, remontadoras de calzado, parqueaderos para automotores tipo automóvil, camperos y camionetas con capacidad de carga interior a una tonelada.

## **B. Para la actividad institucional**

- Educación: Guarderías, jardines infantiles, escuelas y colegios de educación primaria.
- Salud y asistencia social: Sala cunas, puestos y centro de salud.
- Culturales y de culto: Salones y bibliotecas comunales, oratorios, capillas, iglesias menores.
- Administrativos. Servicios de seguridad, locales, C.A.I.S., inspecciones de policía.
- Recreacionales: parque y zonas verdes con sus instalaciones deportivas

mínimas, parque de vecindario de barrios y / o urbanos para descanso, instalaciones, bosques y áreas de reservas y conservación ambiental.

### **C. Para actividad industrial:**

Alimentos de procedimiento sencillo, conservas, dulces, panaderías y bizcocherías, confecciones, cigarros, remontadoras eléctricas para calzado y arreglos de artículos de cuero, velas y veladoras en general. Aquella industria doméstica de características artesanales que no requiere locales especializados, ni áreas específicas de cargue y descargue, no produce contaminación con un número de trabajadores por debajo de cinco (5).

**GRUPO 3.** Son aquellos establecimientos que se caracteriza por:

- Cubrimiento o nivel de sector.
- Generar tráfico pesado eventualmente.
- Generan concentración y permanencia de vehículos y peatones.
- Demandar sitios específicos para estacionamiento de propietarios y visitantes y / o usuarios; algunos requieren áreas específicas para cargue y descargue.
- Tener una moderada exigencia sobre la infraestructura de servicios básicos.
- No son contaminantes aunque pueden causar molestias por el ruido que alcanza a producir.

Estos estacionamientos que producen efectos moderados de congestión sobre estructura urbana y de alteración del medio ambiente por ruidos, pueden aparecer mezclados con otros ruidos residenciales siempre que se dé solución a la demanda de estacionamiento para propietarios, visitantes y / o usuario y de control efectivo sobre el nivel de ruido que produce.

Pertenece los siguientes establecimientos:

**A. Para la actividad comercial:**

*1. De venta de bienes:*

- Exhibición de venta de vehículos livianos, automóviles, camperos, motocicletas.
- Supermercados y almacenes por dependencias con área construida inferior a los 2 000 metros cuadrados.
- Locales comerciales en agrupación, conjunto, y / o centro, con área construida a inferior a 2000 metros cuadrados.
- Locales para exhibición y venta de equipos y herramientas medianas.
- Locales para la exhibición y venta de materiales de acabados para construcción, enchapes, pisos, muebles fijos, accesorios, y aparatos sanitarios, cocinas integrales, closet.
- Locales para exhibición y venta de materiales para talabartería, plásticos y empaques de papel y cartón, estancos, licoreras.

*2. De ventas de servicios:*

- Profesionales oficinas, consultorios en agrupación, conjuntos, y / o centro.
- De alimentación: Restaurante, asaderos, pizzerías, salones de banquetes y recepciones, fuentes de soda.
- Varios: Locales para la reparación y mantenimiento de vehículos, tipo automóvil, campero y camioneta, electricidad, mecánica, latonería y pintura, monte llantas, locales para la reparación de neveras, estufas, y similares, aire acondicionado, refrigeración; electrodomésticos, vidrierías, muebles de madera: metálicas, equipo de oficina.
- Diversión: salas de juegos electrónicos, video- juegos, ajedrez, tenis de mesa, juegos de mesa.

## **B. Para la actividad Institucional:**

- Educación: Colegios de educación secundaria, medida especializada, técnico y tecnológicos, centros y academias de capacitación.
- Salud y asistencia social: Centro médicos, odontológicos y especialistas, laboratorios de diagnósticos y pruebas especiales, clínicas y centros hospitalarios con un número de camas inferior a treinta (30).
- Culturales y de cultos: Bibliotecas, museos, centros de exposición, galerías, teatro municipal, capillas.
- Administrativos: Instalaciones para la administración pública, oficinas de organismos del nivel nacional.
- Recreacionales: clubes y sedes sociales, canchas, centros deportivos, parque recreacionales.

## **C. Para la actividad industrial:**

- Fabricación y montajes de obras en aluminio y laminas, ventanerías, divisiones: avisos luminosos.
- Confecciones en tela y cuero: Vestidos, zapatos, carteras y similares, alimentos y bebidas.
- Fabricas de productos de madera: Puertas, ventanas, muebles y aquellos procesos industriales no contaminantes con un número de empleados inferior a 10 ( diez) y posibles desarrollar en áreas no superiores a los 200 metros.

## **GRUPO 4.** Son aquellos establecimientos que se caracterizan por:

- Un cubrimiento en el ámbito de la ciudad.
- Generar tráfico pesado para su abastecimiento.

- Generar concentraciones permanentes y de considerable volumen de vehículos y peatones.
- Demandar áreas para el estacionamiento de vehículos para propietarios, visitantes y otras especiales para cargue y descargue.
- Generar una demanda entre moderada y fuerte sobre la infraestructura de servicios públicos.
- Generar la aparición moderada de usos complementarios.
- No son contaminantes a un cuando generan ruidos, olores y desechos que producen.

Pertenecen los siguientes establecimientos:

#### **A. Para la actividad comercial:**

##### *1. Venta de bienes al detal:*

- Distribuidoras de productos de consumo.
- Supermercados, almacenes por departamentos con áreas construidas superior a los 2000 metros cuadrados.

##### *2. Venta de servicios:*

- De alojamientos: Hoteles, aparta-hoteles, residencias, centro de convenciones.
- De diversión: salas de cine, café conciertos, discotecas, tabernas, griles, café - bar, video - bar, piano- bar, casinos y sala de juego, cartas, ruletas, esferodromos, canchas de tejo y bolo criollo.
- De alimentación: Desayunaderos y piqueteaderos.
- Varios: Diagnosticentros, servitecas, lavados de automotores.
- Parqueaderos para vehículos pesados: Buses, volquetas, camiones, tracto- camiones.

## **B. Para la actividad institucional:**

- Educación: Universidades y similares.
- Salud: Clínicas, centros hospitalarios y de grupo de especialistas con un número de camas superior a treinta (30) pero inferior a cien (100).
- Culturales y de cultos: Centro culturales complejos, iglesias mayores.
- Administración: Sedes y centro administrativos departamentales, municipales, sucursales de organismos de orden nacional.
- Recreación: parques con atracciones mecánicas no complejas, de mediana cobertura.

**GRUPO 5.** Son aquellos establecimientos que se caracterizan por:

- Tener un cubrimiento a nivel de la ciudad.
- Generar tráfico pesado para su abastecimiento.
- Generar concentración de vehículos, especialmente pesados.
- Demandar grandes áreas especiales de estacionamiento para propietarios y visitantes, y áreas específicas para cargue y descargue.
- Algunos requieren servicios de infraestructura especial y propia a sus características.

Generar la aparición de volúmenes fuertes de usos complementarios.

- Ser potencialmente contaminantes por los altos volúmenes de molestos de ruidos, olores, humos, basuras y desechos que producen, y la posibilidad de explosión e incendio que representan.

Estos establecimientos que ocasionan congestión en el tráfico urbano por el tipo de vehículos que los abastecen / el tiempo necesario para hacer y que

además presentan posibilidad de contaminación del medio, pueden aparecer mezclados con otros usos según la función que cumplen en la ciudad, pero en edificaciones completamente diferenciadas y siempre que se den solución a las exigencias de accesibilidad, estacionamientos y áreas especiales para cargue y descargue, al igual que un control efectivo de ruidos, olores, humos, basuras y desechos. Su localización deberá ser estudiada y aprobada por la Dirección de Planeación y Obras Públicas previo el cumplimiento de los requisitos exigidos por demás entidades y los de literales a y b de Ventas de Servicios no podrán aparecer mezclados con la vivienda.

**A. Para la actividad comercial:**

*1. Venta de bienes:*

- Bodegas mayoristas graneros y depósitos, almacenes de depósitos y ventas mayoristas de insumos agropecuarios:

*2. Ventas de servicios:*

- Griles, cabarets, casa de lenocinio, reservados, bares y cantinas.
- Moteles, estaderos y amoblados.
- Reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada.
- Surtidores de gaseosas y otros combustibles.

**B. Para la actividad institucional:**

- Salud. Clínicas y centros hospitalarios especializados con un número de camas superior cien (100).
- Ciudadelas deportivas, estadios, coliseos, y aquellos abiertos al público para la presencia de espectáculos de asistencia masiva: ciudades de hierro, circos, plaza de toros, parque de diversiones con instalaciones mecánicas y de grandes extensiones, zoológicos.

### **C. Para las actividades Especializadas:**

- De abastecimiento: plazas de mercados locales con cubrimiento de barrio y/o sector.
- De Transporte: Terminales terrestres de pasajeros, buses, trenes, taxis.
- Funerarios: Sala de velación, funerarias, cementerios.
- De seguridad: Estaciones de bomberos.
- De servicios públicos: Subestaciones de las redes de distribución de los servicios públicos.

**GRUPO 6.** Son aquellos establecimientos destinados al desarrollo de las actividades caracterizadas por ser únicas dentro de la ciudad, de gran cobertura y que presentan exigencias muy fuertes sobre la estructura vial, la infraestructura de servicios públicos y de sus complementarios que se generan en sus inmediaciones; Algunos producen emisiones capaces de comprometer la calidad del medio ambiente.

Los establecimientos clasificados en este grupo por uno o varios de sus características ejercen un impacto muy fuerte sobre la estructura urbana y la calidad del medio ambiente por lo que se hace incompatible con otros usos, especialmente con el residencial.

Estos establecimientos que en general se destinan al desarrollo de las actividades industriales y especiales, solo podrán localizarse en aquellas zonas previstas por el plan de Ordenamiento Territorial, además de cumplir con los requisitos que exigen las demás entidades competentes.

Al grupo seis pertenecen los siguientes establecimientos:

**A. Para la actividad industrial:** Queda definido mediante los estudios previos de Factibilidad e impacto ambiental frente a las autoridades

competentes, el cual será estudiado por el despacho de Obras Públicas y Planeación del Municipio emitiendo los conceptos necesarios para sus delineamientos.

**B. Para la actividades Especiales:** De abastecimiento: Centrales de abasto, matadero, plazas de feria, coliseos de exposiciones agropecuarias, almacenamiento y distribución de combustibles.

- De Transportes: Terrestres y férreos de carga.
- Funerarios: cementerios, jardines cementerizados, hornos crematorios.
- De seguridad: Cárceles, instalaciones policivas, de bomberos y militares.
- De servicios públicos: instalaciones y/o plantas principales para la generación o tratamientos de aguas, energía, teléfono, gas.
- De disposición y tratamientos de desechos: basureros, planta de tratamiento de basuras, de aguas residuales, de desechos contaminantes, lagunas de oxidación.

## **6.2 TITULO II. DEL ESPACIO DE USO PUBLICO**

### **DEFINICIÓN Y APLICACIÓN**

**Artículo 2.1:** Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Ley 9/89.

**Artículo 2.2:** El espacio de uso público está constituido por todas aquellas áreas abiertas de libre utilización por parte de los ciudadanos en forma individual y colectiva para la circulación vehicular y peatonal, la recreación

pública, activa y pasiva, para la seguridad y 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 mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en toda sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno del casco urbano, los necesarios para la preservación y conservación de las playas fluviales, así como de sus elementos vegetativos, arenas, y en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo y las demás establecidas en el D. 1504/98 en su ART.5 y que sean acordes a la configuración Urbana de Rionegro.

**Artículo 2.3:** Corresponde a la Secretaría de Obras Públicas y Planeación de Rionegro Santander, teniendo en cuenta los lineamientos planteados por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, liderar las gestiones necesarias para la elaboración y/o actualización de los diferentes planes parciales en unidades de actuación Urbanística y que se encuentran dentro de la estructura general del espacio público del artículo anterior.

**Artículo 2.4:** Las nuevas zonas y/o áreas destinadas por su naturaleza, por su uso o afectación de las necesidades urbanas colectivas quedarán afectas al uso público con la definición y delimitación que de ellas se haga en los planes parciales, licencias de construcción y urbanismo y permisos especiales mediante Resolución de la secretaría de Obras públicas, a partir de la fecha de su aprobación.

**Artículo 2.5:** La construcción y administración del espacio de uso público es función de la administración municipal o el despacho a corresponder, pero su administración y mantenimiento podrán delegarlos temporalmente en los particulares o entidades creadas para tal fin, si lo considera pertinente y siempre que se garantice el carácter del espacio de uso público, de conformidad con lo especificado por la ley 9 de 1989 (Ley de reforma urbana).

**Artículo 2.6:** Las obras de construcción, adecuación y/o rehabilitación del espacio de uso público podrán ser adelantadas por cualquiera de los instrumentos de gestión y ejecución que ofrece la Ley 388/97 mediante la definición de unidades de actuación urbanística definidos dentro de un plan parcial específico, si la administración municipal lo consideran conveniente.

**Artículo 2.7:** Ninguna actividad particular podrá interferir las funciones básicas colectivas para las cuales ha sido creado el espacio de uso público. Quien lo hiciere y en el desarrollo de la cual se presente algún daño o deterioro al espacio de uso público y/o a los elementos de amoblamiento urbano en el contenido deberá restablecer a su costa todas y cada una de las características originales sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

**Artículo 2.8:** El subsuelo y el espacio aéreo es de uso público y tienen este mismo carácter, por lo que su ocupación y/o uso deberá ser reglamentado por la Secretaría de Obras Públicas y Planeación, teniendo en cuenta las leyes establecidas.

**Artículo 2.9:** Las fachadas y los antejardines son de propiedad privada, pero como elemento que hace parte del espacio de uso público son objetos de reglamentaciones especiales: su mantenimiento y cuidado son

responsabilidades de los propietarios.

**Artículo 2.10:** Las normas establecidas en el presente título se aplica tanto en la zona de Expansión Urbana, como la zona urbana dentro del perímetro urbano y sanitario de la cabecera municipal de Rionegro.

#### **- DE LAS CESIONES PARA EL ESPACIO DE USO PUBLICO**

**Artículo 2.11:** Con el propósito de consolidar el espacio de uso público, toda persona natural o jurídica responsable del desarrollo de un proyecto de construcción nueva, parcelación, urbanización, en zonas de Actuación Urbanística, deberá construir y ceder al Municipio y/o entidad respectiva a título gratuito, las vías vehiculares y peatonales, la infraestructura para la prestación de los servicios públicos y las obras de urbanismo, parques, zonas verdes y áreas comunes de uso público una proporción de terrenos conforme a los usos y densidades que esta norma reglamenta.

**Artículo 2.12:** En todo proyecto deberán estar claramente definidos y ser perfectamente deslindables los espacios de usos público y usos privado.

**Artículo 2.13:** Las obligaciones, momento y forma de entrega de las áreas destinadas a conformar el espacio de uso público y su extensión y destinación específica quedarán consignadas claramente en la licencia o permiso de aprobación del respectivo proyecto expedido por la Secretaría de Obras Públicas y Planeación.

**Artículo 2.14:** Los bienes que resulten de las cesiones de áreas que condicionan la expedición de una licencia de construcción nueva, ampliación, reforma, parcelación y/o urbanización se constituyen en bienes de uso público y como tales se registrarán por las disposiciones legales vigentes.

## - DE LAS CESIONES PARA VÍAS Y SU CONSTRUCCIÓN

**Artículo 2.15:** El Plan Vial Municipal y Urbano del Municipio de Rionegro Santander, como estructurador del desarrollo físico y de actividades, y como elemento constitutivo del espacio de uso público para la circulación vehicular y peatonal es el adoptado mediante el Acuerdo de adopción del PBOT artículo 11, y que se complementa mediante la presente Normativa.

**Artículo 2.16:** Toda Actuación Urbanística, conformado por uno o varios predios, de propietario único y/o varios propietarios, deben diseñar una malla vial local vehicular, peatonal o ambos y estar conectadas al sistema de vías del Plan vial oficial. Las áreas correspondientes a dichas mallas, como áreas constitutivas del espacio de uso público, serán de cesión gratuita y obligatoria al Municipio, y su construcción será por cuenta del responsable del desarrollo.

**Artículo 2.17:** En el diseño de la malla vial del que habla del artículo precedente se deberá tener en cuenta:

- Que las vías vehiculares constituyan un sistema de uso público continuo y que se constituya una malla continua y abierta conectada al plan vial oficial y a los desarrollos aledaños.
- Que las áreas delimitadas por las vías vehiculares de la malla vial local y/o por vías del plan vial oficial no sea superiores a una (1) Hectárea.
- Que a las vías vehiculares del plan vial oficial no accedan vías vehiculares de la malla vial local a distancias mayores de 200 metros.
- Que las calzadas centrales de las vías vehiculares del plan vial oficial no sean cruzadas por vías de la malla vial vehicular local a distancias menores a 400 metros.
- Aquellas vías de la malla vial vehicular local de entrega a los predios

deberá tener solución de continuidad y en los casos necesarios se deberán plantear solución de volteo.

- Los estacionamientos para visitantes se podrán construir en bahías junto a las vías de las mallas en las proporciones y condiciones que se especifiquen.

Las intersecciones de las vías y las áreas necesarias para su construcción se consideran parte integral de las vías que las conforman, y por lo tanto estas áreas se afectan al desarrollo vial.

**Artículo 2.18:** También serán de cesión gratuita y obligatoria su construcción por cuenta del responsable del desarrollo, las vías pertenecientes al plan vial oficial en las siguientes circunstancias:

- Aquellas que simultáneamente forman parte de la malla vial local.
- Aquellas necesarias para acceder al terreno a desarrollar.
- Las calzadas laterales, paralelas a la vía del plan vial oficial, cuando se contemplen conexión a las vías de la malla vial local.

**Artículo 2.19:** La Administración Municipal tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento del uso público una vez ejecutadas y debidamente legalizada su cesión al Municipio.

**Artículo 2.20:** Las vías del Plan Vial Oficial podrán ser construidas por el Municipio por el sistema de valorización o por cualquiera de los mecanismos que contempla la ley 388/97. El sistema de vías que constituyen el Plan Vial Oficial está conformado por una jerarquía de ejes viales en base a la función que cumplen dentro de la estructura urbana así:

- *Vía Regional (V-0):* Caracterizada por su función de interrelación regional

o intermunicipal, y que por un lado permiten el tránsito de un alto porcentaje de vehículos de carga cuando forma parte de la malla vial Nacional primaria con altas especificaciones técnicas como lo es particularmente la vía a la Costa-Bucaramanga, o las vías que se hallan adjudicadas al departamento por su importancia regional y particularmente nos referimos a la vía Rionegro-Llano de Palmas de orden secundario que se conecta a la malla vial Nacional y al casco Urbano de Rionegro como enlace importante para las distintas veredas que conforma el Municipio y generadoras de desarrollo.

- *Vía Urbana Principal ( V-1 )* : Es la vía de acceso y salida principal del Casco Urbano de Rionegro y por su importancia generaría traumas en caso de taponamiento o cerramiento otorgándole jerarquía sobre las demás, con su superficies pavimentada.
- *Vía Urbana de Sector (V-2)*: Es la vía que comunica a barrios, o sectores bien definidos ya sea por su ubicación, o agrupación y se comunican a vías principales acomodándose como alternativas en caso de obstrucción de éstas, con su superficie pavimentada.
- *Vías de Acceso (V-3)*: Es la vía que comunica internamente los sectores, barrios o agrupaciones, conecta la vivienda en forma de malla de acuerdo a los diseños de funcionalidad y orden, las cuales se comunican con las vías Urbanas.
- *Vías peatonales (V-4)*: Cumplen la función de canalizar los flujos peatonales hacia los puntos de atracción urbana y/o de prestar servicio interno a las áreas residenciales.

**Artículo 2.21:** El trazado específico, las cesiones, las normas de diseño y especificaciones de construcción de las vías vehiculares y/o peatones, que conforman tanto el plan vial oficial como las que deben emplearse en la malla vial local serán fijadas por la Secretaría de Obras Públicas y Planeación.

**Artículo 2.22:** Las vías vehiculares de uso público deberán estar libres de obstáculos como baches, resaltos, vallas, hundimientos, tubos, postes o de cualquier otro elemento que pueda colocar en peligro la integridad de las personas y/o de los vehículos, o impedir la libre circulación.

**Artículo 2.23:** Las bahías de parqueo sobre vías vehiculares de uso público, tienen el carácter de espacio de uso público por lo que no pueden limitarse mediante el uso de postes, cadenas, lazos, vallas, etc.

**Artículo 2.24:** En una vía; es espacio de uso público la sección comprendida entre las áreas privadas, generalmente divididas por los andenes (incluidos estos).

## **DE LOS ANDENES**

**Artículo 2.25:** Anden es la superficie lateral de una vía vehicular, destinada al tránsito peatonal, generalmente comprendida entre el sardinel y la línea de demarcación del espacio privado.

**Artículo 2.26:** El anden deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Que sea de material firme, estable y antideslizante.
- Que la altura con respecto al nivel de la calzada este comprendida entre los Quince (15) y Dieciocho (18) centímetros.
- Que el ancho libre no sea menor de 1.20 metros, en caso menor debido a perfiles urbanísticos, previo concepto de la Secretaría de Obras Públicas

y Planeación.

- Que los elementos con que se construya la superficie no tenga separación entre ellos superior a un (1) centímetro.
  - No ser interrumpidos por elementos como postes, cabinas, casetas, hidrantes, u otros que sobresalgan del piso.
  - La pendiente del anden deberá ser igual a la pendiente de la corona del sardinel
- DE LAS CESIÓN DE REDES DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO**

**Artículo 2.27:** Todo responsable del derecho de un terreno, deberá proveer, construir y ceder en forma gratuita a la entidad competente las redes de infraestructura y las obras de saneamiento y urbanismo necesarias para la correcta habitabilidad del derecho.

**Artículo 2.28:** La infraestructura de servicios públicos a realizar en el desarrollo de un terreno son las siguientes:

- Red de Acueducto. EMSERVIR.
- Red de Alcantarillado. EMSERVIR.
- Red de Alumbrado Publico y Energía eléctrica. ESSA.

**Artículo 2.29:** Las características y especificaciones de orden técnico serán establecidas y exigidas para su aprobación por las entidades respectivas.

**Artículo 2.30:** Las redes de conducción de los servicios públicos se ubicará en el subsuelo o en el espacio aéreo del espacio de uso público, cuidando que no obliguen a la tala o mutilación de Árboles, y que la ubicación de cajas, pozos, postes, hidrantes, rejillas y demás elementos no dificulten la libre

circulación de vehículos y/o peatones.

**Artículo 2.31:** Las redes maestras de la infraestructura de servicios públicos y las obras de urbanismo básicas podrán ser ejecutadas por el sistema de valorización o por cualquiera de los mecanismos que plantea la Ley 388/97 sobre unidades de Actuación Urbanística, si la administración municipal lo considera conveniente.

**Artículo 2.32:** Queda totalmente prohibido cualquier tipo de servidumbre en la ubicación de las redes primarias de los servicios públicos.

### **DE LA CESIÓN PARA PARQUES, ZONAS VERDES Y ÁREAS PUBLICAS COMUNALES.**

**Artículo 2.33:** Toda persona natural o jurídica responsable de las Actuaciones urbanísticas definidas por la Ley 388/97, deberá ceder al Municipio una proporción del terreno con destino a zonas de parques, zonas verdes y áreas comunales de uso público.

**Artículo 2.34:** El Plan de parques, zonas verdes y áreas comunales de uso público tiene como propósitos la provisión del espacio necesario para la recreación y esparcimiento de la colectividad, y la provisión de terrenos para la ubicación de las instalaciones y/o edificaciones destinadas a la prestación de los servicios de responsabilidad del estado.

**Artículo 2.35:** Las áreas de cesión de este tipo deberán estar ubicadas contiguas a las vías peatonales y/o vehiculares públicas acorde con su nivel de servicio y cobertura, garantizando el fácil acceso a la comunidad y afirmando su carácter de espacio de uso publico.

**Artículo 2.36:** En ningún caso las áreas de cesión podrán ubicarse en:

- Zonas de afectación por vías del plan vial oficial, líneas de alta tensión, canales abiertos y/o rondas de ríos o quebradas.
- Zonas de terrenos inestables, y/o erosionables, o que presenten peligros de derrumbes.
- Terrenos cenagosos, lodazales, inundables o barrancos con pendientes superiores al 25%.

**Artículo 2.37:** La Secretaría de Obras Públicas y Planeación Municipal previo concepto de la C.D.M.B. podrá autorizar la localización de éstas áreas de cesión en terrenos susceptibles de mejoramiento, siempre y cuando se suscriba un póliza de cumplimiento y estabilidad de las obras por el 15% de su presupuesto, por parte del responsable del desarrollo para la construcción de las obras de mejoramiento que se especifiquen.

**Artículo 2.38:** El porcentaje y/o proporción a aplicar para el calculo de las áreas de cesión se define en función de los Tratamientos correspondientes.

**Artículo 2.39:** El porcentaje y/o proporción de cesiones mínimas serán las siguientes:

**Cuadro 1. Porcentaje y/o proporción de cesiones mínimas**

TRATAMIENTO TIPO DE CESION	VIVIENDA	INDUSTRIAL Y OTROS	COMERCIALES
Vías	9%	9%	10%
Zonas de parques	5%	7%	5%
Zonas comunales	2%	1%	3%

El cálculo de las áreas se hace sobre el área total del predio.

**Artículo 2.40:** Cuando el proyecto a desarrollar contemple varios tratamientos, el área de cesión será la suma de las áreas calculadas para cada una de ellas. El valor de los porcentajes de cesión puede ser mayor, previo estudio sustentado de accesibilidad, parqueaderos, posible número de personas que puedan circular o Infraestructuras especiales.

**Artículo 2.41:** En los planes parciales que se efectúen dentro de unidades de actuación Urbanísticas deberá tener en cuenta los porcentajes de cesión mínimas antes mencionados, y se procederá a aplicar los beneficios y cargas y los instrumentos de gestión que trata la Ley 388/97 para casos de terrenos que se encuentren afectados por estos programas.

**Artículo 2.42:** Los pagos compensatorios del área de cesión, podrán hacerse en terrenos según lo concierten los interesados con la administración Municipal, siempre y cuando los terrenos que se ofrezcan en pago se encuentren localizados en área previstas para zona de parques o zonas verdes debidamente estudiados en planes parciales de unidades de actuación Urbanística.

**Artículo 2.43:** El cálculo del valor de las sumas a pagar y la modalidad para cancelarlas serán definidas por la administración Municipal de acuerdo a las disposiciones legales y vigentes.

**Artículo 2.44:** Para la expedición de toda licencia de urbanización será requisito indispensable definir en el proyecto las áreas de cesión debidamente aprobados por la Secretaría de Obras Públicas y así como la póliza de estabilidad y cumplimiento de las obras de urbanismo.

**Artículo 2.45:** Cuando el proyecto de desarrollo se contemple su ejecución por etapas, y estas en el tiempo sufran reformas, deberán calcularse nuevamente las área de cesión y consignarse la información en resolución modificadora de la resolución inicial de aprobación del proyecto.

#### **- DEL AMOBLAMIENTO URBANO**

**Artículo 2.46:** El amoblamiento urbano es el conjunto de elementos que contribuyen a facilitar la relación de las actividades habituales colectivas, suministran información, prestan servicios y se encuentran contenidos en el espacio de uso público.

**Artículo 2.47:** Hace parte del amoblamiento urbano los siguientes elementos:

- De comunicación como señales, avisos, afiches, vallas, carteleras, murales.
- De organización como señales de tránsito, semáforos, de seguridad y de identificación de predios y nomenclaturas.
- De ambientación como iluminación, bancas, fuentes, obras de arte, y otros elementos decorativos.
- De servicios como paraderos, buzones, canecas de basura, servicios sanitarios públicos.
- De seguridad como barandas, pasamanos y equipamiento especial de recreo de parques, plazas, plazoletas, zonas verdes.
- Y las demás definidas por el D. 1504/98 en su ART.5.

**Artículo 2.48:** Queda terminantemente prohibido utilizar con fines de propaganda y/o publicidad de cualquier naturaleza, los elementos de amoblamiento urbano.

## **- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**Artículo 2.49:** Según sea el tamaño del conjunto deberán ser cedidas y construidas adicionalmente las siguientes áreas:

- En áreas construidas superiores a 20.000 metros cuadrados: Un (1) metros cuadrados / Viv. Para puestos de salud.

**Artículo 2.50:** Todo conjunto deberá prever-áreas comerciales en las siguientes proporciones:

- Comercio diario, tiendas de víveres: Para conjuntos superiores a las 30 viviendas. 0.88 metros cuadrados / Viv.
- Almacenes: Para conjuntos superiores a las 150 viviendas 0.40 metros cuadrados/ Viv.

**Artículo 2.51:** Todo espacio del equipamiento comunitario deberá ubicarse contiguo a las áreas de circulación comunal de tal manera que se garantice su utilización por parte de los residentes.

**Artículo 2.52:** Las áreas del equipamiento comunitario tendrán el tratamiento de bienes comunes en los términos de la Ley 388/97.

## **6.3 TÍTULO III. DE LAS NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE - DEFINICIÓN Y APLICACIÓN**

**ARTÍCULO 3.1:** El medio ambiente, como patrimonio común y necesario para la supervivencia y el desarrollo económico y social de la comunidad, se ve sometido a la incidencia del uso de suelo que lo modifica y/o transforma al ámbito urbano. Caso que se presenta en las zonas rurales, suburbanas y las

áreas de expansión, por lo que se hace necesario establecer medidas para su conservación y defensa.

**ARTÍCULO 3.2:** Las normas para la protección del medio ambiente se orienta a reglamentar aquellas actividades que puede contaminar y/o degradar el suelo, el agua y el aire. Estos elementos interconectados conforman el medio ambiente y cualquier acción ejercida sobre uno de ellos repercute en los otros dos.

**ARTÍCULO 3.3:** Contaminación es el deterioro del ambiente por los efectos de sustancias o formas de energías ajenas a él, generadas por la actividad humana o de la naturaleza en cantidades, concentraciones y /o niveles capaces de interferir el bienestar y la salud de las personas, atentando contra la flora y la fauna, y/o degradando la calidad del ambiente, de los recursos de la nación o de los particulares. Se entiende por contaminante cualquier elemento, combinación de elemento, o formas de energía que actual o potencialmente pueden producir alteración ambiental de las descritas anteriormente.

**ARTÍCULO 3.4:** Se considera actividades contaminantes y/o degradantes sobre los elementos esenciales del medio ambiente, los siguientes:

#### **1. SOBRE EL SUELO**

**Por residuos, desechos y basuras:** Los sistemas defectuosos en recolección y/o eliminación. El amontonamiento y/o abandono de basuras en cualquier lugar. La disposición inadecuada de envases y empaques no biodegradables por la acción de los elementos de la naturaleza.

**Por cultivos:** La exploración intensiva de- los suelos, el uso inadecuado de

sustancia peligrosas como fertilizantes químicos, potencializadores de las tierras menos aptas, la deforestación, la erosión y las quemas de suelos y tierras.

**Por edificaciones:**

- La alteración perjudicial de paisajes naturales, ocultándolos o modificando perspectivas.
- La densificación incontrolada que congestiona y aumenta la producción de desechos, basuras y aguas residuales.
- Las alteraciones drásticas de la topografía.
- La emanación de polvos y humos de las edificaciones industriales que afectan la productividad del suelo y la salud de los habitantes.

**2. SOBRE EL AGUA**

- El vertimiento de aguas residuales, residenciales e industriales, no depuradas.
- El vertimiento de agua procedentes de procesos de enfriamiento industriales, sin tratamiento.
- El arrastre de lluvias subterráneas o canales de riego de plaguicidas y herbicidas de áreas cultivadas.
- El vertimiento de aguas que contienen detergentes no biodegradables.
- Las alteraciones nocivas del flujo natural o del lecho de las aguas.
- El vertimiento de sustancias sólidas tales como tierras, basura, desechos en las aguas.

**3. SOBRE EL AIRE**

- De naturaleza física y/o química: La emisión de partículas, humos, hollín,

polvo, gases. Vapores sustancias tóxicas procedentes de actividades industriales, residenciales y de vehículos.

- Las emanaciones de calor procedentes de las mismas fuentes.
- La supresión de árboles, la limitación de parques y zonas verdes, la sustitución de bosques que inciden en la regeneración del oxígeno.
- Además el ruido, los olores, las vibraciones que no afectan a un elemento particular pero que producen una incidencia ciertamente perjudicial en las condiciones de vida ciudadana.

**ARTÍCULO 3.5:** Las reglamentaciones nacionales sobre el medio ambiente se encuentran descritas en la ley 009 de 1979, código sanitario nacional, y por el decreto 2811 de 1974, Código Nacional de las recursos naturales y de protección al medio ambiente y aquellas disposiciones del gobierno Nacional, departamental o Regional. En cuanto a los alcances y tramites necesarios para las Licencias ambientales y sus disposiciones legales son reglamentadas y expedidas por la CDMB para el Municipio de Rionegro Santander.

**ARTÍCULO 3.6:** La Administración Municipal, dará aviso oportuno a las entidades competentes para el control del medio ambiente y de las infracciones a las normas establecidas para que sean aplicados los correctivos del caso y /o las soluciones y penalidades a que halla lugar de conformidad con la Ley.

#### **- DE LA PROTECCIÓN DE LAS CORRIENTES NATURALES**

**ARTÍCULO 3.7:** Todo uso de agua subterránea o superficial deberá contar con el respectivo permiso de concesión otorgado por la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB).

**ARTÍCULO 3.8:** Como área para la protección y conservación de las corrientes naturales se definen:

- Una faja de terreno paralela a la línea del cauce permanente de ríos, arroyos, y quebradas, hasta 30 metros desde la última cota de inundación.
- Una faja de terreno alrededor del nacimiento de fuentes de agua hasta de cien metros de radio. Tomado como centro el nacimiento.
- Los terrenos aledaños a las corrientes naturales como pendientes superior al 100% (45 grados).

**ARTÍCULO 3.9:** El propietario, poseedor o tenedor del predio no podrá oponerse a la inspección o vigilancia por parte de las autoridades competentes para el cumplimiento de la presente norma.

#### **- DE LAS AGUAS RESIDUALES.**

**ARTÍCULO 3.10:** Toda obra de construcción, urbanización y/o parcelación deberá contar con sistemas para el drenaje de las aguas servidas y de las aguas lluvias completamente separados.

**ARTÍCULO 3.12:** Cualquier Actuación Urbanística deberá contar con redes de Alcantarillado de Aguas negras y a través de sistemas cerrados.

**ARTÍCULO 3.13:** Tanto las redes matrices como las secundarias deberán conducirse por el subsuelos de las vías peatonales o vehiculares.

**ARTÍCULO 3.14:** Cada unidad de las planeadas en un proyecto de desarrollo se constituyen en una unidad domiciliaria, por lo que deberá prever de una caja de inspección a la salida de la misma.

**ARTÍCULO 3.15:** Para el diseño y construcción de alcantarillados se debe usar las normas RAS-2000 y las recomendaciones dadas por la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga CDMB.

**ARTÍCULO 3.16:** Para el sector rural, podrán emplearse pozos séptico siempre y cuando se siga las recomendaciones de la Secretaría de Obras Públicas y Planeación y la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB):

- Mínimo un pozo por unidad de solución planteada: La Secretaría de Obras Públicas y Planeación y la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga CDMB estudiará y aprobará los casos en que sea necesario fijar un número máximo de pozos.
- Las zonas de infiltración no podrán ubicarse a menos de 200 metros de quebradas, ríos, arroyos, jagüeyes, o cualquier otra fuente natural.
- Los suelos deberán permitir una rata de infiltración tal que no se contaminen fuentes superficiales o subterráneas.

**ARTÍCULO 3.17:** Cuando el sistema combine el alcantarillado y pozo séptico, deberá preverse la construcción de un sistema de tratamiento que garantice la calidad del afluente.

**ARTÍCULO 3.18:** Por razones de conveniencia sanitaria, previo concepto de la Secretaría de Obras Públicas y Planeación, se exigirá el cambio del sistema de pozo séptico por el de alcantarillado. En tal caso los costos de la reposición serán asumidos por los propietarios si se trata de conjunto cerrado, o por los beneficiarios por el sistema de valorización o cualquiera de los instrumentos de gestión de la Ley 388/97 si se trata de soluciones individuales o de conjunto abierto.

**ARTÍCULO 3.19:** Las industrias y/o aquellas actividades que por razón de sus procesos productivos viertan aguas de temperaturas que estén fuera de los niveles o intervalos permisibles, no podrán incorporarlos a las corrientes receptoras sin previa adecuación.

**ARTÍCULO 3.20:** Las industrias y/o aquellas actividades que no puedan garantizar la calidad de las aguas residuales solo podrán localizarse en los lugares expresamente señalados por la Secretaría de Obras Públicas y Planeación, previa autorización de la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB), para el cual se tendrá en cuenta el volumen y composición de los afluentes y la calidad de la fuente receptora.

**ARTÍCULO 3.21:** En las zonas rural suburbanas, la recolección de las aguas lluvias podrán hacerse mediante una red de conductos o canales abiertos. Los cálculos de precipitación y las relaciones de duración, intensidad, frecuencia deberán efectuarse según las normas estipuladas. Deberá tenerse en cuenta la reducción de velocidad de escorrentía con el fin de prevenir la erosión en los sitios no cubiertos, así como la dotación de estructuras que permitan un vertimiento adecuado.

**ARTÍCULO 3.22:** Los proyectos que para redes de riego y drenaje de áreas cultivadas deberán presentarse para la aprobación de la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB); en él se detallarán claramente el tipo de sustancias que se incorporan al agua, sus cantidades, composición, frecuencia de disposición, caudales y demás información necesaria para determinar el grado de contaminación que pueda producir el vertimiento.

**ARTÍCULO 3.23:** No se permitirá el vertimiento de residuos agropecuarios, industriales o domésticos que puedan contaminar las fuentes naturales,

alterando sus características fisicoquímicas y bacteriológicas.

**ARTÍCULO 3.24:** En todos los casos deberá evitarse la contaminación de las fuentes utilizadas para la captación y el drenaje de las aguas de riego, sobre todo por la utilización de pesticidas, productos de fumigación y residuos altamente contaminantes.

**ARTÍCULO 3.25:** La Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB) determinará y delimitarán las zonas las cuales queda prohibido descargar sin previo tratamiento en cantidades y concentraciones que sobrepasen los niveles admisibles, aguas negras o residuales de fuentes industriales o domésticas, urbanas o rural suburbanas en las aguas superficiales o subterráneas.

**ARTÍCULO 3.26:** Queda prohibido la incorporación a las aguas superficiales o subterráneas de materiales como basuras, excretas, sustancias tóxicas o radioactivas, gases, productos agroquímicos, detergentes u otros semejantes.

**ARTÍCULO 3.27:** Para poder iniciar las obras de construcción de toda obra nueva, ampliación, reforma, urbanización y/o parcelación, se requiere de los proyectos de abastecimiento de agua potable, de desagües y alcantarillado, y de métodos de tratamiento y disposiciones de aguas residuales, previamente aprobados por EMSERVIR.

**ARTÍCULO 3.28:** La conservación, preservación y uso de las aguas y su cauce, así como el vertimiento y control de residuos líquidos en sus valores cualitativos y cuantitativos se regirán por las recomendaciones técnicas hechas por la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga CDMB ó los estudios elaborados por la Alcaldía Municipal.

**ARTÍCULO 3.29:** No se permitirá la constitución de servidumbres para los servicios de acueducto y alcantarillado; las redes se ubicarán en el subsuelo de espacio de uso público, o en el uso común, en el caso de los conjuntos cerrados.

#### **- DE LOS BOSQUES Y ZONAS VERDES**

**ARTÍCULO 3.30:** En todo proyecto a desarrollar deberá ubicarse el levantamiento de urbanización y zonas verdes del predio para que la Dirección de Planeación y Obras Públicas conjuntamente con la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga (C.D.M.B.) puedan determinar la preservación de aquellos elementos de vegetación que a su juicio posea valores ecológicos y ambientales.

**ARTÍCULO 3.31:** Las edificaciones que se contemplen en el proyecto deberán permitir una relación visual paisajista con los elementos naturales de valor ecológico.

**ARTÍCULO 3.32:** No podrá destruirse la vegetación natural de los taludes de las vías o de los canales abiertos.

**ARTÍCULO 3.33:** La Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga (C.D.M.B.) podrá autorizar la tala de árboles en caso de fuerza mayor, siempre con la obligación de replazarlos en forma adecuada e inmediatamente.

**ARTÍCULO 3.34:** Ninguna especie podrá derribarse sin la autorización previa y por escrito de la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga (C.D.M.B.).

#### **6.4 TITULO IV. DE LAS NORMAS PARA EL ÁREA URBANA**

**Artículo 4.1:** Por el perímetro urbano se entiende la línea continua que circunscribe el área urbana de la cabecera municipal de Rionegro constituyéndose en el lindero que la diferencia de las Áreas de Expansión y la Áreas Rurales y su vez no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.

**Artículo 4.2:** El perímetro urbano de la cabecera municipal de Rionegro definido podrá ser modificado, previos estudios y adecuaciones de ampliación de servicios públicos por parte de la Empresa de Servicios Públicos EMSERVIR de Rionegro Santander en conjunto con la administración Municipal.

**Artículo 4.3:** Las discrepancias en la descripción gráfica y/o escritas del trazados de la línea que define el perímetro urbano de la cabecera municipal de Rionegro, así como los cambios de uso, y las definiciones de tratamiento serán definidas, previa solicitud por escrito del interesado, y mediante el estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación integrada por la Secretaría de Obras Públicas y las Entidades de servicios públicos domiciliarios.

**Artículo 4.4:** Los patrones de ocupación y uso de predios que reglamentan la construcción de nuevas edificaciones y/o reformas dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal de Rionegro y las zonas de Expansión, se definen en dos grupos según su relación con el espacio de uso publico, así:

a. Normas que reglamentan los elementos del espacio privado, que por su relación con el espacio de uso publico lo definen a saber:

- Paramentos
- Aislamiento anterior, lateral y posterior.
- Alturas y voladizos.
- Accesos y rampas.
- Usos del predio.

b. Normas que reglamentan los elementos del espacio privado que no tienen relación directa con el espacio de uso público y que por lo tanto no interviene en su definición a saber:

- Densidad
- Áreas residenciales mínimas.
- Patios internos.
- Dimensiones del predio.
- Estacionamientos.

#### **- DE LOS PARAMENTOS**

**Artículo 4.5:** Los paramentos entendidos como el plano vertical que establece la relación espacio privado y el espacio de uso público. Este plano coincide con la línea de demarcación cuando no existe antejardín y serán establecidos por la Dirección de Planeación y Obras Públicas según el tipo de vías y las características del perfil Urbano.

**Artículo 4.6:** La línea de paramento fijada por la Dirección de Planeación y Obras Públicas es el límite de construcción del espacio privado, cualquier elemento, construcción permanente fuera de ella deberá ser demolida por sus propietarios, en el momento de obtener cualquier tipo de licencia de construcción.

## - DE LOS AISLAMIENTOS

**Artículo 4.7:** Los aislamientos anteriores, retrocesos y ante jardines serán obligatorios en las zonas urbanas que así lo requieran según concepto de la Secretaría de Obras Públicas y Planeación.

**Artículo 4.8:** Los antejardines y/o retrocesos deberán adecuarse a las siguientes características:

- Cuando se exija tratamiento de antejardín, su cerramiento solo podrá hacerse mediante muro que no sobrepase los 0.60 metros de altura y reja hasta 1.50 metros, sin que se impida la visibilidad.
- Todos los antejardines y/o retrocesos, cualquiera sea su tratamiento deberán ser dotados de arborización en proporción de uno por cada 5 metros de frente del predio.

**Artículo 4.9:** Se podrá autorizar la prolongación de actividades tales como restaurantes y cafeterías sobre el área de antejardín y/o retroceso, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones.

- Que tenga un tratamiento de zona dura arborizada en un 40%.
- Que se respete la arborización existente.
- Que se utilicen como protección únicamente toldos o sombrillas.
- Que en ningún caso se ocupe el andén y/o se impida la libre circulación peatonal.
- Que se utilicen cerramientos en muro con alturas no superiores a los 0.60 metros.
- Que se dé solución a los grupos de estacionamiento sin ocupación del andén ni alteración de la sección de la vía.

**Artículo 4.10:** En las áreas de actuación urbanística deberán preverse antejardines de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- 3.00 metros como mínimo sobre las vías Intermunicipales.
- Sobre las vías de la malla vial, según la alturas de las edificaciones así:

#### **Cuadro 2. Retiros Antejardín**

<b>Fondo lote</b>	<b>Retiro (m)</b>	<b>Altura</b>	<b>Retiro (m)</b>
9-12 m. de fondo	2	1-3 pisos	2
12-15 m. de fondo	2.5	4 y 5 pisos	3
Más de 15 m.	3	6 o más.	4

**Artículo 4.11:** En terrenos de topografía inclinada, el antejardín podrá tratarse como un plano inclinado con una pendiente máxima de 45°.

**Artículo 4.12:** No se permitirá ningún tipo de cerramiento en madera, metal o aluminio en la zona destinada a parque, zonas verdes y vías de uso público. Sólo se permitirá aquellos catalogados como naturales, cetos, arbustos, etc.

**Artículo 4.13:** Se entiende como aislamiento posterior la distancia horizontal entre el plano vertical posterior de la edificación y el correspondiente lindero y deberá tener como característica:

- En los predios esquineros será la resultante de la prolongación de los aislamientos de los predios vecinos.
- Deberá tener las siguientes dimensiones:

### Cuadro 3. Aislamiento Posterior

Unifamiliares y bifamiliares hasta 2 pisos.	2.5 metros
Multifamiliares hasta 5 pisos	2.80 metros
Multifamiliares más de 5 pisos	5 metros

**PARÁGRAFO:** Toda actuación Urbanística en áreas mayores de media (1/2) hectárea, que limite con predios no desarrollados, deberá plantear aislamientos públicos a nivel de vías o zonas verdes respecto a los linderos de los predios vecinos. No se podrán plantear culatas sobre linderos de predios.

#### - DE LAS ALTURAS Y VOLADIZOS

**Artículo 4.14:** Se entiende como altura de una edificación, la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cubierta del último piso, será dada en pisos o su equivalente en metros.

**PARÁGRAFO:** Para todos los efectos de esta norma, como altura mínima se contabilizara una distancia de 2.55 metros de entre pisos.

**Artículo 4.15:** En los predios que se ubican alrededor del parque principal y contiguos a la Alcaldía Municipal y a la Iglesia de la Inmaculada Concepción no podrán superar en altura dichas edificaciones.

**Artículo 4.16:** Los mezanines y altillos, no podrán superar el 40% del área construida del primer piso, de lo contrario se consideran como un piso completo en la determinación de la altura de la edificación.

**Artículo 4.17:** La altura de una edificación será la resultante del estudio y aprobación por parte de la Secretaría de Obras Públicas y Planeación y será

emitido en el formato de demarcación del lote, requisito previo para otorgar una licencia de construcción o Urbanismo y será de acuerdo al perfil Urbano de la zona.

**Artículo 4.18:** Para las áreas de actuación Urbanística, los voladizos serán permitidos sobre antejardines, retrocesos, aislamientos anteriores, andenes y aislamientos posteriores, concepto emitido por la Secretaría de Obras Públicas y Planeación.

**Artículo 4.19:** En las áreas desarrolladas, los voladizos máximos permitidos sobre el espacio de uso público serán de las siguientes dimensiones:

- Sobre antejardines hasta el 40% del antejardín.
- Sobre Retrocesos o aislamientos anteriores (no hay antejardín) hasta el 80% del Retroceso.
- Sobre aislamientos posteriores hasta el 20% del aislamiento, siempre y cuando el aislamiento sea mayor de 2.50 m.

**PARÁGRAFO:** Concepto será emitido por parte de Obras Públicas y Planeación, y tendrá por parte de este despacho especial cuidado en el estudio de zonas de posible ampliación de vías.

**Artículo 4.20:** Se permitirá elementos del cubrimiento del espacio de uso público como en parques, plazas ó mediante conceptos emitidos por la Secretaría de Obras Públicas y Planeación tales como pórticos, pérgolas y toldos que permitan el tráfico peatonal cubierto en materiales y construcción no permanentes, livianos y no definitivos.

## - DE LOS ACCESOS Y RAMPAS

**Artículo 4.21:** Las rampas de acceso a sótanos, semisótano o pisos elevados deberán ajustarse a las siguientes especificaciones:

- Su punto de iniciación estará localizado sobre la línea de paramento.
- Solo en terrenos de topografía inclinada el punto de iniciación podrá localizarse en la línea de delimitación entre el andén y el espacio privado.
- En predios esquineros las rampas de acceso o sótano, semisótano o pisos elevados se ubicará sobre la vía secundaria y al fondo del lote.
- La pendiente máxima permitida será del 20%.
- Ancho mínimo de 3.0 metros.

## - DE LAS DENSIDADES

**Artículo 4.22:** Densidad se considera como la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones o actividades, y se le califica de bruta, neta y/o predial, según se refiere al área bruta, neta utilizable o predial del terreno así:

**Densidad Bruta:** Es el número de viviendas, personas o actividades por hectárea bruta de terreno.

**Densidad Neta:** Es el número de viviendas, personas o actividades por hectárea neta utilizable, es decir la que resultas una vez descontada del área bruta del terreno las afectaciones por:

- Vías del Plan Vial oficial. Zonas de escarpa o áreas de protección

ambiental de cauces o quebradas, ríos arroyos.

- Redes maestras de infraestructura con sus respectivas servidumbres.
- Terrenos no aptos para la construcción por sus condiciones físicas de inestabilidad.

**3. Densidad Predial:** Es el numero de viviendas, personas o actividades por hectáreas predial es decir, la que resulta una vez descontadas del área neta utilizable, las áreas de cesión Tipo A y el área de la malla vial local.

**CESIÓN TIPO A:** Es la parte del globo del terreno o predio que el responsable de un desarrollo transfiere, a titulo gratuito, a la entidad respectiva con destino a parques, zonas verdes y áreas de equipamiento comunal de uso publico.

**Artículo 4.23:** Todo predio a desarrollar dentro del Perímetro Urbano de Rionegro tendrá como topes en la densidad predial, los siguientes:

- Densidad predial mínima : 60 vivi/ha.
- Densidad predial máxima : 200 vivi/ha.

**Artículo 4.24:** En las zonas de uso no residenciales, la densidad predial se calculara como la posibilidad de área a construir referenciada a los topes fijados para la densidad residencial y a las áreas mínimas habitables.

#### - DE ÁREA RESIDENCIAL MÍNIMA

**Artículo 4.25:** Área residencial mínima es aquella área privada mínima permitida para el normal desarrollo de un predio, con características adecuadas de ventilación, luz, comodidad a la circulación interior, y una buena distribución de los espacios.

**Artículo 4.26:** Después de hecha la demarcación, y dados los paramentos, aislamientos y cesiones de uso público por la Secretaría de Obras Públicas y Planeación, el propietario deberá distribuir el área restante denominada como área bruta residencial teniendo en cuenta las siguientes medidas mínimas:

**Cuadro 4. Medidas Mínimas**

	<b>AREA MINIMA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>LADO MINIMO (M)</b>
Sala	6.25	2.5
Comedor 4 puestos	6	2.
Alcoba principal	7.5	2.5
Alcoba sencilla (1) cama	6.25	2
Baño (inodoro, ducha, lavamanos)	1.8	1.1
Baño (inodoro, lavamanos)	1.1	1
Patio	3	1.5
Cocina	2.7	1.5
Escaleras: Huella = 27 cm, mínimo Contrahuella = 17 cm, máximo		

**Artículo 4.27:** Toda vivienda deberá tener para su uso exclusivo las áreas de cocina, patio y servicio sanitario.

**Artículo 4.28:** La superficie habitable (sala, alcobas, comedor), no podrá situarse en ningún caso, en sótanos o semisótanos.

**- DE LOS PATIOS**

**Artículo 4.29:** Los patios y/o espacios abiertos que se requieran, al interior de la edificación para iluminación y ventilación de las superficies habituales, tendrán como lado menor un cuarto (1/4) de la altura de las fachadas que lo

limitan ó con dimensiones mínimas, así:

- 2.25 m<sup>2</sup> sin servidumbre de vista.
- 4 m<sup>2</sup> con servidumbre de vista.

**Artículo 4.30:** Los espacios con dimensiones menores se consideran buitrones y por ello se podrán ventilar únicamente superficies auxiliares (cocina, baños, patios, closet, y circulaciones), por lo tanto no podrán presentar aperturas sobre los muros medianeros.

**Artículo 4.31:** Los lotes que después de la demarcación y su área neta de construcción sobrepase longitudes de fondo de 15 metros, deberán tener por lo menos un patio interno para iluminación y ventilación, exceptuando las viviendas de uno y dos pisos que presenten alturas libres entre placas de 2,55 metros ó mas, al cual se debe adecuar ventilaciones.

#### - DE LAS DIMENSIONES DEL PREDIO

**Artículo 4.32:** Las áreas mínimas permisibles de un predio dentro del perímetro urbano de Rionegro será:

- Para soluciones unifamiliares: 60.00 metros<sup>2</sup> con frente mínimo de 5.20 metros.
- Para soluciones bifamiliares: 60.00 metros<sup>2</sup> con frente mínimo de 5.20 metros.
- Para soluciones múltiples: 200 metros<sup>2</sup> con frente mínimo de 7.00 metros.

**Artículo 4.33:** La Secretaría de Obras Públicas y Planeación podrán aprobar las subdivisiones de predios siempre que las áreas resultantes cumplan con

las condiciones anteriores.

## **- DE LOS ESTACIONAMIENTOS**

**Artículo 4.34:** Todo proyecto de construcción nueva, ampliación, reforma y/o urbanización deberá proporcionar cupos de estacionamiento en el cual se reglamenta de acuerdo a la actividad del establecimiento y estrato socioeconómico donde se ubique, en las siguientes proporciones:

### **a. Para la actividad comercial:**

- Cupos para residentes y/o propietarios:

#### *Estratos 1 y 2*

- Grupos 1 y 2: Ninguna exigencia.
- Grupos 3 y 4: 1 cupo por cada 120 metros cuadrados de construcción.
- Grupo 5: Un cupo por cada 100 metros cuadrados de construcción.

#### *Estratos 3 y 4*

Grupos 1 y 2: Un cupo por cada 100 metros cuadrados de construcción.

Grupos 3 y 4: 1 cupo por cada 80 metros cuadrados de construcción.

Grupo 5: Un cupo por cada 60 metros cuadrados de construcción.

Cupos para visitantes: un tercio  $1/3$  de la capacidad calculada para propietarios y/o residentes.

### **b. Para la actividad institucional:**

- Para residentes: 1 cupo por cada 80 metros cuadrados de construcción.
- Para visitantes: 1 cupo por cada 160 metros cuadrados de construcción.

Cargue y descargue al interior del predio.

Para residentes: 1 cupo por cada 80 metros cuadrados de construcción.

Para visitantes: 1 cupo por cada 160 metros cuadrados de construcción.

**c. Para la actividad residencial:**

*Estratos 1 y 2*

- Para residentes: 1 cupo por cada 3 viviendas.
- Para visitantes: 1 cupo por cada 15 viviendas-.

*Estrato 3*

- Para residentes: 1 cupo por cada 2 unidades de vivienda.
- Para visitantes: 1 cupo por cada 10 viviendas.

*Estratos 4 y 5*

- Para residentes: 1 cupo por cada vivienda.
- Para visitantes: 1 cupo por cada 7 viviendas.

**Artículo 4.35:** Una parte de los cupos de estacionamiento para visitantes podrán ser considerados dentro de las cesiones Tipo A, cuando se integren como bahías a las vías del Plan Vial oficial o de la malla local con el carácter de espacio de uso público; los restantes deberán ser resueltos al interior del predio.

**Artículo 4.36:** En ningún caso será permitida la ocupación del antejardín como zona de estacionamiento.

**Artículo 4.37:** Las plazas de estacionamiento deberán cumplir con los siguientes requisitos:

*a. Dimensiones mínimas*

- Automóviles y similares: 2.50 m de ancho x 4.50 m de largo
- Camiones y buses : 4.00 m de ancho x 12.00 m de largo
- Camiones articulados : 4.00 m de ancho x 16.00 m de largo

*b. Las rampas de acceso a estacionamientos no podrá tener una pendiente superior al 20% y en ningún caso destruir la circulación peatonal.*

En predios esquineros el acceso a los estacionamientos y a sótanos o semisótano deberá hacerse desde la vía secundaria y al extremo del predio con respecto a la vía principal.

**Artículo 4.38:** Los estacionamientos para residentes deberán localizarse en el interior del paramento de construcción de predio, pudiendo ser cubiertos o descubiertos.

**Artículo 4.39:** Se permitirá sótanos y semisótano para el uso exclusivo de estacionamientos y/o instalaciones técnicas necesarias, como Subestaciones eléctricas, tanques de aguas, bombas.

**Artículo 4.40:** Los semisótanos tendrán las siguientes características:

- Su altura no podrá ser superior a 1.30 metros entre el nivel del anden y el cielo raso del semisótano.
- Si el uso del primer piso es el comercial, el semisótano, deberá estar retrocedido a la fachada un cuarto (1/4) de la profundidad total del predio, con un mínimo de 3.00 metros.

**Artículo 4.41:** En ningún caso se permitirá sótanos o semisótano en las áreas correspondientes a antejardín y/o cualquier otro tipo de aislamiento anterior.

**Artículo 4.42:** Cuando en el desarrollo de un predio se programe su ejecución por etapas se deberá tener en cuenta:

- Cuando las etapas se refieran a la altura, desde la primera etapa el proyecto deberá cumplir con la totalidad de las normas en cuanto a aislamiento, zonas externas, equipamientos comunitarios, estacionamientos para residentes y visitantes.
- Cuando las etapas correspondan a edificaciones independientes, cada etapa deberá cumplir con los requerimientos de equipamiento comunitario y estacionamientos para residentes y visitantes correspondientes a la etapa.

## **6.5 TITULO V. DE LA IMPLEMENTACIÓN NORMATIVA**

**Artículo 5.1:** DEFINICIÓN DE LICENCIA: La Licencia es exacto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras de actuación Urbanística.

**Artículo 5.2:** CLASES DE LICENCIA: Las licencias podrán ser de Urbanismo o de Construcción y se definen así:

**LICENCIA DE URBANISMO:** Se entiende por licencia de .urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento

territorial del municipio de Rionegro Santander, modificando el paisaje y su entorno, cambiando de esta manera el Uso de suelo y generando desarrollo para la región y se da en zonas Urbanas o de Expansión Urbana. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan de Ordenamiento territorial y las normas urbanísticas generales del Municipio de Rionegro Santander y se da sólo en zonas Urbanas o de Expansión Urbana. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, cambiar, cerrar y demoler construcciones.

**Artículo 5.3:** Todo proyecto de construcción o actuación Urbanística requiere de la respectiva Licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Secretaría de Obras Públicas y Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Solicitar Demarcación. La solicitud se hace mediante oficio dirigido a la Secretaría de Obras Públicas Municipales especificando el uso, la dirección del predio o ubicación. En este paso, la Secretaría de Obras Públicas y Planeación hace la visita y realiza la demarcación del predio, entregándole al solicitante en el formato de demarcación las áreas de cesión, retiros, aislamientos, alturas, voladizos y recomendaciones urbanas generales o su denegación según sea el caso.

2. Con el formato de demarcación entregado por la secretaría de Planeación Municipal, solicita a la Empresa de Servicios Públicos el certificado de disponibilidad de servicios Públicos. El propietario y/o constructor procederá a realizar los planos arquitectónicos y estructurales para viviendas hasta dos pisos, y los planos hidrosanitarios y eléctricos para tres o más pisos. Si es para la modificación de una vivienda existente por Reforma, deberá presentar los planos actuales y los planos con los cambios propuestos por el solicitante.

Documentos a presentar son los siguientes:

- Oficio de solicitud demarcación.
- Fotocopia de la escritura con su certificado de libertad y tradición (vigencia no mayor a 3 meses).
- Carta Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Fotocopia del Paz y Salvo del impuesto predial actual.
- El formato de demarcación.
- Certificado de disponibilidad de servicios públicos expedida por la Empresa de Servicios Varios EMSERVIR y la Electrificadora de Santander.
- Dos juegos de planos arquitectónicos que contengan: Plantas, Cortes, Fachada, Cubierta, Localización y cuadro de áreas, en copia heliográfica firmadas por el Arquitecto.
- Dos juegos de planos estructurales que contengan cimientos, Detalle de cimiento-columna y placa estructural, en copia heliográfica firmados por el Ingeniero.
- Dos juegos de planos Hidrosanitario en copias heliográficas firmados por el Ingeniero.
- Dos juegos de planos Eléctrico en copias heliográficas firmados por el Ingeniero.

4. Una vez aprobado los planos, se cancela en Tesorería Municipal los derechos por metro cuadrado de construcción y papelería en la tesorería Municipal.

5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

**Artículo 5.4:** Los planos deben tener las siguientes características:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (Residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería.

**Artículo 5.5:** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**Artículo 5.6:** El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en esta norma, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**Artículo 5.7:** Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

- Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
- Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
- En el caso específico de actividades industriales (De transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

**PARÁGRAFO:** Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CDMB, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

**Artículo 5.8:** LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO: Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

- Solicitud de Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
- Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las Empresas prestadoras de servicios públicos certificando la disponibilidad de los servicios y de las entidades que exige esta Norma y fijación de las obligaciones del urbanizador.
- Al aprobar el proyecto urbanístico, se concederá la Licencia de Urbanismo y Construcción, previo Visto Bueno de la Secretaría de Obras Públicas y Planeación sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.
- Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser

amojonadas y cuantificadas.

- Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
- Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

**PARÁGRAFO:** Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

**Artículo 5.9: CUMPLIMIENTO DE LA LICENCIA:** Para cumplir lo fijado en los Artículos anteriores, el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.

La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y foto reducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad y tradición del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (Planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

**PARÁGRAFO:** El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

**Artículo 5.10:** INTERVENTORIA: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

## **7. INSTITUCCIONES INTERESADAS**

Dentro del proyecto las entidades interesadas en la profundización y culminación de nuestra propuesta serán:

- Alcaldía Rionegro Santander
- Gobernación de Santander
- Empresa de servicios varios "ENSERVIR"
- Corporación defensa meseta Bucaramanga "C.D.M.B"
- Universidad Industrial de Santander.

## **8. RECURSOS HUMANOS**

Para la realización de este proyecto el recurso humano consta de un grupo interdisciplinario conformado por las siguientes personas:

ARQ. ARMANDO QUINONEZ Q, como estudiante postgrado Alta Gerencia.

Dr. CLAUDIA JULIANA MAYORGA, Inspectora de Policía y Tránsito Municipal de Rionegro

Dr. GONZALO ESTUPIÑAN, Asesor de la Alcaldía Rionegro.

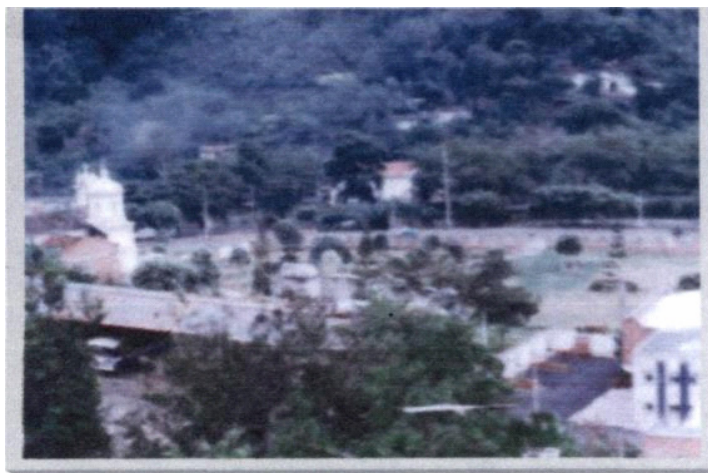
ALVARO HERNÁNDEZ, Concejal del Municipio Rionegro.

Dr. HERNÁN PABON BARAJAS, Director del programa de Alta Gerencia.

## 9. CONCLUSIONES

La finalidad de las normas urbanas generales en el Municipio de Rionegro Santander, son las de mitigar y prevenir el deterioro ambiental causado por el proceso de urbanización, procurando una distribución justa y equilibrada de las cargas y beneficios generados por el mismo proceso y mejorando el nivel de eficiencia y eficacia en el funcionamiento espacial de la ciudad; de tal forma que se logre una estructura urbana ambientalmente más sustentable, socialmente más justa y funcionalmente más eficiente.

**Figura 2. Centro de Acopio (Izq.) y Teatro Municipal (Der) Casco Urbano**



Este documento permitirá lograr una mayor funcionalidad espacial en la ciudad, con base en una distribución idónea de las diversas actividades, la infraestructura vial y los equipamientos urbanos; que son los elementos que dan forma y estructura a la calidad.

La calidad de vida de un individuo resulta de la combinación ponderada de su nivel de renta, la calidad ambiental de su entorno y sus condiciones de

vida y trabajo. El peso de cada variable depende del lugar, del momento y de los criterios de valor propios de cada persona.

En la concepción de las normas generales desarrolladas en este trabajo, la calidad ambiental de las ciudad está relacionada con los niveles de contaminación a los que se encuentra expuesta la población, con la superficie de áreas verdes y de espacios recreativos disponibles por habitante, con los niveles de cobertura y calidad de los servicios públicos básicos y con la calidad del paisaje, entre otros.

Por otra parte, las condiciones de vida de la población dependen de la disponibilidad de una vivienda digna, de los niveles de cobertura y calidad de los servicios públicos básicos, educación, salud, de las condiciones de seguridad, de las distancias y tiempos de viaje que una persona debe invertir para llegar a su empleo y/o a los lugares donde puede adquirir bienes y servicios etc.

A través de esta Normatización se realizó:

- Clasificación del uso del suelo
- Reglamentamos el espacio de uso publico.
- Reglamentamos las medidas de conservación y preservación del medio ambiente.
- Parámetros para mejorar las actuaciones urbanísticas.
- Tramites para los permisos en las actuaciones urbanísticas.

Estas estrategias pretenden aumentar la equidad en el desarrollo integral de la población, dado que los desequilibrios sociales que se presentan en la ciudad son de proporciones exageradas; es así como en el Municipio de Rionegro Santander a través de este documento se logrará el inicio del mejoramiento del espacio urbano.

Las presentes normas una vez socializadas y puestas en marcha mejoraran la espaciabilidad urbana del municipio, ordenara de acuerdo al uso el territorio y se respetara el medio ambiente logrando un valor agregado social. Se mejorará el servicio en cuanto al procedimiento y documentación requerida por la Alcaldía Municipal para las actuaciones urbanas municipales dando un orden y manteniendo el proceso técnico de la construcción.

## **10. RECOMENDACIONES**

Como recomendaciones se quiere proponer a la Administración del Municipio de Rionegro Santander optar esta normatización mediante acuerdo ante el Concejo Municipal según lo establecido en la ley 388/97.

Socializar la normatización con la comunidad que se pueda ver afectada por la puesta en marcha del proyecto.

La presente normatización estará sujeta a los cambios que se den por la evolución social y tecnológica (globalización), y por lo cambios legales que se den en la línea del tiempo.

Una vez aprobado estas normas la Administración debe adelantar los estudios para el proyecto "Código Urbano del Municipio de Rionegro Santander"; los cuales deben tomar como base las normas urbanas generales realizadas en este proyecto.

Por esta razón es necesario Planear el desarrollo integral del Municipio previendo el crecimiento urbano, puesto que el fenómeno descontrolado de la urbanización es la mayor causa de degradación de muchos de los recursos naturales, de la utilización irracional de las grandes inversiones públicas en materia de infraestructura, de la ubicación de asentamientos en zonas de riesgo y demás problemas que afectan el nivel de vida de la población.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Código Nacional Policivo.

Código Nacional de Tránsito Terrestre. Ley 769 de 2002

Código Nacional Unificado de Actividades (CIU).

Constitución Política Nacional de 1991.

Decreto 0240 de Mayo 02 de 1989. Por el cual reglamenta la ordenanza No. 23 de 1988 en materia de construcción y urbanismo.

Ley 9 de 1989 de reforma urbana.

Ley 388 de 1997 de ordenamiento territorial.

Ley 99 de 1993 del Medio Ambiente.

Ley 60 de 1993. Competencias y Recursos.

Ley 142 de 1994. Servicios Públicos Domiciliarios.

MAX NEEF, Manfred. Desarrollos Escala Humana.

MODULOR Medidas Mínimas.

SALDARRÍAGA ROA, Alberto. Arquitectura Fin de Siglo.