

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO UNICO

ARTICULO 1° DENOMINACIÓN: Denominase **CODIGO DE URBANISMO DEL CASCO URBANO DE LA CIUDAD DE QUIBDO**, al conjunto de normas que reglamentan el desarrollo del Territorio Urbano de la Ciudad de Quibdó.

ARTICULO 2° CONTENIDO: El Código de Urbanismo, que se adopta por el presente acuerdo, fija las normas generales y específicas, procedimientos y demás disposiciones, que van a regular y encausar el desarrollo físico de la ciudad de Quibdó, para que está se logre preservando, mejorando y respetando el medio ambiente físico y social, de manera tal que garantice la estabilidad y bienestar de la comunidad y el justo y equilibrado manejo del recurso suelo y una óptima utilización de la infraestructura de servicios públicos existentes.

ARTICULO 3°. AMBITO GEOGRÁFICO: La normatividad del código de urbanismo tendrá cubrimiento dentro del territorio localizado en el Casco Urbano de la ciudad de Quibdó.

ARTICULO 4°. AMBITO DE APLICACIÓN: El Código Urbanístico tendrá aplicación para todos los procesos y obras de urbanización, renovación, mejoramiento, erradicación, construcción, demolición, reconstrucción, reformas, mejoras, adiciones, restauraciones, etc., que se realicen dentro del Casco Urbano de la ciudad de Quibdó.

ARTICULO 5°. APLICACIÓN DE ACUERDO AL SUJETO: Siendo de interés social, las disposiciones contenidas en el presente Código son de obligatorio cumplimiento para todos los **sectores públicos, privados y comunitarios** que a través de sus actuaciones directas o indirectas individuales o comunales

intervienen en la conformación, gestión y/o control del Espacio Urbano de la Ciudad de Quibdó.

PARAGRAFO: Las normas del presente Código rigen tanto para los constructores como para los funcionarios encargados de su aplicación así:

1.Constructores

a)Privados. Todos los constructores particulares y empresas privadas.

b)Públicos. Deben someterse a las normas del presente Código, todos los constructores de la administración pública Nacional, Departamental, o Municipal y los establecimientos e instituciones de estos ordenes mientras no exista una norma expresa de superior jerarquía que disponga lo contrario.

2.Funcionarios

Todos los funcionarios empleados y personas vinculadas a los organismos del orden Nacional, Departamental o Municipal que operen en este Municipio y que estén encargados del planeamiento, diseño, ejecución o control de obras o edificaciones que se ejecuten en la Ciudad de Quibdó.

ARTICULO 6°. DEL ORGANISMO ENCARGADO DE LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CÓDIGO: Con sujeción a las normas establecidas en el presente Código, será la Secretaría de Planeación Municipal el Organismo encargado de velar por la aplicación y cumplimiento, así como también de la regularización y control de las construcciones dentro del casco Urbano de la ciudad de Quibdó.

PARAGRAFO: La obligación de cumplir las normas del presente Código es perentoria y la inobservancia será causal de mala conducta.

ARTICULO 7° IDIOMA: El presente Código y todos los documentos que se relacionan con él y con la actividad constructora que coordina y controla el Municipio de Quibdó se escribirán en idioma Español. Se

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

exceptúan los vocablos técnicos que todavía no tengan equivalente en nuestro idioma.

ARTÍCULO 8°. SISTEMA DE MEDIDAS: El sistema oficial de medidas del presente Código es el Sistema Métrico Decimal

ARTÍCULO 9°. DE LOS CONCEPTOS: Los conceptos urbanísticos tendrán el significado expreso de su definición relacionadas en el Título XXII "Glosario", y a falta de ésta se tomará según la acepción técnica del urbanismo.

TITULO II

**DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL SUELO
URBANO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 10°. DENOMINACIÓN: Se denomina Ordenamiento Territorial del suelo Urbano del Municipio de Quibdó, al conjunto formado en el Plano Oficial del ordenamiento general del territorio del Municipio de Quibdó, que delimita las zonas para usos urbanos de desarrollo actual y futuro, zonas de protección y conservación ambiental, zonas de alto riesgo, el plano de delimitación de cobertura de los servicios públicos, el plano del sistema vial y las normas aplicables sobre cada uno de estos aspectos.

ARTICULO 11°. ARTICULO 11°. PLANO OFICIAL: Se adopta como Plano Oficial de Ordenamiento Territorial del Suelo Urbano de la Ciudad de Quibdó, **al Mapa Sector Urbano** del Plan de Ordenamiento Territorial y rubricado por: El Alcalde Mayor de Quibdó, el Secretario de Planeación Municipal, el Personero Municipal y por el Presidente del Consejo Municipal.

ARTICULO 12°. DELIMITACIÓN DEL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ: A partir de la vigencia del presente acuerdo, el área urbana de Quibdó, estará conformada por la extensión territorial señalada en los linderos del perímetro urbano del Mapa Sector Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial demarcado a partir de la margen derecha del Río Atrato sobre la cuál se localiza la ciudad y definida así:

Punto 1. El punto de partida para la descripción del polígono se fija en la confluencia del río Atrato, de aquí se sigue en dirección general este aguas arriba del Caraño hasta la confluencia de la quebrada todos los días, donde se establece el punto dos;

Punto 2. De este punto se sigue en dirección Noreste por la quebrada todos los días hasta la unión del caño monserrate, sitio para determinar el punto tres.

Punto 3. Se aprovecha el caño y se sigue aguas arriba hasta su nacimiento en dirección norte y en el nacimiento se determina el punto cuatro.

Punto 4. Se sigue en dirección norte por la cerca que del nacimiento del caño citado avanza en línea recta separando viviendas y lotes del barrio Huapango con la finca de Gabriel Ángel Rua; hasta la quebrada todos los días y en el puente sobre esta quebrada en la carretera a Guayabal se coloca el punto cinco.

Punto 5. De este sitio y con dirección sur se sigue por las culatas de las casas ubicadas en la margen izquierda de la carretera a Guayabal, hasta el nacimiento de la cañada la subestación; aquí se determina el punto seis.

Punto 6. Se continua con dirección sureste (SE), por el lecho de la cañada mencionada que a su vez delimita el barrio subestación hasta su confluencia en el caraño donde se ubica el punto siete.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

Punto 7. Con dirección noreste (NE) se sigue aguas arriba del río caraño hasta donde le caen las aguas del caño la culebra, en este sitio se concreta el punto ocho.

Punto 8. Se sigue por el caño citado con dirección este (E), hasta el punto de ramificación en tres caños o acequias, aquí se determina el punto nueve.

Punto 9. Utilizando el caño más nororiental, se avanza por este en dirección este (E), se continua por su proyección hasta el empalme con la carretera a Medellín en este lugar se establece el punto diez.

Punto 10. Tomando como referencia la margen izquierda de la carretera y con dirección general suroeste (SW), se avanza hasta encontrar el nacimiento del caño monte frío, en donde se define el punto 11.

Punto 11. De este punto y por el borde izquierdo del caño se adelanta en dirección sur (S), hasta el cruce con el camino peatonal que del barrio esmeralda conduce al aeropuerto, en el cruce se sitúa el punto 12.

Punto 12. Con dirección sureste (SE), se aprovecha otra trocha y en su proyección hasta encontrar la cañada la cueva roja, aquí se ubica el punto trece.

Punto 13. Se continúa con dirección sueste (SE), por la cañada nombrada y en el punto de empalme con la quebrada Yesca se fija el punto catorce.

Punto 14. De aquí se avanza por la quebrada yesca, en dirección este (E) hasta el sitio donde vierte sus aguas el caño canalones, es donde se ubica el punto quince.

Punto 15. Utilizando la vertiente del canalón oriental y con dirección sureste (SE) hasta su nacimiento, es donde se coloca el punto dieciséis.

Punto 16. Por la proyección que une los nacimientos de las cañadas canalones y cascorvita, en dirección sureste (SE), se adelanta hasta el nacimiento de la última cañada, aquí se determina el punto diecisiete.

Punto 17. Con direcciones generales sureste (SE) y suroeste (SW) sucesivamente, se aprovecha el borde izquierdo de la cañada cascorvita, siguiendo por el ramal occidental que une con la parte posterior de la casa de Segunda Palacios Mena situada en la carretera a Istmina, donde se define el punto dieciocho.

Punto 18. Tomando como referencia esta casa se sigue por la margen izquierda de la carretera citada, en dirección general sueste (SW), por la parte posterior de las viviendas situadas en esta margen hasta encontrar el nacimiento del riachuelo el lato o playita, aquí se fija el punto diecinueve.

Punto 19. Por el borde izquierdo del riachuelo en mención y con dirección suroeste (SW), se sigue hasta su confluencia en el río Cabí, donde se concreta el punto veinte.

Punto 20. SE sigue bordeando el río por su margen derecha, en dirección sucesiva este (E) sur (S) y suroeste (SW) hasta la desembocadura del Cabí en el Atrato; en este sitio se ubica el punto veintiuno.

Punto 21. Con dirección norte y por la margen derecha del río Atrato se sigue hasta el punto de origen o punto uno.

ARTICULO 13°. ORDENAMIENTO GENERAL DEL SUELO DEL CASCO URBANO DE LA CIUDAD DE QUIBDÓ POR USOS GENERALES DEL TERRITORIO: El territorio de la ciudad de Quibdó, de acuerdo con su vocación y características, se ordena por usos generales del suelo de acuerdo a la siguiente clasificación:

–Áreas de Protección

–Áreas de Expansión Urbana

–Áreas de Desarrollo Actual

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

TITULO III

DEL AREA DE PROTECCIÓN

ARTICULO 14°. A partir de la vigencia del presente acuerdo, constituyen **Áreas de Protección** las que por sus características naturales y geográficas, de localización, topografía, extensión, paisaje y otras condiciones especiales, constituyen áreas que demandan protección y manejo especial para garantizar la disponibilidad actual y futura de los recursos naturales.

PARAGRAFO: Las Áreas de Protección han sido identificadas como tales en el Plano de Tratamientos Urbanos del plan de Usos del Suelo.

ARTICULO 15°. DE LAS CATEGORÍAS: Se establecen para las áreas de protección las siguientes categorías:

- Área de protección ecológica y manejo ambiental.
- Área de protección por amenazas naturales.
- Área de protección para los servicios públicos domiciliarios.
- Área de protección del patrimonio urbano arquitectónico.

CAPITULO I

**DEL AREA DE PROTECCION ECOLOGICA Y MANEJO
AMBIENTAL**

ARTICULO 16°. DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL: La estructura ambiental del casco urbano de la ciudad de Quibdó, está integrada por los siguientes componentes:

- Las Rondas de Quebradas, Ríos y sus afluentes menores.
- Las Alturas de los Cerros y Colinas de Valor Paisajístico.

a. DE LAS RONDAS DE QUEBRADAS Y RIOS

ARTÍCULO 17°. Las Rondas de Quebradas y Ríos son franjas de terreno paralelas a los bordes de los lechos de corrientes naturales de aguas permanentes o estacionales.

ARTÍCULO 18°. Declárese como Zona de Protección Ecológica y Manejo Ambiental a las Rondas de los cuerpos de agua conocidos con el nombre de Quebrada la Yesca, Quebrada la Aurora, Quebrada el Caraño y los Ríos Atrato, Cabí y sus afluentes menores en una franja mínima de terreno medidos a partir del borde de aguas máximas periódicas de la corriente natural, si se tienen registros hidrológicos, o en su defecto con relación a los bordes superiores del cauce natural así:

- Ancho de la zona de protección de Quebradas, quince (15) metros.
- Ancho de la zona de protección de Ríos, treinta (30) metros.
- Ancho de la zona de protección de los afluentes menores, cinco (5) metros.

PARAGRAFO: Los anchos mínimos de las franjas de terreno serán provisionales, con la posibilidad de ser ampliada si estudios posteriores así lo requieran.

ARTÍCULO 19°. Se le dará tratamiento de parque lineal y zona de control ambiental a las rondas de quebradas y ríos, éstas deberán conservarse libre de construcciones y serán de libre acceso de acuerdo con lo establecido en el Código Nacional de Recursos Naturales y de Protección al Medio Ambiente.

ARTÍCULO 20°. A partir de la fecha de aprobación del presente código quedan congeladas todas las construcciones que se encuentran en ejecución en áreas declaradas de Protección y Manejo Ambiental.

ARTÍCULO 21°. Las construcciones y/o actuaciones urbanísticas realizadas antes de la fecha de que trata el artículo anterior serán adquiridas por el Municipio para preservación y trazado de retiros de las áreas protectoras y de manejo ambiental, previa definición de los programas de reubicación.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTÍCULO 22°. Las tareas y consecuentes obras de explotación de recursos del suelo en las Zonas de Reserva Ecológica y Manejo Ambiental, debidamente autorizada por el Municipio y por el Ministerio de Minas y Energía o por la entidad que haga sus veces, y las obras necesarias para llevar a cabo Programas de Manejo Ambiental, requieren para el Otorgamiento del permiso la presentación previa de los estudios técnicos, económicos, sociales y de impacto ambiental.

ARTÍCULO 23°. Las violaciones, contravenciones o incumplimiento a las medidas adoptadas en el presente Código serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el Código Nacional de Recursos Naturales y Protección del Medio Ambiente (Ley 23 de 1973 y decreto 2811 de 1974) o las disposiciones que lo sustituyan, modifiquen o adicionen, sin perjuicio de ordenar la suspensión inmediata de las obras o explotación.

ARTÍCULO 24°. En término no mayor de dos (2) años, contados a partir de la aprobación del presente código, el Municipio en coordinación con la autoridad ambiental regional (CODECHOCÓ) y el I.G.A.C, definirá topográficamente las áreas de que trata el Artículo 19° y hará su localización física para la correcta identificación de sus respectivas áreas.

PARAGRAFO: Las áreas resultantes de la delimitación tendrán carácter de afectaciones o restricciones permanentes.

ARTÍCULO 25°. Protéjase por parte del Municipio de Quibdó, el área señalada como Protección y Conservación Ambiental para evitar que sea objeto de invasión

PARAGRAFO: El Municipio deberá colocar avisos en lugares visibles que indiquen su condición de Protección y Manejo Ambiental.

ARTÍCULO 26°. El Municipio de Quibdó, dentro del término de un (1) año, a partir de la entrada en vigencia del presente código, deberá elaborar los estudios técnicos necesarios para definir el

tratamiento y manejo del área y dictará la reglamentación que garantice la preservación y manejo de esta zona previo estudio conjunto de la Secretaría de Planeación y la Autoridad Ambiental Regional, teniendo en cuenta los siguientes criterios básicos del Plan de Ordenamiento Territorial:

- a. Equipar a la ciudad de espacios verdes como elementos de equilibrio del área ocupada por otros usos.
- b. Establecer una jerarquía de extensiones, calidades y usos de los espacios verdes y cuerpos de agua para lograr un sistema coherente con el ordenamiento del territorio Municipal
- c. Programar, tanto por parte de las entidades públicas como de las privadas, las acciones necesarias para el cumplimiento de Programas Ecológicos y de Manejo Ambiental teniendo en cuenta los proyectos específicos y la realidad socioeconómica de la ciudad, estableciendo prioridades de acuerdo con las necesidades y urgencias.

ARTÍCULO 27°. DE LA CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN: Prohíbese para estas áreas el desmonte, destrucción y deterioro de la vegetación naciente o ya desarrollada que constituyen elementos de la estabilización ambiental.

ARTÍCULO 28°. DE LA SUBDIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: Prohíbese la subdivisión y segregación de los inmuebles ubicados en áreas de protección ecológica y manejo ambiental, salvo para ser transferidas al dominio público.

ARTICULO 29°. DEL TRATAMIENTO: Estas áreas serán sometidas a tratamiento de recuperación y desarrollos urbanísticos (parques, plazas, zonas verdes, etc.) de acuerdo al programa de recuperación Ambiental, hidráulica, urbano y social del macro proyecto La Yesca.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 30°. A partir de la vigencia del presente acuerdo la disposición física de los nuevos desarrollos en áreas de rondas de Ríos, deberá cumplir los siguientes criterios básicos:

- Deberán dedicar las orillas de los cuerpos de agua al peatón, fomentando usos recreativos y de esparcimiento.
- Deben tener orientación predominante hacia los cuerpos de agua.
- Deberán unificarse visualmente ambas orillas con base en un tratamiento paisajístico coherente.

ARTÍCULO 31°. DE LOS USOS PERMITIDOS: Solamente se permitirán labores de conservación, mantenimiento y usos relacionadas con actividades recreativas y de educación ambiental y los servicios correspondientes, siempre y cuando estas no produzcan alteraciones que causen daño al recurso natural.

ARTÍCULO 32°. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS: Los usos complementarios permitidos son los correspondientes a la construcción de obras de manejo hidráulico.

ARTÍCULO 33°. DE LOS USOS PROHIBIDOS: Prohíbese edificar, urbanizar, terraplenar, nivelar, explotar o trabajar de cualquier manera el suelo en estas áreas que no vayan en beneficio de mantener la condición definida del Uso del Suelo

b. DE LAS ALTURAS, CERROS Y COLINAS DE VALOR PAISAJÍSTICO.

ARTICULO 34°. Son aquellos elementos localizados a lo largo de algunas vías de la ciudad que, por su localización estratégica y por su conformación topográfica, presentan valores paisajísticos y se convierten en hitos y recintos urbanos para la población, y cuya preservación es fundamental para mantener el bienestar físico y espiritual de la comunidad.

ARTICULO 35°. Adóptese como cerros de valor paisajístico los siguientes:

- Monte Niño Jesús (Bunker)
- Monte Huapango (José de Calazan Mosquera)
- Monte Huapango (Inmediaciones Fundación Minga)
- Monte las Brisas
- Monte San Judas (Sector la Virgen)
- Monte San José (Altos del barrio San José)
- Monte Tanques de Acueducto
- Monte Urbanización las Terrazas

ARTICULO 36°. Determinase como área de influencia inmediata de los cerros relacionados en el artículo anterior a la franja de terreno comprendida desde la cima hasta diez (10) metros por debajo de ella.

PARAGRAFO: Prohíbese en ésta franja de terreno la actividad de vivienda.

ARTICULO 37°. Destinase a estas áreas como constitutivas del espacio público, los cuales serán complementados con amoblamiento urbano que permitan el mejoramiento del paisaje urbano.

ARTICULO 38°. Sólo será permitido construir en las depresiones de los cerros edificaciones con una altura máxima de uno (1) piso.

PARAGRAFO: Las edificaciones, que a la fecha de aprobación del presente Código, se encuentren ubicadas en estas áreas no podrán adicionar nuevos pisos.

ARTICULO 39°. Prohíbese la alteración de la configuración del paisaje en estas áreas, Las nuevas edificaciones, construidas en las depresiones deberán mantener la armonía con la estructura general del paisaje.

PARAGRAFO: Las construcciones se adoptarán a la forma del terreno de manera que en la zona con pendiente se genere una volumetría con un perfil urbano escalonado en el sentido hacia la vía.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 40°. Los cerros cuya pendiente supere los cuarenta y cinco (45°) grados se consideran como áreas no ocupables y tendrán el carácter de zona de protección.

CAPITULO II

**DE LAS AREAS DE PROTECCION
POR AMENAZAS NATURALES**

ARTICULO 41°. DEFINICIÓN: Para efectos de la aplicación del presente Código, se define como **Áreas de Protección por Amenazas Naturales**, aquellas que en razón de su ubicación natural resultan vulnerables a fenómenos naturales, tales como: Inundaciones, deslizamientos, derrumbes con severidad de muy difícil, costosa y/o ineficaz reducción que pone en peligro la vida de sus habitantes y la estabilidad y función de las viviendas e infraestructuras.

ARTICULO 42°. Señálese como Áreas de Riesgo al tenor de las definiciones establecidas por la ley 09 - 89 y las definidas en el Estudio de Ingeominas, delimitadas en el plano N° 1 y 2, Mapa de Zonificación Unidades Geomorfológicas del Municipio de Quibdó, a los siguientes barrios de la ciudad, clasificados según la clase de riesgo que presentan e identificados en el Plan de Ordenamiento Territorial así:

1. Por estar expuestas a inundaciones y estar localizadas en áreas aledañas a los cuerpos de agua, y según la situación de riesgo así:

a. Situación de Riesgo Alto

- San Vicente
- Cabí sector la Esperanza
- Los Álamos

b. Situación de Riesgo Moderado

- Lado y lado de la Quebrada el Caraño desde el caño los Chorros hasta su desembocadura al Río Atrato.
- Reposo 2 hasta los Álamos
- Quebrada la Aurora a lado y lado desde el Minuto de Dios hasta la intersección Y con la Yesca
- Alameda Reyes
- La Yesquita

c. Situación de Riesgo Bajo

- La Yesca
- La Esmeralda
- El Caraño (parte de San José)
- La Bombita
- Kennedy

2. Por amenazar Erosión, estar sujetos a Derrumbes y Deslizamientos:

- Nicolás Medrano
- Alfonso López
- Las Palmas
- Simón Bolívar
- Las Mercedes
- Guadalupe
- El Jardín
- Las Brisas
- La Aurora
- San Judas
- Santa Ana
- Lado y lado de la vía Huapango, desde los barrios Reposo 1 y Buenos Aires, hasta Samper y la Victoria
- El Obrero
- La Fe
- Santa Helena
- El Porvenir
- Santo Domingo de Guzmán
- Los Álamos (parte Oriental)

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

PARAGRAFO: La administración Municipal, en el término de un (1) año a partir de la fecha de aprobación del presente Código, deberá adelantar los estudios técnicos necesarios para todas y cada una de las amenazas descritas en el Presente artículo.

ARTICULO 43°. Del Manejo de las Áreas de Protección por Amenaza Natural.

Declarase a las áreas identificadas como de Alto Riesgo y riesgo moderado, como no aptas para la construcción de viviendas u otro tipo de edificaciones.

PARAGRAFO 1: Las viviendas existentes en estas áreas no podrán ser ampliadas, sobre ellas sólo se permitirá acometer acciones de mantenimiento y reparaciones menores.

PARAGRAFO 2: Los asentamientos ubicados en estas áreas deberán ser objeto de programas de reubicación hacia otros sitios de óptima urbanización.

PARAGRAFO 3: Las áreas liberadas motivo de la intervención de reubicación, serán destinadas a programas de reforestación, conservación ambiental y/o de zonas verdes y recreación que no impliquen construcción. La viabilidad de establecer cualquier otro uso u ocupación en estas áreas, será definida por la Secretaría de Planeación Municipal, y la Autoridad Ambiental competente.

ARTICULO 44°. DE LA OBLIGACIÓN DE LOS

PROPIETARIOS: A partir de la vigencia del presente código, los propietarios, poseedores, tenedores y ocupantes de predios ubicados en zonas de riesgo bajo por inundación, y por derrumbes, están obligados a adoptar las medidas que recomienda y/o determine el Comité Local de Emergencias, para prevenir, controlar y mitigar los riesgos en estos predios.

ARTICULO 45°. DE LAS MEDIDAS PARA DISMINUCIÓN DE

LOS RIESGOS BAJOS: El Municipio de Quibdó, deberá adelantar los programas de diseño y construcción de las estructuras civiles de protección y estabilización que permitan disminuir los riesgos en

áreas con situación de riesgo diferentes a los del nivel alto y moderado.

ARTÍCULO 46°. DE LA RESERVA DE ÁREAS URBANIZABLES PARA REUBICAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN AREAS DE ALTO RIESGO:

A partir de la vigencia del presente acuerdo, las tierras vacantes urbanizables, localizadas en la Zona Occidental del trazado de la vía circunvalar identificadas en el plano de "Zonificación de Usos del Suelo" , se reservarán para los programas de reubicación de los asentamientos humanos ubicados en zonas de alto riesgo y para desarrollos urbanos futuros.

CAPITULO III

DEL AREA DE PROTECCIÓN PARA LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

SERVICIO PÚBLICO	ESTRUCTURA	AREAS DE PROTECCION		Las estructuras de servicios públicos domiciliarios, existentes y los que se construyan con posterioridad, a la expedición de éste Código, cumplirán respecto a los desarrollos urbanísticos de su entorno, los aislamientos mínimos que se especifican a continuación:
		ACTUAL	FUTURA	
ACUEDUCTO	Bocatoma	Río cabí	Río cabí	
	Planta de Tratamiento	La Playita Medrano	Inmediaciones de minercol	
	Tanque de Almacenamiento	La Playita Medrano	Inmediaciones de minercol	
	Estación de Bombeo	La Playita Medrano	Inmediaciones de Minercol	
ALCANTARILLADO	Estación de Bombeo	Norte-Sector la bombita	La aurora La yesca	
	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales		Sector Nor Occidental	
ASEO	Relleno Sanitario	El Piñal		
ENERGIA ELECTRICA	Sub-estaciones	Vía Medrano B/Subestación		

ARTICULO 47°. El área de protección para los servicios públicos domiciliarios corresponde a los terrenos ocupados por las estructuras principales, tanto actuales como futuras de los sistemas de acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica con sus respectivas zonas de protección y/o aislamientos.

ARTICULO 48°. Se define como área de protección para los servicios públicos domiciliarios los siguientes:

ARTICULO 49°. DE LOS AISLAMIENTOS: Con el propósito de garantizar el buen funcionamiento y estado de las estructuras de servicios público domiciliarios y la seguridad de los habitantes se deberán cumplir las siguientes normas:

SERVICIO PÚBLICO	ESTRUCTURA	AISLAMIENTO A REDONDA (MTS)
ACUEDUCTO	Bocatoma	80
	Planta de Tratamiento	50
	Planta de Almacenamiento	50
	Estación de Bombeo	50
alcantarillado	Estación de Bombeo	50
	Tratamiento de Aguas Residuales	60
ASEO	Relleno Sanitario	1.000
ENERGIA ELECTRICA	Sub - Estaciones	Según Normas Técnic

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 50°. Sólo será permitida la ocupación de las áreas de aislamiento de las estructuras de servicios públicos, descritos en el artículo anterior, con elementos que minimicen los impactos negativos generados por la actividad de la estructura.

PARAGRAFO: Las áreas resultantes de los aislamientos, permanecerán libres de ocupación y tendrán un tratamiento acorde con sus fines, destinándolos a zonas verdes perimetrales, cuya adquisición y mantenimiento estarán a cargo de la empresa propietaria de la estructura del servicio público respectivo.

CAPITULO IV

DEL AREA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

ARTICULO 51°. El área de protección del patrimonio corresponde a los inmuebles y sectores ubicados en el área del centro histórico y en la manzana 042 de la ciudad. Los tratamientos y reglamentaciones se tratan en el Título XVI "**Del Patrimonio Urbano Arquitectónico**".

TITULO IV

DEL AREA DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 52°. DE LA DEFINICIÓN: Son Áreas de Expansión Urbana aquellas que podrán ser incorporadas al suelo urbano, una vez habilitados para el uso urbano y ajustados a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas y equipamientos colectivos de interés público o social y/o propuestas que lo suplan.

ARTICULO 53°. Las áreas de expansión urbana corresponden a las delimitadas en el Artículo 68 del Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO I

**ZONIFICACIÓN POR AREAS DE ACTIVIDAD
DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA**

ARTICULO 54°. Para efectos de la zonificación de las áreas de expansión del Municipio de Quibdó, y de acuerdo al Plan de Usos del Suelo, adoptase la siguiente división por áreas de actividad según el sector así:

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD
Cabí	Turístico - Residencial
Norte – Casimiro	Residencial (VIS)
Sur - La Cascorva	Residencial (VIS)
Oriente - Vía Medellín (Vía Circunvalar)	Residencial (VIS) - Institucional
Vía Medellín	Institucional
Los Álamos - Huapango	Industrial

CAPITULO II

NORMAS GENERALES

ARTICULO 55°. Las áreas de expansión sólo podrán ingresar al desarrollo urbano una vez cuenten con la posibilidad de dotación de los servicios públicos

ARTICULO 56°. Los usos del suelo para cada área de actividad sólo se permitirá cuando el área se integre al desarrollo urbano, acorde con el proceso de planificación estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Quibdó.

ARTICULO 57°. Dentro del área de expansión se exceptúan de ser ocupadas las siguientes:

- Zonas con pendiente mayor a cuarenta y cinco (45) grados.
- Cauces de cañadas y quebradas.
- Áreas forestales protectoras.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 58°. Los desarrollos que se adelanten en estas áreas deberán cumplir con el proceso de Reforestación, Conservación de Bosques y Control de Erosión que para tal efecto determine la Autoridad Ambiental competente.

ARTICULO 59°. DE LOS TRATAMIENTOS Y NORMAS URBANÍSTICAS: Los tratamientos y las Normas Urbanísticas para el área de expansión se tratan en la respectiva área de actividad (Vivienda de Interés Social, Turística e Industrial).

TITULO V

**DEL AREA DE DESARROLLO
ACTUAL**

ARTICULO 60°. DELIMITACIÓN DEL AREA URBANA: De conformidad con el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997, el área urbana del Municipio de Quibdó es el delimitado por el Perímetro sanitario o de servicios públicos y las áreas ocupadas por asentamientos de desarrollo incompleto.

ARTICULO 61°.A partir de la vigencia del presente acuerdo, el área urbana del Municipio de Quibdó, es la definida en el Mapa Sector Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.

CAPITULO I

**DE LOS TRATAMIENTOS DE LA ESTRUCTURA DEL AREA
URBANA**

ARTICULO 62°. DEFINICIÓN: Los tratamientos son los procesos urbanísticos, que establecen el alcance de las actuaciones de urbanización y edificación, que pueden ser emprendidas, por los sectores público y privado, sobre un sector o zona de la ciudad, los cuales se encuentran delimitados en el plano de "Tratamientos" del Plan de Usos del Suelo.

ARTICULO 63°. DEL PLANO OFICIAL DE TRATAMIENTOS: Adoptase como plano oficial de tratamientos del Casco Urbano de la

Ciudad de Quibdó, al plano elaborado para los fines del Plan de Usos del Suelo, el cual hace parte complementaria del presente Código.

ARTICULO 64°. DE LAS ZONAS DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL: Para efectos de la aplicación de los tratamientos de la estructura del área urbana establécense tres (3) zonas de planificación, de control, de acciones y tratamientos físicos.

PARAGRAFO: Las zonas de planificación y control están conformadas por agrupación de áreas y/o barrios, que para efectos de la aplicación de la normatividad del presente Código se caracterizan de acuerdo a su homogeneidad de desarrollo así:

- a.Zonas Desarrolladas
- b.Zonas de Desarrollo Incompleto
- c.Zonas sin Desarrollar

ARTICULO 65°. DEFINICIONES: Para la correcta interpretación y cumplimiento de las normas establecidas en el presente Código, adoptase las siguientes definiciones:

- a.**Zonas Desarrolladas.** Se denomina así a aquellas zonas que ya han sido sometidas a un proceso de urbanización y que han ido sufriendo transformaciones en sus patrones de densidad y usos del suelo, debido al crecimiento espacial de la ciudad.
- b.**Zonas de Desarrollo Incompleto.** Son las áreas que presentan una lenta consolidación de su estructura física, social y que manifiestan bajos niveles de equipamiento e infraestructura de servicios públicos.
- c.**Zonas sin Desarrollar.** Corresponde a aquellas áreas urbanizables no urbanizadas y los predios urbanizados pero no edificados, a los cuales les será aplicado un tratamiento de desarrollo mediante un plan parcial previo al proceso de urbanización.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 66°. DEL TRATAMIENTO DE LAS ZONAS: El tratamiento de las zonas es el conjunto de normas físico - urbanas, que deben aplicarse en una zona de planificación determinado para definir y/o adecuar su crecimiento físico y sus actividades a la forma, estructura urbana y al uso eficiente de la ciudad.

ARTICULO 67°. DE LOS TIPOS DE TRATAMIENTOS: Los Tratamientos a ser aplicados se clasifican según la caracterización y el grado físico de desarrollo de las diferentes zonas de planificación así:

a.En Zonas Desarrolladas:

- Tratamiento de Conservación
- Tratamiento de Consolidación
- Tratamiento de Renovación - Redesarrollo

b.En Zonas de Desarrollo Incompleto:

- Tratamiento de Relocalización - Sustitución
- Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral

c.En Zonas sin Desarrollar:

- Tratamiento de Desarrollo Normal
- Tratamiento de Desarrollo Progresivo

CAPITULO II

DEL TRATAMIENTO EN ZONAS DESARROLLADAS

ARTICULO 68°. DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN: El Tratamiento de conservación es el tratamiento a ser aplicado en los sectores urbanos y/o a inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia histórica y calidad arquitectónica, artística, cultural, su singularidad tipológica o importancia urbano ambiental. Este tratamiento esta orientado a conservar sus calidades originales de acuerdo a la estructura, forma urbana y exigencias actuales de la ciudad.

ARTICULO 69°. DE LA SUBDIVISIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN: El tratamiento de conservación, dependiendo de los valores a preservar, sé subdivide en:

1. Tratamiento De Conservación Histórica

Es el tratamiento orientado a mantener las características físicas de aquellas estructuras y/o zonas y áreas de influencia que presenten interés histórico o que hayan servido de escenario a hechos de trascendencia cultural.

2. Tratamiento De Conservación Arquitectónico y/o Urbanístico.

Es el tratamiento orientado a la conservación de las características volumétricas y/o formales de aquellas áreas donde se considera que existen valores arquitectónicos y urbanísticos que deben preservarse como testimonio de un momento específico del desarrollo urbano de la ciudad.

A los tratamientos de los numerales anteriores serán sometidas las áreas donde se encuentran ubicados los bienes culturales tanto de la Nación como del Municipio, y que se tratan en el Título XV "Del Patrimonio Urbano Arquitectónico".

3. Tratamiento de Conservación Ambiental

Es el tratamiento dirigido a conjuntos urbanos y a espacios o recintos de gran escala, que están cumpliendo una función de actividades singulares y que por sus características de localización, urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad y requieren únicamente un tratamiento de rehabilitación leve orientado a mantener y/o actualizar las características de uso y estructura.

A este tratamiento será sometido el Malecón localizado en la rivera del Río Atrato.

ARTICULO 70°. DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: El tratamiento de consolidación se aplica a aquellas zonas o sectores del

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

suelo urbano urbanizado y edificado en su totalidad o en tal proporción que se puede asumir que a su interior sólo quedan vacantes lotes individuales.

ARTICULO 71°. DE LOS TIPOS DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: El tratamiento de consolidación, dependiendo del grado de transformaciones requeridas para la estructura urbana de la ciudad, se divide en tres (3) niveles:

–Consolidación por densificación

–Consolidación baja

–Consolidación alta

1. Consolidación por Densificación.

Es el tratamiento orientado a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han desarrollado en la composición y magnitud de actividades y de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación.

A este tratamiento será sometida la zona comprendida entre las calles 22 a la 31 y entre las carreras 1ª a la 9ª

2. Consolidación Baja.

Es el tratamiento dirigido a zonas o sectores que presentan alguna conformación urbana sin la calidad ambiental correspondiente, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características básicas sobre pendientes, vías, cesiones, etc., pertenecen a esta clasificación los siguientes barrios:

- Sub-Estación, Mis Esfuerzos, Huapango y Jardín.
- Los barrios ubicados en la zona comprendida entre las quebradas la Yesca y el Caraño así: Las Margaritas, El

Bosque, La Esmeralda, San Judas, Santa Ana, El Porvenir y Santo domingo.

- Los barrios ubicados entre el la Quebrada la Yesca y el barrio Nicolás Medrano y los siguientes barrios: Las Mercedes, Guadalupe y Viento Libre
- Los barrios ubicados al Sur de Medrano y Oriente de la Bota de Cabí así: Palenque, La playita, Horizonte, Las palmas, Simón Bolívar y Alfonso López.

3. Consolidación Alta.

Es el tratamiento a aplicar a sectores desarrollados en conjuntos y agrupaciones de vivienda con un comportamiento urbanístico y ambiental estable, los cuales tienden a conservar el uso y las características edificatorias con la cual fueron construidas. Este tratamiento estará orientado sólo a mejorarlas con la complementación de equipamientos comunales normales; pertenecen a este nivel de consolidación los siguientes barrios:

Niño Jesús, Cohimbra, Las Terrazas, Piñal de Medrano, Estancia los Castillos, Reposo 1, Reposo 2, Los Ángeles, Silencio, Santa Helena, Altos de Estanislao, Comfachocó, La Virgen del Carmen y Obapo.

ARTICULO 72. DEL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN:

El tratamiento de Renovación se aplica a sectores de la ciudad ya urbanizados y edificados con suficiente anterioridad, que han sufrido un cambio fuerte en lo ambiental, físico y social. Sus edificaciones se encuentran en un estado de decadencia, deterioro ruinoso y han transformado casi por completo sus usos originales. Se encuentran conexos con el centro tradicional o con las centralidades más próximas a él, por su localización tienen una importancia estratégica para la productividad urbana, y el tratamiento busca fomentar al máximo su aprovechamiento promoviendo la reconstrucción de sus sistemas estructurantes de servicios públicos y equipamientos, la redensificación total o parcial de su malla vial y de espacio público en general, y el total reemplazo de sus edificaciones con nuevos patrones de uso y aprovechamiento del suelo.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 73°. DE LA MODALIDAD DEL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN:

El tratamiento de renovación tendrá la modalidad de **Renovación por Redesarrollo** que será aplicado a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes.

ARTICULO 74°. DE LOS BARRIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN POR REDESARROLLO:

Serán sometidos a esta modalidad de tratamiento los barrios Kennedy y San José, los cuales se encuentran delimitados en el Plano Oficial de Tratamientos del Plan de Usos del Suelo.

ARTICULO 75°. DE LAS NORMAS GENERALES: El tratamiento de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo mediante la implementación de planes parciales. Las normas arquitectónicas y urbanísticas se tratan en el **Titulo VII, capítulo II literal g** del presente Código.

CAPITULO III

DEL TRATAMIENTO EN ZONAS DE DESARROLLO INCOMPLETO

ARTICULO 76°. DEL TRATAMIENTO DE RELOCALIZACIÓN O SUSTITUCIÓN:

Es aquel a ser aplicado en sub-sectores de desarrollo incompleto que por sus condiciones ambientales y naturales (deslizamiento, asentamientos, amenaza sísmica, amenaza de inundaciones etc.), implican riesgo para las comunidades que las habitan y que por lo tanto deben ser sustituidos por terrenos que puedan ser dotados de los servicios públicos necesarios y que garanticen condiciones normales de seguridad para la vida y bienestar de los residentes.

ARTÍCULO 77°. DE LOS BARRIOS Y SECTORES SOMETIDOS

AL TRATAMIENTO DE RELOCALIZACIÓN:

PARAGRAFO: Serán sometidos a este tratamiento los siguientes barrios y sectores con sus respectivas áreas de influencia, e identificadas en el Plan de Usos del Suelo, así:

1. Barrios: San Vicente y Los Álamos

3.Sectores: Cabí sector la Esperanza, Yesca Baja, Yesca Media , Yesca Alta, La Aurora y El Caraño.

ARTÍCULO 78°. DE LA REUBICACIÓN DE VIVIENDAS LOCALIZADAS EN ÁREAS DE RIESGOS:

El Municipio de Quibdó, con la participación del Inurbe y con la cooperación de las diferentes entidades públicas y privadas, adelantará los programas de reubicación de los asentamientos humanos ubicados en las zonas de Alto Riesgo para viviendas y de deterioro ambiental, hacia zonas apropiadas.

PARAGRAFO: El Municipio de Quibdó, tomará todas las medidas y precauciones que sean necesarias para que el inmueble desocupado en zonas de alto riesgo no vuelva a ser usado para vivienda.

ARTÍCULO 79°. DE LA FORMA DE ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES:

Se podrá adquirir los inmuebles y mejoras de las personas a ser reubicadas, mediante enajenación voluntaria directa o mediante expropiación en los términos regulado por los Artículos 63 al 72 de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO: Si los habitantes de inmuebles ubicados en sitios de alto riesgo rehusan abandonar el sitio, corresponderá al Municipio de Quibdó ordenar la desocupación con el concurso de las autoridades de policía, y las demoliciones de las edificaciones afectadas. Esta orden se considerará para todos los efectos, como una orden policiva en los términos del Código Nacional de Policía, al tenor de lo dispuesto en la ley 388 de 1.997.

ARTÍCULO 80°. El Municipio de Quibdó, de oficio, o a solicitud de cualquier ciudadano, directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de sus ocupantes, siempre que la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o que sea previsible determinar que se efectuarán a juicio del Municipio, atenten o puedan presentar riesgos para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y del medio ambiente.

PARAGRAFO: Al expedir las órdenes de desocupación o lanzamiento, se podrá ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de las autoridades competentes, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 81°. DEL TRATAMIENTO DE REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL. Es el tratamiento que debe ser aplicado en sectores de desarrollo cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de infraestructura, e inadecuado en cuanto a su organización espacial y las condiciones del espacio público y de las viviendas y que se encuentran apenas en proceso de integración al suelo urbano. El tratamiento se orienta a reordenarlos y/o a reequiparlos para acondicionar su conveniente articulación e integración a la ciudad de conformidad con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 82°. DE LOS TIPOS DE TRATAMIENTOS: Los tratamientos a ser aplicados en este sector son de dos (2) tipos:

1. Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Estructurante.

Se aplica a los sectores de la ciudad que requieren crear condiciones originales de accesibilidad, infraestructuras, adecuación urbanística y mejoramiento de la vivienda.

2. Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria.

Se aplica a los sectores que requieren completar y/o corregir las

deficiencias en cuanto a equipamiento y espacio público, mediante la continuidad de procesos ya iniciados.

ARTICULO 83°. De los Asentamientos Sometidos a Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral.

A este tratamiento se acogerán únicamente las comunidades de asentamientos subnormales, delimitadas en el plano de Tratamientos del Plan de Usos del Suelo.

ARTICULO 84°. Del Proceso de Reordenamiento y Mejoramiento Integral.

Este proceso consiste en la acción coordinada entre la administración y la comunidad, tendiente a dotar, reordenar al asentamiento subnormal de los servicios públicos mínimos provisionales y colectivos y del acceso vehicular para ir las complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.

ARTICULO 85°. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN PROGRAMAS DE REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS: Para desarrollar programas de regularización y mejoramiento integral de barrios, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- 1- No se permitirá el desarrollo de infraestructura de servicios públicos domiciliarios en suelos de protección por amenazas naturales, tanto los identificados en el Plan de Ordenamiento Territorial, los cuales se relacionan en los literales **a** y **b** numeral 1 del artículo 42 del presente Código, como también los que en un futuro se determinen.
- 2- Todo proyecto de dotación o adecuación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios en los asentamientos de desarrollo incompleto existentes a la fecha de expedición de este Código, se regirá por las directrices que sobre el particular fije la entidad prestadora del servicio según sea el caso.

ARTICULO 86°. DE LAS OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

a. Construcción de una vía de penetración pavimentada y localizada según el diseño de la oficina de Obras Publicas en coordinación con la Oficina de Planeación Municipal, de acuerdo a los siguientes criterios:

- Que sirva para estructurar el barrio.
- Que sirva como vía de penetración y este ligada al Plan vial de la ciudad.
- Que esté en lo posible equidistante de las viviendas que lo componen.

b. Suministro del servicio de agua en pilas públicas según proyecto de Planeación Municipal y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado del Municipio de Quibdó.

c. Un colector de aguas servidas localizada por la vía central o por donde sea técnicamente conveniente y siempre que sea posible hacer conexión en la red general de alcantarillado.

d. Servicio de alumbrado público por la vía de penetración.

e. Servicio telefónico público en casetas especiales o en establecimientos que prestan servicios a la comunidad.

f. Las escuelas y centros de salud que se planeen dentro de los programas de las respectivas secretarías de educación y salud pública.

g. Reestructuración general y creación del espacio público

h. Construcción del equipamiento comunitario

i. Recuperación de áreas de protección ambiental

j. Mejoramiento de viviendas.

PARAGRAFO: Para cada asentamiento y de acuerdo con sus características la Secretaria de Planeación Municipal definirá la

adecuación de las vías y la dotación y especificaciones de la infraestructura de servicios públicos, previo concepto de la Secretaria de Obras Públicas y de las Empresas Públicas del Municipio.

ARTICULO 87°. DE LA REGULARIZACIÓN VIAL: La Secretaría de Planeación Municipal definirá la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema local, teniendo como norma de diseño una distancia aproximada de cien (100) metros entre ellas, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita.

PARAGRAFO: La red de vías locales se debe proyectar, preferiblemente, conservando los ejes de callejones y/o servidumbres existentes y sobre los linderos de los predios, guardando la proporción mínima que se defina en el presente Artículo,

ARTICULO 88°. Los proyectos de construcción, ampliación o de regularización de vías (vehiculares y peatonales) sólo podrán efectuarse previo concepto favorable de la Secretaria de Planeación Municipal.

PARAGRAFO: Los proyectos referidos en el presente Artículo requieren para su aprobación de un estudio de Impacto Urbano que incluya proyectos y/o programas de diseño, en donde haya afectación de predios construidos.

ARTICULO 89°. Las secciones de las vías se definirán en el planeamiento vial de acuerdo con los anchos de vías existentes en cada uno de los asentamientos subnormales, asignándoles el carácter de vehicular o peatonal, según lo determine el estudio que realice la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 90°. Las vías existentes y dadas al uso público al momento de la regularización vial y urbana del asentamiento, al igual que las áreas libres sobre las cuales la comunidad tiene total goce y disfrute como área recreacional o como servicio comunal, que coincida con las trazadas o contempladas en la regularización vial, se considerarán como de uso y propiedad pública por destinación.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

PARAGRAFO: Las vías no contempladas en el Artículo anterior o las áreas necesarias por afectaciones viales, deberán ser cedidas al Municipio de Quibdó.

ARTICULO 91°. Las cesiones de vías y zonas verdes, se aceptarán de hecho de acuerdo a la regularización vial y al planeamiento urbanístico que se adopte de conformidad con el levantamiento topográfico. Estas cesiones de áreas al Municipio y las gestiones de legalización en los asentamientos subnormales, serán adelantadas por la entidad municipal a la cual le correspondan estas funciones

ARTICULO 92°. DE LAS AREAS VERDES Y COMUNALES: La Secretaría de Planeación Municipal aceptará como áreas verdes y servicios comunales a ceder al Municipio de Quibdó, las áreas que se encuentren libres al momento de la regularización o aquellas que contengan algún equipamiento comunitario o de servicios comunales, independientemente del porcentaje y tamaño que se exige para programas nuevos en el presente Código.

ARTICULO 93°. DE LOS LOTES: La Secretaría de Planeación Municipal podrá aceptar para las regularizaciones, los frentes y áreas de los lotes de acuerdo con las características propias y situaciones de hecho de cada asentamiento y teniendo en cuenta las afectaciones viales y de servicios necesarias para la regularización del mismo.

ARTICULO 94°. El proceso de regularización vial y de loteo y/o reordenamiento a que se someta el predio de desarrollo subnormal, se culminará con la expedición de Resoluciones Motivadas emanadas de la Secretaría de Planeación Municipal, siempre y cuando cada una de las entidades competentes certifiquen o hagan constar que las obras de servicios básicos se han ejecutado o se ejecutarán bajo la supervisión de ellas. Entiéndase por servicios básicos los de acueducto, alcantarillado y energía.

CAPITULO IV

DEL TRATAMIENTO EN ZONAS SIN DESARROLLAR

ARTICULO 95°. DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO: El Tratamiento de Desarrollo es el proceso urbanístico que debe ser aplicado en aquellas áreas que no han adelantado obras de urbanización ni han realizado las cesiones correspondientes. Mediante este tratamiento se reglamentará la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización de la ciudad.

PARAGRAFO: Las zonas sin desarrollar serán sometidas a tratamiento de desarrollo, mediante planes parciales.

ARTICULO 96°. DE LOS PREDIOS A DESARROLLAR: Los predios a desarrollar se encuentran delimitados en el plano de "Tratamientos" del plan de usos del suelo y que hacen parte complementaria del presente Código y considera los siguientes zonas:

- La zona comprendida entre la quebrada la Cascorva hasta la Vía Circunvalar.
- La zona comprendida entre la quebrada la Cascorva y la urbanización Estancia los Castillo.
- La zona comprendida entre la fábrica de licores y los talleres de Invías hasta el área correspondiente al puerto multimodal, colindando con el barrio el Reposo y el barrio los Álamos.
- La Bota de Cabí

PARAGRAFO: El Proceso de Urbanización de las áreas con tratamiento de desarrollo se hará con base en los parámetros viales definidos por Plan Vial de la ciudad y por los usos y especificaciones urbano arquitectónicas contenidas en el presente Código.

ARTICULO 97°. DE LAS MODALIDADES: Las modalidades del tratamiento de desarrollo que se aplicará en los terrenos susceptibles de dicho tratamiento estará relacionado directamente con las condiciones físicas de dotación e infraestructura clasificándose así:

1. Tratamiento de Desarrollo Normal

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

2. Tratamiento de Desarrollo Progresivo

ARTICULO 98°. DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO NORMAL: Es aquel tratamiento susceptible de aplicar en terrenos urbanizables que no tienen restricciones especiales para su urbanización y pueden ser desarrollados provistos de obras de infraestructura y saneamiento completos y bajo las políticas de usos, densidad y ocupación máximos que para cada sector de Planificación quedarán consignadas en el presente Código.

ARTÍCULO 99°. DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PROGRESIVO: Considérese como Tratamiento de Desarrollo Progresivo aquel tratamiento susceptible de aplicar en terrenos urbanizables que tienen algunas condiciones especiales de carácter económico y social para ser urbanizadas, y en el cual se adelanta una urbanización residencial partiendo, desde su etapa de fundación, con obras de infraestructura y saneamiento básico los cuales se van complementando gradualmente, hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.

ARTICULO 100°. DE LAS AREAS DE APLICACIÓN:

PARAGRAFO 1: La ubicación de estos desarrollos será determinada por la Secretaría de Planeación Municipal, previo estudio y concepto favorable de las empresas de servicios públicos.

PARAGRAFO 2: Posibilidad para dotación de servicios públicos

1. Localización en zonas aledañas a estratos 1 y/o 2
2. Vecindad en zonas de desarrollo de origen clandestino que hayan denotado mejoramiento progresivo en cuanto a servicios domiciliarios
3. Posibilidad para dotación de servicios públicos
4. Precio de la tierra en niveles próximos a los existentes para zonas de aplicación de normas mínimas.

ARTICULO 101°. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS: La normatividad para Urbanizaciones de Desarrollo Normal y de Desarrollo Progresivo se trata en los Capítulos VI y VII, respectivamente, del Título XVI "de las Urbanizaciones".

TITULO VI

DE LA ZONIFICACION DEL AREA URBANA DE DESARROLLO ACTUAL Y FUTURA

ARTICULO 102°. DENOMINACIÓN Y COBERTURA: Denominase Zonificación del Área Urbana de la ciudad de Quibdó la contenida en el plano de "Zonificación de Usos" del Plan de Usos Suelo, en el cual se determina la división en áreas de actividad y cuyas características de localización, intensidad y uso del suelo sirven de instrumento orientador y de control para el proceso de desarrollo de la ciudad.

ARTICULO 103°. DEL PLANO OFICIAL DE ZONIFICACIÓN: Adóptase como Plano Oficial de Zonificación de Usos del Suelo del Casco Urbano de la Ciudad de Quibdó al Plano elaborado para los fines del Plan de Usos del Suelo.

ARTICULO 104°. DE LA CLASIFICACIÓN DEL AREA URBANA DE DESARROLLO POR AREAS DE ACTIVIDAD: A partir de la vigencia del presente Código, el área de desarrollo del Casco Urbano de la ciudad de Quibdó, tanto actual como futura, se clasifica por su actividad principal de Usos del Suelo, así:

- Áreas de Actividad Residencial.
 - Áreas de Actividad Mixta (Comercial, Residencial, Institucional)
- Áreas de Actividad Institucional
 - Áreas de Actividad Recreacional y Zonas Verdes
 - Áreas de Actividad Industrial
 - Area de Actividad Turística
 - Area de Actividad de Proyectos Especiales

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

TITULO VII

DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

USOS Y NORMAS

ARTICULO 105° DE LA DEFINICIÓN: A partir de la vigencia del presente Código, son áreas de **Actividad Residencial**, aquellas delimitadas como tales en el Plano Oficial de "Zonificación de Usos del Suelo" cuya actividad principal y predominante es la vivienda, en diferentes formas de habitación, de agrupación, volúmenes, alturas y densidades.

ARTICULO 106°. DE LA CLASIFICACIÓN DEL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: A partir de la vigencia del presente acuerdo el Área de Actividad Residencial, para efecto de la definición de las reglamentaciones urbanísticas y arquitectónicas, se subdivide en tipos de acuerdo a las densidades propuestas en el Plan de Usos del Suelo:

- Zona Residencial de Densidad Baja
- Zona Residencial de Densidad Media
- Zona Residencial de Densidad Media Alta
- Zona Residencial de Densidad Alta
- Zona Residencial de Vivienda de Interés Social (V.I.S)
- Zona de Tratamiento Especial (Zona de renovación)

PARAGRAFO : Para efectos de la aplicación de los tratamiento y con el fin de alcanzar la redensificación general de la ciudad, asignase la densidad neta dentro de los siguientes rangos:

- a.Desarrollos de Densidad Baja: De 50 a 250 habitantes ó de 25 a 50 viviendas por hectárea.
- b.Desarrollos de Densidad Media: De 251 a 350 habitantes ó de 51 a 70 viviendas por hectárea.

c.Desarrollos de Densidad Media Alta: De 351 a 400 habitantes ó de 71 a 80 viviendas por hectárea.

d.Desarrollos de Densidad Alta: De 401 y más habitantes ó 81 y más viviendas por hectárea

CAPITULO I

DE LAS NORMAS GENERALES COMUNES A TODAS LAS AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

ARTICULO 107°. A partir de la vigencia del presente Código, las edificaciones en las áreas de actividad residencial deberán cumplir las normas y especificaciones que a continuación se establecen:

PARAGRAFO: Los usos específicos, así como las áreas y frentes de lotes, los índices de áreas de ocupación y de construcción, se establecen al tratar las normas específicas de cada zona.

ARTICULO 108°. DE LOS USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar aislada, bifamiliar y multifamiliar, conjuntos o agrupaciones de vivienda

- R - 1 unifamiliar, de acuerdo con la zona.
- R - 2
- R - 3

ARTICULO 109°. DE LOS USOS ANEXOS: Oficinas o estudios o labores domésticas o microempresas. Tales como modistería, cerámica, decoración estética facial, fotografía, marquetería, artesanías en Z.R.V. general, siempre que sean desempeñadas por los residentes, y no causen molestias a los vecinos.

ARTICULO 110°. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS: Establecimientos de educación pre-escolar y escolar, edificaciones religiosas, bibliotecas, instituciones asistenciales, filantrópicas, clubes sociales y deportivos de bajo impacto, jardines o áreas verdes, comercio a nivel de barrio, venta al detal de artículos de consumo inmediato de la vivienda, tales como, tienda de víveres y ranchos, carnicería, pescadería, venta de periódicos y revistas biscocherías, dulcerías, heladerías, lecherías, alquiler de videos, etc.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 111°. DE LOS USOS CON LICENCIA ESPECIAL:

Subestaciones de servicios públicos, edificios de administraciones públicas, terminales de buses Municipales, establecimientos de educación media y técnicas, clínicas, centros de salud o puestos de salud.

PARAGRAFO: Los usos con licencia especial serán autorizados por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 112° DE LA REDENSIFICACIÓN: En todas las áreas de actividad residencial o mixta se permitirá la subdivisión y adecuación de edificaciones existentes destinadas a vivienda unifamiliar, para lograr mayor densidad, siempre y cuando se cumplan las normas establecidas relacionadas con dimensión de los lotes, antejardines, aislamientos y demás normas establecidas para cada área en el presente Código.

PARAGRAFO: Se permitirá la subdivisión y adecuación de edificaciones existentes para albergar usos compatibles con la vivienda, siempre y cuando cumpla con las normas establecidas en este Código.

ARTICULO 113°. DEL INDICE DE HABITABILIDAD:

Establécese como índice de habitabilidad mínimo o área mínima de vivienda permisible y de acuerdo al Artículo 149 del Plan de Ordenamiento Territorial.

- a. para vivienda de una (1) alcoba 30.00 M²
- b. Para vivienda de dos (2) alcobas 60.00 M²
- c. Para vivienda de tres (3) alcobas 90.00 M²

e. Para vivienda con más de tres (3) alcobas el índice de habitabilidad se incrementará en 20.00 M² por alcoba adicional.

PARAGRAFO: El anterior índice de habitabilidad mínimo se entiende con exclusión de las áreas para el acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques de multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.

ARTICULO 114°. DEL FRENTE DE LOS LOTES: El frente mínimo del lote para edificaciones de uso residencial será de seis (6) metros.

En lotes con frente igual o mayor de tres (3) metros e inferior a seis (6) metros, no será permitido el uso residencial, sólo se permitirá construir edificaciones para uso de comercio local, garaje o aparta estudio.

PARAGRAFO: Para lotes con frente inferior a tres (3) metros no se permitirá ningún tipo de construcción.

ARTICULO 115°. DE LOS AISLAMIENTOS:

1. De frente o antejardín:

Tres (3) metros frente a vías secundarias y cinco (5) metros frente a vías V-1 y V-2 del Plan Vial de la ciudad.

Para edificaciones multifamiliares serán de cinco (5) metros para todos los casos.

En las urbanizaciones ya desarrolladas seguirán rigiendo los retiros establecidos.

En los barrios ya desarrolladas que no cuenten con reglamentación aprobada, regirán los antejardines predominantes en la manzana. Las urbanizaciones que tengan reglamentación propia aprobada, se regirán por lo dispuesto en ella.

2. Aislamiento Posterior: Para unifamiliares y bifamiliares de dos plantas será mínimo de tres (3) metros, para multifamiliares hasta de cuatro (4) pisos, será mínimo de cuatro (4) metros.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

3. Aislamientos Laterales: No se exigirán para construcciones de dos pisos de altura. Cuando se dejen, no podrán ser menores de tres metros. Para los bifamiliares y multifamiliares adosados por un costado, se exigirá un aislamiento lateral de tres (3) metros como mínimo el cual podrá ser utilizado para localizar, adosado al muro de cerramiento lateral, un garaje cuya altura no podrá ser mayor de dos con cincuenta (2.50) metros. La máxima altura de los multifamiliares adosados será de cuatro (4) pisos. Para multifamiliares aislados se exigirán aislamientos laterales de tres metros (3) a lado y lado, cuando no sobrepasen los cuatro (4) pisos. Para edificaciones mayores de cuatro pisos se exigen aislamientos laterales de tres con cincuenta (3.50) metros a ambos lados de la edificación.

ARTICULO 116°. DE LA ALTURA POR NÚMERO DE PISO:

1. La altura mínima libre en cualquier espacio habitable será de dos punto cincuenta (2.50) metros (piso terminado a cielo raso acabado).

2. La altura máxima de edificación según el número de piso será:

- Un piso, tres con cincuenta (3.50) metros.
- Dos pisos, seis cincuenta (6.50) metros.
- Tres pisos, nueve con cincuenta (9.50) metros.
- Cuatro pisos, doce (12) metros

En construcciones adosadas es indispensable tener en cuenta las alturas de las construcciones vecinas, para lograr empates con las mismas. Se deberán cumplir las normas que a continuación se detallan:

ARTICULO 117°. Del Número de Pisos.

La altura mínima de toda edificación, localizada dentro de estas áreas, deberá ser proyectada a dos (2) pisos con excepción de:

Edificaciones institucionales y de servicios que por requerimientos funcionales sólo pueden desarrollarse en una planta.

Las que se localicen en sectores que presenten restricciones de alturas por sus características geotécnicas o ambientales.

PARAGRAFO 1: Para alturas mayores, será la resultante de aplicar los índices de ocupación, construcción y aislamientos de cada área, salvo en las zonas que se especifiquen limitaciones o restricciones expresamente.

PARAGRAFO 2: Para las torres se tendrán en cuenta las características propias del lote, de manera que cumplan las normas establecidas sobre frentes del lote, índices de ocupación, construcción y aislamiento y que guarden relación con las edificaciones vecinas con el fin de lograr un desarrollo armónico en el conjunto de la zona.

ARTICULO 118° DE LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN: Todos los espacios, habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios.

ARTICULO 119°. PATIOS:

1. El patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables será de nueve (9) metros cuadrados con un lado no menor de tres (3) metros.

2. Para edificaciones de tres (3) y cuatro (4) pisos el patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables, será de doce metros (12) cuadrados con un lado mínimo de tres (3) metros.

3. Para edificaciones de cinco (5) y más pisos, el patio mínimo tendrá como lado mínimo el que resulte de aplicar las normas sobre aislamiento lateral para la zona respectiva.

ARTICULO 120°. BUITRONES DE VENTILACIÓN: Se permitirán buitrones de ventilación, y se considerarán como tales los vacíos en dimensiones inferiores a las establecidas en el artículo anterior para patios. El área destinada a este fin se considerará, en todos los casos

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

como construida para efectos de cálculo de área de ocupación y de construcción permitidas en las zonas correspondientes.

ARTICULO 121°. EMPALME DE CONSTRUCCIONES VECINAS:

Cuando se presenten discontinuidades de niveles entre un edificio proyectado y los colindantes, el diseño de la nueva edificación deberá hacerse de forma tal que se de una adecuada transición, mediante recursos tales como: Interrupciones en voladizos o construcciones escalonadas.

PARAGRAFO: La Secretaría de Planeación Municipal deberá hacer las sugerencias pertinentes cuando, a su juicio, estos empalmes pudieron haber sido realizados en forma más armónica y de acuerdo a los planos A.U.P.N - 4. 10a, 10b y 10c del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 122°. DE LAS CULATAS: Las culatas resultantes del retroceso de fachadas, se tratarán con los mismos materiales y acabados de las fachadas. Para suprimir aislamientos laterales entre construcciones vecinas, se exigirá la radicación en la Secretaría de Planeación Municipal del proyecto y del convenio entre vecinos, debidamente legalizado en los cuales conste: el compromiso de construir y las normas sobre alturas, empalmes, voladizos, etc.

PARAGRAFO: La venta de un lote con compromiso de proyecto de conjunto, no eximirá al nuevo propietario de la obligación comprometida previamente. En la escritura deberá dejarse constancia de las limitaciones establecidas a través del convenio.

ARTICULO 123°. VOLADIZOS: En todas las zonas será permitida la construcción de voladizos, que cumplan con las siguientes disposiciones:

1. El voladizo deberá ser paralelo a la vía existente y sus extremos perpendiculares a ellas.

2. Los voladizos de fachadas o sobre vías públicas, deberán proyectarse de manera que se asegure, en lo posible una solución de continuidad con los edificios adyacentes.

PARAGRAFO: Cuando en la cuadra existan edificaciones con voladizos distintos a los establecidos en numerales anteriores, se conservará el voladizo predominante en ella.

ARTICULO 124°. DE LAS DIMENSIONES DE LOS VOLADIZOS:

Las dimensiones de los voladizos estarán sujeto al ancho del andén, a la separación entre paramentos a la existencia de antejardín y a los retiros adicionales a los exigidos, según las siguientes consideraciones:

1. Se podrán construir voladizos de un (1) metro en las construcciones ubicadas sobre todas las vías cuyo andén sea igual ó mayor de dos (2) metros.
2. Se autoriza voladizos de punto cuarenta (0.40) en las construcciones que estén ubicadas a una distancia mínima del eje de la vía al paramento de tres punto (3.50) metros.
3. Se puede aumentar el voladizo sobre lo autorizado en los numerales anteriores en la misma profundidad en que se efectúa un retroceso adicional al exigido.
4. Los incrementos en el antejardín para lograr una altura básica superior, no implican una ampliación del voladizo autorizado en el literal tres de este artículo.
5. La altura libre mínima de un voladizo sobre un andén será de dos con cincuenta (2.50) metros
6. La altura libre mínima de un voladizo sobre antejardín será de dos con veinte (2.20) metros.
7. Sobre aislamientos laterales y de fondo regirán las mismas dimensiones del literal anterior, pero siempre y cuando se cumpla con la norma sobre aislamiento.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

PARAGRAFO: La construcción que no esté comprendida por los anteriores artículos, tendrá especificada las dimensiones de los voladizos permitidos, en la licencia. Se tomará con base a las construcciones colindantes y al tipo de voladizo predominante en la cuadra.

PARAGRAFO: Las paredes laterales que sobresalgan debido a la construcción de un voladizo, deberán ser enlucidas con los mismos materiales empleados en la fachada.

ARTICULO 125°. BALCONES SALIENTES Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas:

1. Que se aíslen de los linderos laterales a una distancia mínima de un (1) metro.
2. Que no sobresalga una distancia mayor de uno punto cinco (1.5) metros en cualquier límite de ubicación.
3. Que sean completamente cubiertos y únicamente estén protegidos por un antepecho no mayor de un (1) metro de altura.
4. Los aleros, balcones abiertos, todo tipo de balcón y elementos de fachada volados se computan en las áreas de construcción para la aplicación de los índices máximos en cada zona y se liquidarán para efectos del pago de impuestos y tasas correspondientes.

ARTICULO 126°. DE LOS RECORTES DE ESQUINA U OCHAVES:

PARAGRAFO 1: Para el diseño y construcción de ochaves o recortes de esquina, deberán seguirse las siguientes reglas:

1. Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea menor de ochenta (80) grados o mayor de cien (100) grados; los recortes deberán seguir una línea de cuatro

(4) metros de longitud, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por los parámetros respectivos.

2. Para lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas esté entre ochenta grados y cien grados además de la forma anterior, se podrá construir él ochave de la siguiente manera:
3. Recorte curvo, resultante de una curva tangente a las líneas de las dos fachadas en puntos situados a los tres (3) metros del punto de unión de las mismas o de sus proyecciones.
4. Recorte del ángulo invertido, resultante de la intersección de las perpendiculares trazadas desde los puntos, a tres (3) metros de la esquina formada por las líneas de fachada hacia el interior del lote.

PARAGRAFO 2: El voladizo de toda edificación correspondiente al ochave deberá ser paralelo a éste.

ARTICULO 127°. DESVÁN, ALTILLO O PENT-HOUSE: Se permitirá la construcción de un piso adicional, siempre y cuando cumpla con los índices de construcción y las siguientes condiciones:

1. Sus fachadas principales y posteriores, deberán tener un retroceso de dos puntos cincuenta (2.50) metros, medidas desde el paramento de las fachadas exteriores del último piso.
2. Sus fachadas laterales deberán cumplir la norma sobre aislamientos laterales.
3. El piso adicional podrá tratarse como un segundo nivel del último o como una vivienda u oficina independiente.

ARTICULO 128°. TORRES DE ASCENSORES, TANQUES DE AGUA Y SIMILARES: Las torres de ascensores, tanques de agua y similares no se tendrán en cuenta para la aplicación de las disposiciones sobre la altura máxima, pero los volúmenes deberán retroceder por lo menos cinco (5) metros, medidos desde el paramento de las fachadas exteriores del último piso o quedar debajo de una línea de cuarenta y

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

cinco (45) grados de pendiente trazada a partir de la línea de intersección del paramento del último piso con el plano de la cubierta.

ARTICULO 129°. AZOTEAS: Los edificios podrán cubrirse con azoteas, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Que el cerramiento sobre los linderos vecinos tengan una altura de un (1) metro; éste cerramiento tendrá una altura menor que uno punto ochenta (1.80) metros en los linderos laterales cuando no existan aislamientos laterales.
2. En la azotea no se podrán ubicar áreas de servicios tales como: lavaderos, cocinas, alcobas de servicios.
3. La escalera de acceso deberá estar debidamente cubierta y protegida.
4. Los volúmenes construidos sobre la azotea deben estar situados retrocedidos de las fachadas y por debajo de una línea de cuarenta y cinco (45) grados de pendiente trazada a partir de la intersección de la azotea con el paramento de la fachada del último piso. En ningún caso la azotea se ubicará sobre el altillo. Se considerará como área que lo reemplaza.

ARTICULO 130°. SÓTANOS: Únicamente se permitirá la construcción de sótanos que sean destinados a garajes, depósitos, cuartos de máquina o sub-estaciones de servicios, dentro de las siguientes condiciones:

1. Deberán proveerse de un sistema de bombeo para aguas negras y lluvias.
2. Los daños que puedan presentarse en ellos, no podrán ser causa de reclamos ante las entidades Municipales.

3. El área de sótano se computará en los cálculos del área total construida y en las áreas de ocupación y construcción de la edificación.

ARTICULO 131°. SEMISÓTANOS: Se permitirá la construcción de semisótanos, en las edificaciones que se levanten en altura, ya sean de uso familiar o comercial, dentro de las siguientes condiciones:

1. El nivel del primer piso no podrá exceder uno punto sesenta (1.60) metros sobre el nivel del predio.
2. Solamente se podrán utilizar para: Garajes, cuartos de contadores, sub-estaciones, depósitos y vivienda del celador, siempre y cuando cuente con la debida iluminación, ventilación y con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.
3. Los semisótanos o cualquier sistema similar, se deberá incluir para efectos de determinar, tanto el índice de construcción como la altura permitida.

CAPITULO II

DE LAS NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

ARTÍCULO 132°. A partir de la vigencia del presente acuerdo, las normas específicas aplicables a las zonas residenciales serán las que a continuación se establecen de acuerdo a la densidad asignada en el Parágrafo del Artículo N° 106 así:

a. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (R - 1)

ARTÍCULO 133°. La Z.R.D.B (R -1). Corresponde a la zona delimitada en el plano de Zonificación de Usos del Suelo.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTÍCULO 134. USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar aislada, conjuntos o agrupaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar aisladas o apareadas.

Los usos comerciales, institucionales y de servicios compatibles con la vivienda, se localizarán preferiblemente sobre los corredores urbanos principales y secundarios que atraviesan el área y que aparecen en el Cuadro de Asignación de usos del Plan de Usos del Suelo

ARTÍCULO 135°. ÁREA Y FRENTE DEL LOTE:

1. Para viviendas unifamiliares y bifamiliares, el área mínima de los lotes será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y el frente mínimo de diez (10) metros.

2. Para agrupaciones o conjuntos de vivienda, el área mínima de los lotes será de ochocientos cincuenta (850) metros cuadrados y un frente mínimo de veinte (20) metros. No podrá haber más de cuatro (4) viviendas por cada ochocientos cincuenta (850) metros cuadrados, o fracción, de área de conjunto.

ARTÍCULO 136°. AREAS DE OCUPACIÓN:

1. Para viviendas unifamiliares, sesenta (60) por ciento del área del lote.

2. Para conjunto o agrupaciones de vivienda unifamiliar setenta (65) por ciento del área del lote.

PARAGRAFO: En lotes de esquina el área de ocupación se puede aumentar en cinco (5) por ciento del área del lote.

ARTÍCULO 137°. Área de Construcción.

1. Para viviendas unifamiliares, el equivalente al noventa (90) por ciento del área total del lote.

2. Para conjuntos o agrupaciones de viviendas, el equivalente al cien (100) por ciento del área total del lote.

ARTÍCULO 138°. ALTURA: La altura máxima será de tres (3) pisos.

PARAGRAFO: Se exceptúan de esta norma las áreas localizadas dentro del cono de aproximación de la pista del aeropuerto el cual tendrán una altura restringida a dos (2) pisos.

ARTÍCULO 139°. AISLAMIENTOS: Los aislamientos serán conforme a lo establecido en el Artículo 115°

ARTÍCULO 140°. GARAJE: Se exigirá un (1) garaje por unidad de vivienda.

b. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (R - 2)

ARTICULO 141°. La Z.R.D.M. (R-2) corresponde a zonas desarrolladas con urbanizaciones en serie que presentan homogeneidad por su trazado urbanístico y características arquitectónicas que aparecen identificadas en el Plano Oficial de Zonificación de Usos del Suelo, a las cuales se les aplicará un tratamiento orientado a conservar sus condiciones urbanísticas, tales como trazado vial, paramentos y unidades arquitectónicas; para garantizar la permanencia de los elementos que componen su carácter:

ARTICULO 142°. DE LOS USOS: Usos Principales: Vivienda unifamiliar y bifamiliar,
Usos complementarios: Comercio de barrio

ARTICULO 143°. DE LAS REFORMAS: Las unidades de vivienda que conforman estas urbanizaciones podrán adecuar sus estructuras con el objeto de adicionar nuevas unidades habitacionales.

ARTICULO 144°. DE LAS ALTURAS: En urbanizaciones de un (1) piso, será permitido aumentar la altura hasta dos (2) pisos mediante un

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

piso adicional o altillo, sin que esto implique una variación en el índice de ocupación del lote.

PARAGRAFO: Las urbanizaciones de dos (2) pisos deberán conservar su altura original.

ARTICULO 145°. DE LOS AISLAMIENTOS:

–**Aislamiento Anterior:** No se permitirá sobre estos aislamientos construcción alguna tales como techos, escaleras etc., sobre los antejardines estas deberán conservarse originalmente.

– **Aislamiento Posterior:** No se permitirá construcción en el aislamiento posterior.

– **Aislamiento Lateral:** No se exigirá para piso adicional.

ARTICULO 146° PARAMENTO: Se debe conservar la línea de paramento de la edificación original

ARTICULO 147° EMPATES DE FACHADAS: Toda remodelación o ampliación debe conservar la continuidad de los niveles de empate de las edificaciones vecinas.

ARTICULO 148° CUBIERTA: Se debe mantener la tipología de cubierta existente en el conjunto.

**DE LAS NORMAS APLICABLES A NUEVOS DESARROLLOS EN
Z.R.D.M. (R-2)**

ARTICULO 149°. Para nuevos desarrollos, en lotes vacantes localizados en estas áreas de actividad, se permitirá la construcción de conjuntos de viviendas unifamiliares, bifamiliares, las cuales se regirán por las siguientes reglamentaciones:

ARTICULO 150°. Se conservará el tejido predial y no se permitirán subdivisiones prediales o reloteos.

ARTICULO 151°. Con el fin de conservar el perfil y la forma urbana, la altura permitida se trabajará predio a predio, de acuerdo a la subdivisión del suelo existente.

ARTICULO 152°. ALTURAS: Solamente se permitirán edificaciones con alturas de tres (3) pisos.

ARTÍCULO 153°. AREA Y FRENTE DEL LOTE:

1. Para viviendas unifamiliares el área mínima de los lotes será de ciento sesenta (160) metros cuadrados y el frente mínimo de ocho (8) metros.

2. Para bifamiliares, el lote mínimo será de doscientos (200) metros cuadrados y frente mínimo de ocho (8) metros.

3. Para agrupaciones o conjuntos de viviendas se exigirá un lote mínimo de mil cuatrocientos cuarenta (1.440) metros cuadrados y un frente mínimo de veinticuatro (24) metros. No podrán haber más de seis (6) viviendas por cada mil cuatrocientos cuarenta (1.440) metros cuadrados, o fracción, de área de conjunto.

ARTÍCULO 154°. AREA DE OCUPACIÓN:

1. Para viviendas unifamiliares, setenta (70) por ciento del área del lote.

2. Para bifamiliares el sesenta (60) por ciento.

3. Para conjuntos o agrupaciones de vivienda el sesenta (60) por ciento del área del lote.

4. En lotes de esquina el área de ocupación se puede aumentar un cinco (5) por ciento del área del lote.

ARTÍCULO 155°. AREA DE CONSTRUCCIÓN:

Para viviendas unifamiliares, bifamiliares y conjuntos o agrupaciones de viviendas, el cien (100) por ciento del área total del lote.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTÍCULO 156°. GARAJE: Se exige un garaje por cada unidad de vivienda.

c. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA ALTA (R - 3)

ARTÍCULO 157° USOS PRINCIPALES: Viviendas unifamiliares y bifamiliares, apareadas o continuas, multifamiliares, aisladas o apareadas, conjuntos o agrupaciones de vivienda unifamiliar.

ARTÍCULO 158°. AREA Y FRENTE DE LOTE:

1. Para unifamiliares el área mínima de los lotes será de ciento cinco (105) metros cuadrados y el frente mínimo de siete (7) metros.

2. Para bifamiliares; el lote mínimo será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados y frente mínimo de ocho (8) metros.

3. Para bifamiliares y multifamiliares apareados, el lote mínimo será de trescientos sesenta (360) metros cuadrados y frente mínimo de doce (12) metros.

4. Para multifamiliares aislados, el lote mínimo será de cuatrocientos ochenta (480) metros cuadrados y frente mínimo de dieciséis (16) metros.

5. Para agrupaciones o conjuntos de viviendas se exigirá un lote mínimo de mil cincuenta (1.050) metros cuadrados y frente mínimo de veintiuno (21) metros.

No podrá haber más de ocho (8) viviendas por cada mil cincuenta (1.050) metros cuadrados o fracción, de área de conjunto.

ARTICULO 159°. AREA DE OCUPACIÓN:

1. Para unifamiliares, el setenta y cinco (75) por ciento del área del lote.

2. Para conjuntos o agrupaciones de viviendas, el sesenta (60) por ciento del área del lote.

3. Para bifamiliares, el sesenta (60) por ciento del área del lote.

4. Para bifamiliares y multifamiliares apareados, el cuarenta y cinco (45) por ciento del área del lote.

5. Para multifamiliares aislados, el cuarenta y cinco (45) por ciento del área del lote

6. Para usos institucionales, un máximo del treinta y cinco (35) por ciento del área del lote. En lotes de esquina el área de ocupación se puede aumentar un cinco (50) por ciento del área del lote.

ARTICULO 160°. AREA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Para unifamiliares, el cien (100) por ciento del área del lote.

2. Para bifamiliares y conjuntos o agrupaciones de vivienda, el ciento veinte (120) por ciento del área del lote.

3. Para multifamiliares en lotes entre trescientos (300) y cuatrocientos setenta y nueve (479) metros cuadrados, el ciento cuarenta (140) por ciento del área del lote.

4. Para multifamiliares en lotes mayores de cuatrocientos ochenta (480) metros cuadrados, o para conjuntos de edificios multifamiliares en lotes mayores de un mil cincuenta (1.050) metros cuadrados, el ciento ochenta (180) por ciento del área total del lote.

ARTICULO 161°. GARAJE: Se exigirá un garaje por cada unidad de vivienda.

**d. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA ALTA
CON NORMAS MINIMAS (R - 5)**

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 162°. Determinase como zona de Actividad Residencial con Normas Mínimas (R - 5), a la conformada por barrios residenciales que por haber desarrollado el proceso de urbanización sin el lleno de los requisitos legales, presentan estados de desarrollo incompleto y que se encuentran delimitadas en el plano de Zonificación de Usos del Suelo.

ARTICULO 163°. DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS: A partir de la aprobación del presente código, las normas para nuevas construcciones localizadas en sectores de desarrollo incompleto se deberán regir por la normatividad que se dicta a continuación:

ARTICULO 164°. ESPACIO PÚBLICO Y ENTORNO: En los asentamientos de desarrollo incompleto o inadecuado no se podrán por ninguna circunstancia privatizar las áreas pertenecientes al espacio público ni restringir la libre circulación de las personas a través de ellos.

PARAGRAFO: Se tratará en lo posible que las fachadas que den sobre los espacios públicos sean abiertas o semicerradas.

ARTICULO 165°. SERVICIOS PÚBLICOS: Toda vivienda deberá cumplir con las condiciones de saneamiento y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios bajo las diferentes modalidades de prestación existentes.

ARTICULO 166°. DE LAS AREAS NO PERMITIDAS PARA CONSTRUCCIÓN: No se permitirá ningún tipo de construcción sobre los retiros a corrientes de agua, líneas de alta tensión, conducciones de acueducto, alcantarillado y demás servicios públicos.

ARTICULO 167°. TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS: El sistema de recolección de aguas servidas se deberá realizar a través del sistema de colectores y/o tratamientos especiales antes de ser vertidas a las quebradas; en ningún caso se podrá verter en forma directa a las quebradas.

ARTICULO 168°. ACCESIBILIDAD: Todo lote o vivienda debe garantizar la accesibilidad a través de una vía pública, espacio público o servidumbre, en cuyo caso las especificaciones dependerán del grado de consolidación del asentamiento y del tipo de intervención, teniendo en cuenta su función como espacio público y las condiciones necesarias para el efectivo aislamiento, iluminación y ventilación de las viviendas.

ARTICULO 169°. CONDICIONES MÍNIMAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Para todos los espacios de la vivienda se deberán garantizar las condiciones mínimas de iluminación y ventilación a través de la fachada, cubierta, patios o vacíos. Se podrá aceptar que diferentes unidades de vivienda se iluminen y ventilen a través de un vacío común o privado, siempre y cuando las ventanas tengan una altura de sillar que garantice que no se generen visuales, salvo que existan las autorizaciones expresa par tal efecto.

Se aceptarán soluciones de iluminación y ventilación cenital, las cuales se deberán respetar en caso de construcción de pisos adicionales. La iluminación artificial y la ventilación indirecta a través de buitrones se aceptarán para servicios sanitarios.

ARTICULO 170°. ESCALAS Y RAMPAS: Según topografía y conformación del sector, se podrán permitir escalas y rampas de acceso por fuera de paramento, sobre antejardín o áreas públicas, excluyendo andenes y calzadas vehiculares, siempre y cuando no se afecte la libre circulación peatonal. Las escalas y rampas de acceso sólo se admitirán sobre antejardín o andén, cuando por la topografía de la vía sobre la cual da frente el inmueble así lo exija y no existan continuidades de andenes ni de antejardines. En todo caso, se privilegiará el interés público sobre el privado.

ARTICULO 171. AREAS MÍNIMA DE VIVIENDA: Area mínima de vivienda como unidad básica habitacional será de treinta y seis (36) metros cuadrados.

PARAGRAFO: La vivienda contará con un espacio múltiple y áreas de servicios (cocina y servicio sanitario).

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 172°. ALTURA Y VOLADIZOS: Las alturas y los voladizos de las edificaciones estarán sujetas a las secciones de las vías, espacio público o servidumbre de acceso, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

–Frente a vías o servidumbres con sección transversal entre uno (1) y cuatro punto cincuenta (4.50) metros, la altura máxima permitida es de un (1) piso y los voladizos se permitirán de treinta (30) centímetros como máximo.

–Frente a vías o servidumbres con sección transversal de calzada mayor de cuatro punto cincuenta (4.50) metros y menor de seis (6.0) metros, la altura máxima permitida será de dos (2) pisos y los voladizos serán de cincuenta (50) centímetros.

–Frente a vías con sección mayor de seis (6.0) metros, se regirá por las normas generales de construcción tanto para la altura como para los voladizos.

ARTICULO 173°. DE LOS AISLAMIENTOS: Los proyectos que se desarrollen en esta área deberán conservar los siguientes aislamientos:

Anterior o antejardín. Será el predominante en la cuadra donde se halle ubicado el bien.

Posterior. Será de tres (3) metros a partir del primer (1) piso.

Lateral. No se exigirá, en caso de dejar será de mínimo tres (3) metros.

ARTICULO 174°. Las edificaciones existentes que deseen adecuarse, remplazar por nueva construcción, deberán regirse por la normatividad para Viviendas de Normas Mínimas.

ARTICULO 175° DE LOS USOS: Se permitirá en estas áreas además del uso residencial, la clasificación de usos que pueden desarrollarse conjuntamente con la vivienda y serán los siguientes:

–**Comerciales:** los requeridos para atender las necesidades básicas de la vivienda.

–**De Servicios:** Las complementarias propias del área de Actividad Residencial y aquellas que sean compatibles con la misma.

–**Institucionales:** Se permite en esta área de actividad aquellas requeridas para atender la población estudiantil en los niveles básicos necesarios para el desarrollo de la población asentada en estas áreas.

–**Industriales :** La característica de esta área de actividad permite el desarrollo de actividades industrial de carácter artesanal, de bajo impacto, al interior del predio que puede darse simultáneamente con la vivienda o independientemente a la misma, siempre y cuando sea compatible con el área de actividad.

PARAGRAFO: Las presentes normas especiales para asentamientos incompletos son transitorias con el fin de que los barrios sean mejorados paulatinamente, sin embargo en un periodo de cuatro (4) años se espera que estén consolidados y sólo se podrán aplicar las normas generales para toda urbanización aprobadas en el presente Código, además de las que se diseñen en futuros Planes Parciales de Normas o Códigos de Urbanismo.

**DE LAS NORMAS APLICABLES A NUEVOS DESARROLLOS
EN Z.R.D.M.A. CON NORMAS MINIMAS (R - 5)**

ARTÍCULO 176° USOS PRINCIPALES: Viviendas unifamiliares y bifamiliares, apareadas o continuas.

ARTÍCULO 177°. AREA Y FRENTE DE LOTE:

1. Para unifamiliares el área mínima de los lotes será de setenta y dos (72) metros cuadrados y el frente mínimo de seis (6) metros.

2. Para bifamiliares; el lote mínimo será de ciento cinco (105) metros cuadrados y frente mínimo de ocho (8) metros.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

3. Para agrupaciones o conjuntos de viviendas se exigirá un lote mínimo de mil cincuenta (1.050) metros cuadrados y frente mínimo de veintiún (21) metros.

ARTICULO 178°. AREA DE OCUPACIÓN:

1. Para unifamiliares, el cincuenta (50) por ciento del área del lote.
2. Para bifamiliares, el sesenta (60) por ciento del área del lote.
3. Para conjuntos o agrupaciones de viviendas, el sesenta (60) por ciento del área del lote.

ARTICULO 179°. AREA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Para unifamiliares, el cien (100) por ciento del área del lote.
2. Para bifamiliares y conjuntos o agrupaciones de vivienda, el ciento veinte (120) por ciento del área del lote.

e. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA R - 4

ARTICULO 180°. Determinase como Área de Actividad R-4 aquella con usos predominantemente residenciales institucionales, que presentan actualmente expectativas de cambio de usos del suelo comerciales y de servicios de valorización debido a su cercanía inmediata al área de Actividad Comercial, y que están comprendida desde la Crª 1ª a la 9ª entre calles 28 y 33 y que se encuentran delimitadas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo.

ARTICULO 181°. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS: Para las edificaciones nuevas, adiciones, o sustituciones en esta área regirán las siguientes reglamentaciones:

ARTICULO 182°. AREA DE OCUPACIÓN: El área de Ocupación para todas las construcciones será del setenta por ciento (70%) del área total del lote.

ARTICULO 183°. AREA DE CONSTRUCCIÓN: El área de Construcción estará sujeto a la altura de la edificación así:

- a. Para edificaciones de tres (3) pisos será máximo el setenta (70) por ciento del área total del lote por piso.
- b. Para edificaciones de cuatro (4) pisos será:
 - Para los pisos 1º y 2º el setenta (70) por ciento, del área total del lote, por piso.
 - Para los pisos 3º, 4º el cincuenta (50) por ciento del área total del lote, por piso.

ARTÍCULO 184°. DE LAS ALTURAS: La altura mínima obligatoria será de tres (3) pisos y una máxima de cuatro (4) pisos y de acuerdo a los siguientes casos:

- a. Para predios con frente entre cuatro (4) y seis (6) metros la altura obligatoria será de tres (3) pisos.
- b. Para predios con frente mayor de seis (6) su altura mínima será de tres (3) pisos y una máxima de cuatro (4) pisos.

PARAGRAFO 1: Los predios localizados con frente a vías vehiculares con sección transversal inferior a seis (6) metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones altura mayor a tres (3) pisos.

PARAGRAFO 2: Se exceptúan de estas normas los sectores y áreas de influencia de interés patrimonial localizados en esta área de actividad, para las cuales regirán las condiciones establecidas en el Título XV "Del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico" del presente Código.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 185°. DE LOS AISLAMIENTOS: Los proyectos que se desarrollen en esta área deberán cumplir con los siguientes aislamientos:

- a. Aislamiento Anterior:** Será conforme a lo indicado en la demarcación de las edificaciones colindantes.
- b. Aislamiento Lateral:** Será opcional para lotes con frente menor a diez (10) metros y en caso de aplicarse no será inferior a tres (3) metros. Para predios con frente superior a doce (12) metros, será de tres (3) metros a un sólo lado.
- c. Aislamiento Posterior:** Será como mínimo de cuatro (4) metros en toda su longitud a partir del primer y segundo piso, aumentando un (1) metro por cada piso adicional.

ARTICULO 186°. Adosamiento. Cuando un predio a construir con frente mayor de doce (12) metros, se encuentre localizado al lado de una (s) edificación (es) que presente culata (s), la nueva edificación se podrá adosar a esta (s) según sea el caso:

PARAGRAFO 1: Cuando se encuentre el predio localizado al lado de una edificación que presente culata con altura menor a la permitida en el área de actividad la nueva edificación se podrá adosar guardando a partir del empalme los aislamientos requeridos.

PARAGRAFO 2: Cuando exista una edificación con culata y que haya desarrollado una altura mayor a la permitida, la nueva edificación podrá adosarse a la misma planteando al otro costado el aislamiento lateral requerido.

ARTÍCULO 187°. EMPATES DE FACHADAS: La nueva edificación deberá realizar una solución de empates con las construcciones colindantes de carácter permanente, el empate deberá realizarse al nivel de altura, voladizos y retrocesos con el fin de lograr homogeneidad y continuidad en el perfil edificatorio.

PARAGRAFO 1: Cuando un predio a construir se encuentre localizado entre dos (2) predios sin construir, deberá continuar con la línea de paramento de las edificaciones vecinas de los pisos uno (1) y dos (2).

PARAGRAFO 2: Cuando un predio a construir se encuentre localizado entre dos (2) predios que presenten paramentos diferentes, la nueva construcción deberá articular volumétricamente los paramentos existentes, hasta un mínimo de un tercio (1/3) del ancho total del frente del lote.

ARTÍCULO 188°. En los predios donde se establece la línea de construcción o paramento total, dicho paramento se podrá situar a una distancia mayor (retroceso voluntario) revistiendo las culatas resultantes de las edificaciones vecinas con materiales y acabados iguales a los de las fachadas de dichas construcciones.

ARTICULO 189°. DE LOS RECORTES DE ESQUINA U OCHAVES: Regirá la misma reglamentación establecida, para las Áreas de Actividad Residencial, en el Artículo 126 del presente Código.

ARTICULO 190°. VOLADIZOS: Se permitirá la construcción de voladizos en las edificaciones ubicadas sobre plazas y vías vehiculares siempre y cuando garanticen una solución de continuidad con los edificios adyacentes.

PARAGRAFO: En ningún caso el voladizo podrá sobresalir más del sesenta (60) por ciento del ancho del andén.

ARTICULO 191°. DE LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS: Sólo se permitirá subdivisión en aquellos predios cuya área sea igual o superior a ciento veinte (120) metros cuadrados y un frente mínimo de doce (12) metros y deberá cumplir con las siguientes condiciones según su uso:

- a. Para vivienda Unifamiliar:**
 - Área mínima del lote sesenta (60) metros cuadrados
 - Frente mínimo seis (6) metros

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

b. Para Vivienda Multifamiliar:

- Área mínima del lote ciento veinte (120) metros cuadrados
- Frente mínimo doce (12) metros

c. Para Comercio:

- Área mínima del lote doscientos (200) metros cuadrados
- Frente mínimo diez (10) metros

ARTICULO 192°. DE LOS USOS: Se establecen además del uso residencial, la clasificación de usos siguientes:

- Comercial:** se permiten los establecimientos de comercio que son compatibles con la actividad residencial de la zona y requeridos para atender la población de la misma y de las áreas de actividad contiguas al área de actividad mixta.
- De Servicios:** Se permitirán las actividades de servicios complementarios propios del área de actividad y que sean compatibles con la misma.
- Institucional:** los usos permitidos en esta área de actividad serán los requeridos para atender la población tanto del sector como a nivel de la ciudad.
- Industrial:** En esta área de actividad se permite la actividad industrial de bajo impacto y especialmente relacionada con las necesidades básicas del área de actividad residencial de la zona y de las áreas residenciales contiguas.

PARAGRAFO: Los usos permitidos en esta área de actividad aparecen en el cuadro de "Asignación de Usos para áreas de actividad" del Plan de Usos del Suelo y que hacen parte complementaria del presente Código.

ARTICULO 193°. DE LOS ESTACIONAMIENTOS:

- a. Edificación con actividad residencial: Un (1) estacionamiento por cada vivienda.

- b. Edificación con actividad económica: Un estacionamiento por cada treinta (30) metros cuadrados o fracción de local, oficina o consultorio.

- d. Edificación con actividad mixta: Se aplicarán las normas anteriores de acuerdo al área destinada a la actividad económica y al número de viviendas que contenga la edificación.

PARAGRAFO: para esta área de actividad se reglamenta que los parqueaderos podrán ser cancelados al Municipio de Quibdó en dinero, para la construcción en de estos en el sitio que la Administración destine.

**f. ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.
(Z.R.V.I.S.)**

ARTICULO 194°. DEFINICIÓN: Las zonas residenciales para viviendas de interés social son áreas urbanizables para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de familias de bajos ingresos y para reubicar aquellos asentamientos humanos que presentan altos riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes.

ARTICULO 195°. DE LOS SECTORES DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Los sectores para Viviendas de Interés Social son los delimitados en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo y comprenden los siguientes sectores:

- Norte: Sector Casimiro - Río Atrato
- Oriente: Vía a Medellín en inmediaciones de la Vía Circunvalar - Costado Occidental
- Sur: Sector la Cascorva - Río Cabí
- Sectores de la canalización de la Quebrada la Yesca.

ARTICULO 196°. DE LA DENSIDAD MÁXIMA DE LOS PROYECTOS: La densidad máxima del total de cada proyecto de

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

urbanización para viviendas de interés social será de 63 viviendas/Ha o 335 Habitantes/Ha.

ARTICULO 197°. DE LA OCUPACIÓN RESIDENCIAL: La ocupación residencial permitida en esta área será de tipo vivienda unifamiliar y bifamiliar concentrado en desarrollo de vivienda predio a predio.

ARTICULO 198°. Area y Frente del Lote. Para esta área de Actividad, el área y frente mínimo del lote será determinado según la tipología de la vivienda así:

TIPO DE VIVIENDA	AREA MINIMA DEL LOTE - M ²
Unifamiliar	72
Bifamiliar	72
Multifamiliar	200

PARAGRAFO: La localización para vivienda multifamiliar únicamente será sobre vías con sección igual ó mayor a diez (10) metros de calzada.

ARTICULO 199°. DE LAS ALTURAS: Las alturas permitidas para esta área de Actividad, será según la tipología de la vivienda así:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA MINIMA	Nº PISOS
Unifamiliar	2.40	3
Bifamiliar	2.40	3
Multifamiliar	2.40	4

ARTICULO 200°. DEL AREA DE OCUPACIÓN: El área de ocupación será la resultante de aplicar los aislamientos.

ARTICULO 201°. DEL AREA DE CONSTRUCCIÓN:

a.Unifamiliar cien (100) por ciento del área del lote.

b.Bifamiliar y conjuntos: Ciento diez (110) por ciento del área del lote.

c.Multifamiliar: Doscientos cincuenta (250) por ciento del área del lote.

ARTICULO 202°. AISLAMIENTOS:

a.**De frente o antejardín.** Se exigirá de acuerdo al perfil de las vías vehiculares y en concordancia con el Plan Vial de la ciudad

b.**Posterior.**
Unifamiliares y bifamiliares tres (3) metros.
FRENTE MINIMO - ML

–Multifamiliares: cuatro (4) metros
6

c.**Laterales.**
- Para unifamiliares y bifamiliares no se exigen. Cuando se dejen serán de tres (3) metros mínimo.

– Para multifamiliares: Hasta cuatro (4) piso, tres (3) metros a un sólo lado.

ARTICULO 203°. VOLADIZOS: Serán conforme al Artículo 123° y presente Código.

ARTICULO 204°. PATIOS: El área mínima de patio será de nueve (9) metros cuadrados, con lado menor de tres (3) metros.
4

ARTICULO 205°. DE LOS USOS DEL SUELO:

Usos Principales:

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y conjunto o agrupaciones de vivienda.

Usos Complementarios:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

Establecimientos de Educación Preescolar, Iglesias, Bibliotecas, Clubes sociales y deportivos, zonas verdes.

PARAGRAFO: Se permitirá el uso para actividades compatibles con la vivienda, tales como, tienda de víveres y abarrotes, consultorios médicos y oficinas, salones de belleza,

modistería, almacenes de ropa y calzado, siempre que se localicen en las zonas comerciales previstas para tal fin.

Usos Prohibidos:

Bares, cantinas, talleres de latonería y pintura, aquellas actividades cuyo desempeño e impacto urbanístico deteriore la calidad de vida de los habitantes del sector.

Usos Con Licencia Especial:

Terminales de buses urbanos, establecimientos de educación media y técnica, clínicas centros y puestos de salud.

**g. DE LAS ZONAS RESIDENCIAL ESPECIAL (ZONA DE
RENOVACION)**

ARTICULO 206° DEFINICIÓN: Son aquellas áreas que se recuperarán y desarrollarán urbanísticamente de acuerdo al macro proyecto de La Yesca.

ARTICULO 207°. DE LAS AREAS DE RECUPERACIÓN: Las áreas de Recuperación, que se encuentran localizadas y delimitadas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo, son: La parte alta, media y baja de la Quebrada la Yesca, las orillas de las Quebradas Aurora y el Barrio San Vicente, también hace parte de estas áreas las orillas de las quebradas el Caraño, Monte Frío y la orilla Oriental del Río Atrato (Kennedy y San José).

ARTICULO 208°. La Secretaría de Planeación Municipal considerando el Análisis técnico y urbanístico del macro proyecto La

Yesca, queda facultado para permitir dividir el área recuperada en manzanas, de requerirlo así las necesidades del proyecto.

PARAGRAFO 1: Se permitirá la subdivisión de manzanas en lotes.

PARAGRAFO 2: No se permitirá la subdivisión de manzanas en lotes para ejecución de proyectos aislados distintos a los de interés comunitario, el cual deberá ser certificado por un mínimo del 70% del sector.

PARAGRAFO 3: Para la aprobación de los proyectos Arquitectónicos se exigirá el diseño integral de la manzana; sin embargo se permitirá su ejecución por etapas.

ARTICULO 209°. DE LAS NORMAS COMUNES APLICABLES A TODOS LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA: A partir de la vigencia del presente Código todos los proyectos de construcción de esta área, cumplirán las normas y especificaciones siguientes.

ARTICULO 210°. DEL AREA Y FRENTE DEL LOTE:

Area mínima ciento veinte (120) metros
Frente mínimo seis (6) metros

ARTICULO 211°. DE LOS AISLAMIENTOS:

- Frente a vías principales siete (7) metros.
- Frente a vías secundarias tres (3) metros.
- Aislamiento posterior cuatro (4) metros

–Aislamiento lateral, no se exigirá en caso de dejarse no será inferior a tres (3) metros.

ARTICULO 212°. DEL INDICE DE OCUPACIÓN: Se exigirá como máximo el sesenta (60) por ciento del área del lote.

ARTICULO 213°. DEL AREA DE CONSTRUCCIÓN: Será la resultante de aplicar el índice de construcción y la altura.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 214°. DE LA ALTURA:

Altura máxima permitida será de cinco (5) pisos

Altura mínima tres (3) pisos

ARTICULO 215°. DE LA VOLUMETRÍA: Las edificaciones con alturas mayores de dos (2) pisos y con frentes sobre las franjas paralelas a los cuerpos de agua deberán diseñarse con una volumetría escalonada hacia estos.

ARTICULO 216°. De los Usos

Usos Principales.

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda bifamiliar
- Vivienda multifamiliar
- Conjunto o agrupaciones de vivienda

Usos Complementarios.

- Institucional, recreacional.

TITULO VIII

DEL AREA DE ACTIVIDAD MIXTA (CENTRO HISTORICO)

ARTÍCULO 217°. Determinése como Área de Actividad Mixta aquella donde se desarrolla principalmente actividades de orden administrativo, comercial, residenciales, industrial artesanal y de servicios que observan una rápida evolución en el cambio de uso. **A ésta área corresponde el Centro Histórico de la Ciudad.**

ARTÍCULO 218°. Adóptese el tratamiento de conservación y de redensificación para el área correspondiente al centro histórico de la ciudad ubicada dentro de la Crª 1ª y la 4ª entre las calles 20 y 26 y

dentro la Crª 1ª y 9ª entre calles 26 y 28, delimitadas en el plano de Zonificación de Usos del Suelo.

ARTICULO 219°. Para efectos de la definición de las normas urbanísticas y tratamientos, el Área de Actividad Mixta se divide en dos (2) zonas en razón de sus características propias.

- a. Zona de Conservación.
- b. Zona de Redensificación.

a. DE LA ZONA DE CONSERVACIÓN.

ARTICULO 220°. adoptase como zonas de conservación en el área de actividad mixta al conjunto de viviendas localizadas en las manzanas catastrales identificadas con los números 039 y 042, localizadas entre Crª 1ª y 3ª entre calles 20 y 24, y Crª 1 y 2ª entre calles 24 y 25, orientado a preservar las características formales, volumétricas y de contexto urbano del sector.

b. DE LA ZONA DE REDENSIFICACIÓN

ARTICULO 221°. Adoptase como zona de redensificación el área delimitada en el Artículo 218 a excepción de las manzanas 039 y 042.

ARTICULO 222°. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS: Para las edificaciones nuevas, adiciones, o sustituciones en esta área regirán las siguientes reglamentaciones:

ARTICULO 223°. AREA DE OCUPACIÓN: El área de Ocupación para todas las construcciones será del setenta por ciento (70%) del área total del lote.

ARTICULO 224°. AREA DE CONSTRUCCIÓN: El área de Construcción estará sujeto a la altura de la edificación así:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

a. Para edificaciones de tres (3) pisos será máximo el setenta (70) por ciento del área total del lote, por piso.

b. Para edificaciones de cuatro (4) y más pisos, el área de construcción será:

–Para los pisos 1 y 2 el setenta (70) por ciento del área total del lote, por piso.

–Para los pisos 4, 5 y más, el cincuenta (50) por ciento, del área total del lote, piso.

PARAGRAFO: No se permitirán voladizos ni balcones sobre andenes con ancho igual o menor a un (1) metro.

ARTÍCULO 225°. DE LAS ALTURAS: La altura mínima obligatoria será de tres (3) pisos y una máxima de acuerdo a los siguientes casos:

a. Para predios con frente entre cuatro (4) y seis (6) metros, la altura obligatoria será de tres (3) pisos.

b. Para predios con frente mayor de seis (6) e inferior a doce (12) metros la altura mínima será de tres (3) pisos y una máxima de cinco (5) pisos.

c. Para predios con frente superior a doce (12) metros la altura mínima será de tres (3) pisos y la altura máxima podrá ser hasta ocho (8) pisos, siempre y cuando la distancia del eje de la vía al paramento de construcción sea igual o mayor a diez (10) metros.

PARAGRAFO: Se exceptúan los sectores y áreas de influencia de interés patrimonial localizados en esta área de actividad, para las cuales regirán las condiciones establecidas en el Título XV, del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, del presente Código.

ARTÍCULO 226°. PLATAFORMA BÁSICA: Cuando las edificaciones de la cuadra en la cual se va a desarrollar el proyecto presenten una altura máxima de dos (2) pisos, la nueva edificación

deberá conservar la misma altura como plataforma básica, retrocediéndose dos (2) metros a partir de la línea de construcción hasta alcanzar la altura total.

PARAGRAFO: Cuando la cuadra presente una o más construcciones mayores de dos (2) pisos sin plataforma básica, se podrá alcanzar la altura máxima sin el retroceso y plataforma exigido.

ARTICULO 227°. No se deben efectuar ampliaciones de altura en la parte posterior del predio que sobrepase en más de un piso la edificación existente sobre el frente del predio.

ARTICULO 228°. DE LOS AISLAMIENTOS: Los proyectos que se desarrollen en esta área deberán cumplir con los siguientes aislamientos:

a. **Aislamiento Anterior:** Será conforme a lo indicado en la demarcación de las edificaciones colindantes, y de dos (2) metros a partir de la plataforma. Básica, el área resultante de retroceso no podrá ser construida. La altura del antepecho o baranda no podrá ser mayor de uno punto diez (1.10) metros.

b. **Aislamiento Lateral:** Será opcional para lotes con frente menor a diez (10) metros y en caso de aplicarse no será inferior a tres (3) metros. Para predios con frente superior a doce (12) metros, será de tres (3) metros a un sólo lado a partir del segundo piso o de la plataforma básica.

c. **Aislamiento Posterior:** Será como mínimo de cuatro (4) metros en toda su longitud a partir del primer y segundo piso, aumentando un (1) metro por cada piso adicional.

ARTICULO 229°. ADOSAMIENTO: Cuando un predio a construir con frente mayor de diez (10) metros, se encuentre localizado al lado de una (s) edificación (es) que presente culata (s), la nueva edificación se podrá adosar a esta (s) según sea el caso:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

PARAGRAFO 1: Cuando se encuentre el predio localizado al lado de una edificación que presente culata con altura menor a la permitida en el área de actividad la nueva edificación se podrá adosar guardando a partir del empalme los aislamientos requeridos.

PARAGRAFO 2: Cuando exista una edificación con culata y que haya desarrollado una altura mayor a la permitida, la nueva edificación podrá adosarse a la misma planteando al otro costado el aislamiento lateral requerido.

ARTÍCULO 230°. EMPATES DE FACHADAS: La nueva edificación deberá realizar una solución de empates con las construcciones colindantes de carácter permanente, el empate deberá realizarse al nivel de altura, voladizos y retrocesos con el fin de lograr homogeneidad y continuidad en el perfil edificatorio.

PARAGRAFO 1: Cuando un predio a construir se encuentre localizado entre dos (2) predios sin construir, deberá continuar con la línea de paramento de las edificaciones vecinas de los pisos uno (1) y dos (2).

PARAGRAFO 2: Cuando un predio a construir se encuentre localizado entre dos (2) predios que presenten paramentos diferentes, la nueva construcción deberá articular volumétricamente los paramentos existentes, hasta un mínimo de un tercio (1/3) del ancho total del frente del lote.

ARTÍCULO 231°. En los predios donde se establece la línea de construcción o paramento total, dicho paramento se podrá situar a una distancia mayor (retroceso voluntario) revistiendo las culatas resultantes de las edificaciones vecinas con materiales y acabados iguales a los de las fachadas de dichas construcciones.

ARTICULO 232°. DE LOS RECORTES DE ESQUINA U OCHAVES: Regirá la misma reglamentación establecida, para las Áreas de Actividad Residencial, en el Artículo 126 del presente Código.

PARAGRAFO: Las construcciones en la zona centro que tengan ochaves mayores a tres (3) metros, deberán conservarlos con la magnitud existente cuando se realicen modificaciones en la fachada.

ARTICULO 233°. VOLADIZOS: Se permitirá la construcción de voladizos en las edificaciones ubicadas sobre plazas y vías vehiculares siempre y cuando garanticen una solución de continuidad con los edificios adyacentes.

PARAGRAFO: En ningún caso el voladizo podrá sobresalir más del setenta (70) por ciento del ancho del andén.

ARTÍCULO 234°. DE LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS: Para estas áreas de actividad se aplicarán las mismas normas que rige para la Zona Residencial de Densidad Alta (R - 4)

ARTICULO 235. Para todo proyecto de edificación con un área superior a ochocientos (800) metros cuadrados será obligatorio prever áreas a nivel del primer piso para equipamiento comunal a razón de quince (15) metros cuadrados por cada ochenta (80) metros cuadrados de construcción.

PARAGRAFO: No se exigirá equipamiento colectivo en las edificaciones existentes sometidas a régimen de propiedad horizontal, salvo en los casos que sean objeto de adecuación o ampliación.

ARTÍCULO 236°. DE LOS USOS: Se permitirán en esta Área de Actividad Mixta, la multiplicidad de usos propios del área de actividad destinados a la generación de empleo, a la comercialización y producción de bienes, y la prestación de servicios siempre y cuando no generen impacto urbano o ambiental.

PARAGRAFO 1: Para predios con frente entre cuatro (4) y seis (6) metros, no se permitirán edificios para usos de vivienda, sólo será permitido aparta estudios en el tercer (3) piso.

PARAGRAFO 2: Los usos permitidos en esta área de Actividad, aparecen en el cuadro Asignación de Usos del Plan de Usos del Suelo.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTÍCULO 237°. DE LOS ESTACIONAMIENTOS: Para esta área de actividad regirán las normas establecidas para la Zona Residencial de Densidad Alta (R - 4).

TITULO IX

DEL AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL

ARTICULO 238°. Determinase como área de Actividad comercial, aquella en la cual se ubican establecimientos destinados al intercambio de bienes y/o de servicios relacionados con los mismos y que se hallan delimitado en el plano de Zonificación de Usos del Plan de Usos del Suelo, el cual hace parte complementaria del presente Código.

ARTICULO 239°. DE LA CLASIFICACIÓN: Para efectos de la reglamentación se clasifican, en razón de su función y de acuerdo a su magnitud de impacto ambiental, urbano y social, en los siguientes grupos:

- Comercio de Barrios (C -B)
- Comercio Comunal (C - C)
- Comercio General (C - G)
- Comercio de Gran Escala (C - G.E)

a. COMERCIO DE BARRIO (C - B)

ARTICULO 240°. DE LA DEFINICIÓN: Son establecimientos que por razón del uso frecuente y periódico, que de ellos hace la comunidad, por su cubrimiento local y bajos impactos que producen son permitidos en cualquier zona residencial o zonas de uso mixto.

ARTICULO 241°. DE LOS USOS PRINCIPALES:

-Venta al detal de Artículos de consumo inmediato de la vivienda: tiendas de víveres y rancho, floristería, venta de licores envasados, carnicerías, pescaderías, venta de periódicos y revistas, panaderías y biscocherías, cuyos productos se venden al detal.

-Venta de artículos de consumo periódico y prestación de servicios, tales como: heladerías, fuentes de soda, farmacias y droguerías, salones de belleza y peluquerías, reparaciones eléctricas y de plomería, lavanderías, boutiques y talleres de moda, sucursales bancarias.

- Parqueaderos para uso residencial.

ARTICULO 242°. USOS ANEXOS: Se permiten los usos anexos de las áreas residenciales de la cual forman parte.

ARTICULO 243°. AREA Y FRENTE DEL LOCAL: El área máxima será de veinte (20) metros cuadrados y un frente mínimo de tres (3) metros.

ARTICULO 244°. AREA DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN: Regirán las mismas establecidas para la zona residencial de la cual forma parte, pudiéndose aumentar el área de ocupación en un diez (10) por ciento.

ARTICULO 245. ALTURA Y NÚMERO DE PISOS: Regirán las mismas establecidas para la zona residencial de la cual forma parte, no se exigirán aislamiento laterales.

b. COMERCIO COMUNAL (C - C)

ARTICULO 246°. DE LA DEFINICIÓN: Son los establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicio de mayor cubrimiento, a nivel sector, el cual produce un mayor impacto urbano por cuanto

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

requiere de áreas mayores para su funcionamiento. Los establecimientos de este grupo se pueden desarrollar cerca a la vivienda y pueden aparecer mezclados con esta en un mismo predio, pero en diferente nivel de la edificación.

ARTICULO 247°. DE LOS USOS PRINCIPALES: Además de los permitidos en las zonas comerciales de barrios, podrán funcionar almacenes de platería, joyerías, relojerías, ventas al detal y reparación de artículos eléctricos, venta de prendas de vestir, venta de artículos para el hogar, fotografía, y laboratorio de fotografía, agencias de loterías, agencias de turismo, agencias de empleo, lavanderías y tintorerías, oficinas de correo y telecom, oficinas y consultorios de profesionales, clínicas dentales y de urgencias, galerías de arte, almacenes de antigüedades, de regalos, almacenes de juguetes y artículos deportivos, casas ópticas, venta de artículos médicos y quirúrgicos, laboratorios clínicos, oficinas, edificios para la administración pública y para instituciones culturales, religiosas y filantrópicas, escuelas comerciales, de artes, de oficios industriales, estudio de belleza, danzas y de música, gimnasios, compraventa.

ARTICULO 248°. USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Mercados parqueaderos públicos, minimercados, edificios cívico-cultural y de administración pública, estudios de radio y televisión.

ARTICULO 249°. AREA Y FRENTE DEL LOCAL: Para efectos del control de la magnitud del negocio se establece un área máxima de cincuenta (50) metros cuadrados y un frente mínimo de tres (3) metros

ARTICULO 250°. AREA DE OCUPACIÓN: Se exigirá las misma área de ocupación exigida en las zonas residenciales de densidad alta (R-4)

ARTICULO 251°. AREA DE CONSTRUCCIÓN: Para usos residenciales, comerciales o mixtos, se exigirá la misma área de construcción establecida para las zonas residenciales de densidad alta (R-4).

ARTICULO 252°. ALTURA Y NUMERO DE PISOS: La altura de la edificación y el número de pisos no podrán ser mayores que las de las zonas en la cual se encuentre localizada.

ARTICULO 253°. AISLAMIENTOS: De Frente o Antejardín: Serán iguales a los exigidos en las zonas (R-4), según lo establecido en el Plano de zonificación; para usos comerciales se exigirá un retiro de seis (6) metros el cual podrá ser utilizado como estacionamiento.

Aislamiento Posterior y Laterales: Serán los mismos establecidos para las zonas (R-4).

c. COMERCIO GENERAL (C.G)

ARTICULO 254°. DE LA DEFINICIÓN: Son los establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicio de alto cubrimiento a nivel de la ciudad, el cual produce un mayor impacto social urbano y ambiental adverso por el tipo de actividad que en ellos se desarrollan, por cuanto pueden ocupar grandes áreas, generar trafico pesado, generar usos anexos de impacto negativo

ARTICULO 255°. USOS PRINCIPALES: Todos los permitidos en las Zonas Comerciales (C-C)

Ventas comerciales al por menor no permitidas en Zonas Comerciales (C-C)

ARTICULO 256°. USOS ANEXOS: Los permitidos en las Zonas Residenciales (Z.R) y Comerciales (C-C).

ARTICULO 257°. USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Clínicas, complejos educacionales, industriales, salas de velación.que no causen molestias a la vecindad.

ARTICULO 258°. AREA Y FRENTE MÍNIMO DEL LOTE: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con un frente mínimo de siete (7) metros.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 259°. AREA DE OCUPACIÓN:

Plataforma Básica. (primer y segundo piso, mezanine) ochenta y cinco (85) por ciento del área del lote.

Planta tipo (del tercer piso en adelante) cincuenta y cinco (55) por ciento.

ARTICULO 260°. AREA DE CONSTRUCCIÓN: Plataforma básica (primer piso, mezanine y segundo piso).

El ciento cincuenta (150) por ciento del área del lote, sobre vías menores de diez (10) metros de ancho.

El ciento setenta (170) por ciento, sobre vías mayores de diez (10) metros de ancho.

El doscientos (200) por ciento, sobre vías mayores de veinte (20) metros de ancho, parques y zonas verdes.

Torre: Doscientos cincuenta (250) por ciento del área del lote, sobre vías menores de quince (15) metros de ancho.

Trescientos cincuenta (350) por ciento, sobre vías mayores de treinta (30) metros de ancho, parques, plazas y zonas verdes.

Los índices totales serán:
Sobre vías menores de diez (10) metros de ancho, cuatrocientos (400) por ciento del área del lote.

Sobre vías mayores de diez (10) metros de ancho, cuatrocientos setenta (470) por ciento del área del lote.

Sobre vías mayores de veinte (20) metros de ancho, quinientos cincuenta (550) por ciento del área del lote.

Lotes de Esquina: Tendrán un aumento del cinco (5) por ciento del total del lote.

Compensaciones: En las zonas comerciales (C-G), regirán las siguientes compensaciones:

En lotes de quinientos (500) a mil (1.000) metros cuadrados de área y un frente mayor de dieciocho (18) metros habrá un incremento del cincuenta (50) por ciento de los índices de construcción.

En lotes, mil uno (1.001) metros cuadrados de área y más de veinticinco (25) metros de frente, habrá un incremento del setenta y cinco (75) por ciento del área del lote en el área construida.

Para lotes mayor de dos mil (2.000) metros cuadrados y con un frente mayor de treinta y cinco (35) metros, habrá un incremento del cien (100) por ciento del área del lote en el área de construcción.

ARTICULO 261°. ALTURA Y NÚMERO DE PISOS: Plataforma Básica:

Número de pisos dos (2).

Altura máxima: ocho metros con cincuenta (8,50) centímetros en el primer piso, se incluye el mezanine.

Torre más plataforma Básica: Tendrá una altura máxima o igual al ancho de la vía más dos veces el retroceso.

ARTICULO 262°. AISLAMIENTOS: Aislamiento posterior:

Para Plataforma Básica: Será la mitad de la altura y un mínimo de cuatro (4) metros.

Para la torre: Para oficinas, un tercio (1/3) de la altura total, con una distancia mínima de tres (3) metros a partir del tercer (3) piso.

d. COMERCIO DE GRAN ESCALA (C-G.E)

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 263° USOS PRINCIPALES: Los permitidos en la zona de Comercio general (C- G.E).

Consultorios y clínicas veterinarias, talleres de mecánica automotriz, de carpintería, latonería y pintura.

ARTICULO 264° USOS ANEXOS: Los permitidos en la zona de Comercio General (C-G.E)

ARTICULO 265° USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Terminales de buses y estaciones de pasajeros, servicios para buses y camiones.

ARTICULO 266° AREA Y FRENTE DEL LOTE: El área mínima del lote será de doscientos sesenta (260) meros cuadrados con un frente mínimo de diez (10) metros.

ARTICULO 267° AREA DE OCUPACIÓN: El ochenta y cinco (85) por ciento del área del lote. Se podrá utilizar el cien (100) por ciento, cuando se cumplan todas las condiciones de iluminación, ventilación y facilidad de acceso a bomberos en caso de emergencia, en cuyo caso no se exigirá retroceso posterior.

Para Planta tipo (del tercer piso en adelante) el cincuenta y cinco (55) por ciento del área total del lote.

Lotes de Esquina: Tendrán un aumento del cinco (5) por ciento.

ARTICULO 268° AREA DE CONSTRUCCIÓN: Sobre vías menores de once (11) metros de ancho, el doscientos (200) por ciento del área del lote.

Sobre vías mayores de once (11) metros de ancho, doscientos cincuenta (250) por ciento del área del lote.

Sobre vías mayores de veinte (20) metros de ancho, el trescientos (300) por ciento del área del lote.

PARAGRAFO: El área de mezanine no se computará dentro del área total.

ARTICULO 269° ALTURA Y NÚMERO DE PISOS:

Plataforma Básica: Primer piso, mezanine y segundo piso, ocho (8) metros con cincuenta (8,50) centímetros de altura máxima, número de pisos dos (2).

Aislamiento Posterior: Para plataforma básica, será la mitad de la altura o un mínimo de cuatro (4) metros, para la torre será un tercio (1/3) de la altura total de la edificación.

Lateral: El aislamiento lateral será de un cuarto (1/4) de la altura total de la edificación, con una distancia mínima de tres (3) metros para la torre.

TITULO X

DEL AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

ARTICULO 270° DEFINICIÓN: Son áreas de Actividad Institucional las zonas identificadas y clasificadas en el Plano Oficial de Zonificación y destinadas por el Municipio de Quibdó o por los Institutos Descentralizados para la prestación de servicios a la comunidad, o para fines administrativos tales como Servicios a la Salud, Servicios Escolares, de Seguridad, de Aduanas, Defensa, etc.

ARTICULO 271 °. DE LA CLASIFICACIÓN: Para efectos de la reglamentación se clasifican, en razón de su importancia, su magnitud y compatibilidad con otros usos, en los siguientes grupos:

- Institucional - 1
- Institucional - 2
- Institucional - 3

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 272° USOS Y NORMAS: Se aplican los usos específicos de cada institución o servicios y, además de las normas contenidas en el presente Código, Se aplican las normas especializadas de cada tipo de institución o servicio.

ARTICULO 273° SERVICIOS INTEGRADOS: Se adopta como política de ubicación y prestación de servicios sociales de educación, capacitación, salud, bienestar social, acción comunal, recreación y deporte, la integración de los servicios en cuanto a su localización especial, como en cuanto a su administración, políticas que dan fundamento a centros de desarrollo comunal.

ARTICULO 274° La Secretaría de Planeación del Municipio de Quibdó, adelantará los estudios de ubicación de centros de desarrollo comunal, determinará las áreas correspondientes incorporándolas a la zonificación.

ARTICULO 275° SERVICIOS DE EDUCACIÓN: La Secretaría de Planeación Municipal adoptará, con base en los estudios adelantados por la Secretaría de Educación, las modificaciones pertinentes a la localización de los servicios escolares y las normas específicas para su construcción, establecidas por el Ministerio de Educación.

TITULO XI

DEL AREA DE ACTIVIDAD RECREACIONAL Y ZONAS VERDES

ARTICULO 276° DEFINICIÓN: Las Áreas de Actividad Recreacional y Zonas Verdes son las áreas de la ciudad clasificadas y delimitadas en el Plano Oficial de Zonificación de Usos del Suelo y las que los urbanizadores deben dejar en el futuro para tal fin, destinadas a parques, plazas o plazoletas, campos deportivos, centros de educación física, etc.

ARTICULO 277° DE LA CLASIFICACIÓN: Las Áreas de Recreación y Zonas Verdes se clasifican así:

a. Zonas de Esparcimiento o Recreación Pasiva.

Las que comprenden espacios libres destinados al esparcimiento no organizado, tales como parques naturales, áreas de las rondas protectoras de los cuerpos de aguas, zonas verdes, parques ornamentales, plazoletas, jardines, circulaciones peatonales, parques de exposiciones.

b. Zona de Recreación Activa y Deportiva.

Espacios libres destinados a actividades de esparcimiento organizado y deportivos tales como: Villa Olímpica, Estadios, Ciudadelas Deportivas, Polideportivos, campos de deportes, clubes deportivos, parques de juegos mecánicos, centros de educación física, etc.

ARTICULO 278° USOS: En las zonas verdes y deportivas de propiedad pública, únicamente se permitirán edificaciones destinadas a la administración o complementarios, y a los usos relacionados con la cultura el esparcimiento y manejo ambiental.

Las zonas verdes y deportivas de propiedad privada, podrán aprovecharse con usos, campos deportivos, clubes sociales o parques privados. No se permitirán edificaciones, reparaciones o modificaciones fuera de las estrictamente necesarias para su funcionamiento.

CAPITULO I

DEL AREA DE ACTIVIDAD DE PARQUE RECREACIÓN Y ZONAS VERDES

ARTICULO 279° El área de actividad de parque y recreación y zonas verdes, está conformada por áreas públicas o privadas destinadas natural o artificialmente al disfrute activo o pasivo de la comunidad y que aparecen delimitadas en el plano de Zonificación de Usos del Suelo.

ARTICULO 280° DE LOS USOS: Los usos permitidos en el área de actividad de Parque y recreación serán los siguientes:

–Usos Principal.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

Parques de recreación activa
Canchas deportivas, parques etc.
Recreación pasiva.

- Uso Compatible.
Jardines, servicios complementarios tales como cafeterías,
heladerías, etc.

ARTICULO 281° No serán ocupables los predios con pendientes mayores a cuarenta y cinco grados (45°)

CAPITULO II

ZONAS VERDES PROTECTORAS

ARTICULO 282° Las zonas verdes protectoras comprenden aquellas áreas destinadas a la protección de recursos naturales tales como: Las rondas de quebradas, ríos y sus afluentes menores, en una franja de terreno especificada en el Artículo N° 18 del presente Código.

ARTICULO 283° DE LOS USOS: Los terrenos a que hace referencia el artículo anterior tendrán como usos los especificados en los Artículos N° 31, 32 y 33 del presente Código.

TITULO XII

DEL AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

ARTICULO 284°. Determinase como área de Actividad industrial, aquella en la cual se presenta la ubicación de establecimientos industriales, de comercio y/o servicios relacionados con los mismos y que se hallan delimitados en el plano de Zonificación de Usos del Suelo.

ARTICULO 285°. DE LA CLASIFICACIÓN: Las áreas de Actividad Industrial se clasifican como se establece a continuación:

- Pequeñas Industrias Grupo 1
- Industria Grupo 2
- Industria Grupo 3
- Industria Grupo 4

ARTICULO 286°. DE LA NOMENCLATURA DE LAS ACTIVIDADES: El listado de Actividades Industriales, que para cada zona se especifican como Usos Principales, Complementarios, con Licencia especial y Anexos, debe entenderse que solamente constituye el listado más representativo y que por lo tanto habrá nombres de actividades industriales no incluidas y que igualmente, de acuerdo con los adelantos tecnológicos y con el transcurrir del tiempo, aparecerán nuevas actividades industriales con nombres que hoy no se conocen, en estos casos la Secretaria de Planeación Municipal aplicará, para determinar la localización y el uso que le corresponde a la actividad no contemplada en los listados de cada una de las zonas de la clasificación industrial.

a. PEQUEÑA INDUSTRIA GRUPO UNO (1)

ARTICULO 287°. DEFINICIÓN: Son actividades industriales informales, no contaminantes, que se desarrollan anexas a la vivienda, por los residentes y que no emplean más de tres (3) ayudantes.

ARTICULO 288°. DE LAS NORMAS: Son aplicables las normas de cada zona residencial, para las construcciones anexas.

ARTICULO 289°. INDUSTRIAS ANEXAS EN ZONAS RESIDENCIALES Z.R.: Las edificaciones con usos industriales anexas a viviendas, ubicadas en zonas residenciales, deberán cumplir las siguientes normas:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

PARAGRAFO: DE LOS USOS: Labores domesticas tales como modistería, sastrería, cerámica, decoración, reparación de radios, televisores e instrumentos científicos, fotografías y actividades artesanales en general, siempre que sean desempeñadas exclusivamente por los residentes, que no causen molestias a los vecinos, que el local no sea visible desde la calle, que no se emplee anuncio alguno.

ARTICULO 290°. DEL TRATAMIENTOS DE DESECHOS: En ningún caso de la Industria anexa al uso principal, se permitirán desechos de agua o residuos que causen deterioro a las redes de alcantarillado, estos deben recibir previamente un tratamiento adecuado que cumpla con las normas vigentes. Tanto los residuos sólidos y basuras, como líquidos, deberán recibir el tratamiento previo prescrito por las normas vigentes de la Secretaría de Salud.

ARTICULO 291°. DE LA TRAMITACIÓN: Se cumplirán todas las normas establecidas en el presente Código de Urbanismo, teniendo en cuenta que para la localización de una industria dentro del perímetro de la ciudad, el interesado se debe ceñir a la Zonificación adoptada en el presente Acuerdo y para los aspectos de seguridad industrial, salud ocupacional, contaminación ambiental, las construcciones deberán cumplir las normas legales específicas aplicables y cumplir los requisitos señalados en el Código Nacional de Recursos Naturales y elaborar los estudios reglamentario para Codechocó y el Servicio Seccional de Salud.

b. INDUSTRIA GRUPO DOS (2)

DE SERVICIO Y MANTENIMIENTO

ARTICULO 292°. DEFINICIÓN: Las zonas Industriales de Industria Liviana (Z.I.L) son áreas clasificadas y delimitadas en el **Plano Oficial de Zonificación del Municipio de Quibdó en el Presente Código**, en las cuales se puede localizar las industrias que para efectos del presente Código se definirán como Industrias no Contaminantes (I.N.C) y que son aquellas que no descargan

desechos sólidos, líquidos y/o gaseosos que puedan causar molestias y perjuicios para la salud y el ambiente.

ARTICULO 293°. USOS PRINCIPALES:

- 1.Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites, y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc.
- 2.Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería.
- 3.Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura de articulo de madera y metálicos.
- 4.Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares
- 5.Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.
- 6.Toda clase de fabricación liviana, piezas para maquinarias.
- 7.Fabricación de productos alimenticios, en menor escala.

ARTICULO 294°. USOS COMPLEMENTARIOS:

- 1.Instalaciones comerciales en general.
- 2.Aquellos indispensables para el funcionamiento de la industria como: Restaurantes, sucursales de bancos, pequeños hoteles, residencias y similares.

PARAGRAFO: Cuando, por el tipo de industria, se presuma un grado de contaminación o peligro que pudiera ser solucionado con algún uso no contemplado en los usos complementarios de que trata este artículo,

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

será necesaria licencia Especial con aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 295°. AREA Y FRENTE DE LOTES: El área mínima de los lotes será de seiscientos (600) metros cuadrados, con un frente mínimo de veinte (20) metros.

ARTICULO 296°. AREA DE OCUPACIÓN: Ochenta (80) por ciento del área del lote.

ARTICULO 297°. AREA DE CONSTRUCCIÓN: Ciento treinta (130) por ciento del área del lote.

ARTICULO 298°. ALTURA Y NÚMERO DE PISOS: Altura máxima de dos (2) pisos.

ARTICULO 299°. CERRAMIENTO: Tres (3) metros de altura máximo y dos punto cincuenta (2.50) mínimo.

ARTICULO 300°. DE LOS PISOS: Se deberá proveer pisos pavimentados o asfaltados y con desagües como mínimo.

ARTICULO 301°. DE LAS AREAS DE TRABAJO: Las zonas de trabajo y estacionamiento deberán ser internas. En ningún caso se permitirá ocupar las vías o zonas de uso público.

PARAGRAFO: El incumplimiento del presente artículo será sancionado expresamente con la suspensión inmediata de la licencia de funcionamiento y el cierre del establecimiento.

ARTICULO 302°. TRATAMIENTO DE DESECHOS: Todos los desechos sólidos, líquidos y gaseosos, antes de su disposición final tendrán un tratamiento básico par disminuir los posibles contaminantes.

PARAGRAFO: En los talleres de reparación automotriz se deberá proveer la instalación de trampa de grasas para los desagües.

ARTICULO 303°. SALUD OCUPACIONAL: Se deberá cumplir con todas las medidas de medicina e higiene industrial, para así reducir los riesgos de mortalidad y morbilidad de la zona.

ARTICULO 304°. SEGURIDAD A LOS INMUEBLES: No se permitirá ninguna clase de desechos sólidos, líquidos y gaseosos, en concentraciones y cantidades que puedan ser causantes de deterioro y daños en los inmuebles de la zona.

ARTICULO 305°. TRAMITACIÓN: Se cumplirán todas las normas establecidas en el presente Código de Urbanismo, teniendo en cuenta que para la localización de una industria dentro del perímetro de la ciudad, dependerá de la Secretaría de Planeación Municipal, y para las construcciones y normas técnicas será solicitada la "Patente de Sanidad" al Servicio de Salud del Chocó o la entidad delegada.

c. INDUSTRIA GRUPO TRES (3)

ARTICULO 306°. DEFINICIÓN: Las Zonas Industriales de Industria grupo tres (3), son las áreas de la ciudad clasificadas y delimitadas en el Plano Oficial de Zonificación de Usos del Suelo, destinados a localizar las industrias que de conformidad con el presente Acuerdo se definan como Industrias Medianamente Contaminantes y que son aquellas que por características de las materias primas utilizadas, al ser procesadas y/o manipuladas dan lugar a desechos sólidos, líquidos o gaseosos en concentraciones y cantidades tales, que pueden causar molestias, pero sin perjuicios para la salud y el ambiente.

ARTICULO 307°. USOS PRINCIPALES:

1. Los permitidos en las Zonas Industriales de Industria liviana.
2. Molinos y transformación industrial de harinas.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

3.Fabricas de estructuras metálicas.

4.Industria de prefabricados que no produzcan residuos de cementos y se prevén un control adecuado para evitar el polvo.

5.Fabricación de artículos de madera.

6.Otros usos no industriales ni de vivienda que sean indispensables para el funcionamiento de las industrias como bodegas, restaurantes y sucursales de bancos.

ARTICULO 308°. AREAS Y FRENTE DE LOTES: Los lotes tendrán áreas mínimas de mil quinientos (1.500) metros cuadrados y frente mínimo de treinta (30) metros.

ARTICULO 309°. AREAS DE OCUPACIÓN: Setenta (70) por ciento del área del lote.

ARTICULO 310°. AREA DE CONSTRUCCIÓN: Ciento cuarenta (140) por ciento del área del lote.

ARTICULO 311°. AISLAMIENTOS: De frente o antejardín: Diez (10) metros sobre vías principales del Plan Vial y cinco (5) metros sobre vías secundarias.

ARTICULO 312°. ALTURA Y NÚMERO DE PISOS: Serán por lo regular de un piso y con las alturas requeridas de conformidad con el diseño específico de la industria y en caso de construirse un mezanine o segundo piso, éste se localizará sobre la fachada principal con una profundidad máxima de ocho (8) metros.

ARTICULO 313°. PATIOS: Cuando se proyecten, deberán tener veinticinco (25) metros cuadrados de área mínima, con cinco (5) metros mínimo en el lado menor.

ARTICULO 314°. CARGUE, DESCARGUE Y ESTACIONAMIENTO: Se destinará el quince (15) por ciento del

área total del lote para ocupaciones de cargue, descargue y estacionamientos.

ARTICULO 315°. TRATAMIENTO DE DESECHOS: Todos los desechos sólidos, líquidos y gaseosos, antes de su disposición final, tendrán un tratamiento básico para disminuir las molestias, el cual será prescrito por las normas vigentes del Servicio de Salud del Chocó y de la autoridad ambiental.

ARTICULO 316°. SALUD OCUPACIONAL: Se deberán cumplir con todas las medidas de medicina e higiene industrial, para así reducir los riesgos de morbilidad y mortalidad de la zona.

ARTICULO 317°. Seguridad de Inmuebles.

No se permitirá ninguna clase de desechos sólidos, líquidos y gaseosos, en concentraciones y cantidades tales que puedan ser causantes de deterioro y daños e los inmuebles de la zona y deberán cumplirse las normas sobre el Código de seguridad Industrial

ARTICULO 318 °. DE LA TRAMITACIÓN: Se cumplirán todas las normas establecidas en el presente Código de Urbanismo, teniendo en cuenta que para la localización de una industria del perímetro de la ciudad, el interesado se debe ceñir a la Zonificación adoptada en el presente Código y por los aspectos de Seguridad Industrial, salud ocupacional, contaminación ambiental, las construcciones deberán cumplir las normas legales específicas aplicables y cumplir los requisitos señalados en el Código Nacional de Recursos Naturales y elaborar los estudios reglamentarios para CODECHOCO y el Servicio Seccional de Salud, obteniendo para su funcionamiento, el Certificado de Impacto Ambiental.

C.INDUSTRIA GRUPO CUATRO (4) (DE GRAN ESCALA)

ARTICULO 319°. DEFINICIÓN: La zona de Industria pesada son las áreas de la ciudad clasificadas y delimitadas en el Plano Oficial de Zonificación de Usos del Suelo, destinadas para localizar las industrias que para tales efectos del presente Código se definen como altamente

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

contaminante o perjudiciales para la salud y el ambiente y que son aquellas que utilizan materias primas que por sus propiedades físicas, biológicas, después de procesadas y/o manipuladas, dan lugar a desechos sólidos, líquidos y gaseosos en concentración y cantidades suficientes a ser susceptibles de causar perjuicio a la salud de la comunidad y al medio ambiente.

ARTICULO 320°. DE LOS USOS: Los usos permitidos en esta área de actividad comprenden los establecimientos industriales, los cuales deberán obtener la licencia ambiental otorgada por la autoridad competente (**CODECHOCO**) de conformidad con lo previsto en la ley 99 de 1993 y las demás normas que lo modifique o complementen, como también los establecimientos comerciales y de servicios complementarios.

ARTICULO 321°. USOS PRINCIPALES: Los permitidos en las zonas de industria grupo dos (2) y grupo tres (3) y los siguientes que se describen por tipos de productos y características.

TIPO DE PRODUCTO	CARACTERÍSTICAS
Destilerías - Fabrica de Licores	Ruido, D.B.O, nitrógeno, sólidos disueltos
Matadero	B.O.D, PH, sólidos suspendidos, coliformes fecales, sólidos sedimentales, grasas, orgánicos, olores.

ARTICULO 322°. USOS CON LICENCIA ESPECIAL:

- Plantas de almacenamiento de combustible.
- En general, todos aquellos que almacenan, manipulan o fabrican sustancias que pueden ocasionar explosiones, combustiones y toda clase de riesgos que pongan en peligro a las personas e inmuebles.

ARTICULO 323°. DE LAS NORMAS:

Alturas: Las edificaciones que se desarrollan en esta área de actividad podrán alcanzar alturas de acuerdo a su destinación así:

- a.Edificaciones Industriales: La altura máxima será de dos (2) pisos.
- b.Edificaciones Comerciales y de Servicios: Altura máxima tres (3) pisos.

ARTICULO 324°. AISLAMIENTO DE LAS INSTALACIONES: Se requiere un mínimo de veinte (20) metros por todos los linderos del predio. En esta zona no se permitirá ningún tipo de construcción.

PARAGRAFO: El área resultante del aislamiento será tratado como área de control ambiental y paisajístico, debidamente arborizado y empradizado.

ARTICULO 325°. CERRAMIENTOS: Deberán tener una altura mínima de dos punto cincuenta metros y serán construidos en malla metálica o que permita libre ventilación para evitar concentraciones de gases explosivos.

ARTICULO 326°. AREA DE OCUPACIÓN: Hasta el cincuenta (50) por ciento del área del lote.

ARTICULO 327°. AREA DE CONSTRUCCIÓN: Hasta el cien (100) por ciento del área del lote.

ARTICULO 328°. PATIOS: Tendrán un área mínima de cuarenta (40) metros cuadrados y seis (6) metros mínimo en un lado menor.

ARTICULO 329°. AREA DE ESTACIONAMIENTO: Se destinará para el efecto, un cinco (5) por ciento del área total del predio, para este efecto se podrá utilizar las áreas destinadas a los aislamientos.

ARTICULO 330°. TRATAMIENTOS DE DESECHOS: Todos los desechos sólidos, líquidos y gaseosos, antes de llegar a su disposición

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

final, deben recibir tratamiento, los cuales serán prescritos por las normas vigentes de la Secretaría de Salud y de la autoridad ambiental..

ARTICULO 331°. SALUD OCUPACIONAL: Se deberán cumplir con todas las medidas de medicina e higiene industrial, para así reducir los riesgos de morbilidades y mortalidades de la zona, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

ARTICULO 332°. SEGURIDAD A LOS INMUEBLES: No se permitirá ninguna clase de desechos sólidos, líquidos y gaseosos en concentraciones y cantidades tales que puedan ser causantes de deterioro y daños en los inmuebles de la zona.

ARTICULO 333°. DE LA TRAMITACIÓN: Se cumplirán todas las normas establecidas en el presente Código de Urbanismo, teniendo en cuenta que para la localización de una industria dentro del perímetro de la ciudad, el interesado se debe ceñirse a la Zonificación adoptada en el presente Acuerdo y por los aspectos de Seguridad Industrial, salud ocupacional, contaminación ambiental, las construcciones deberán cumplir los requisitos señalados en el Código Nacional de Recursos Naturales y elaborar los estudios reglamentarios para Codechocó y el Servicio Seccional de Salud, obteniendo por su funcionamiento, el Certificado de Impacto Ambiental que otorga Codechocó y el Servicio Seccional de Salud.

e. INDUSTRIAS ANEXAS AL USO PRINCIPAL

ARTICULO 334°. DEFINICIÓN: Se entiende como Industrias Anexas al uso principal, aquellas que pueden funcionar en las zonas residenciales o en las áreas comerciales.

ARTICULO 335°. INDUSTRIAS ANEXAS EN ZONAS RESIDENCIALES: Las edificaciones con usos industriales anexas a viviendas, ubicadas en zonas residenciales, deberán cumplir las siguientes normas:

ARTICULO 336°. USOS: Labores domésticas tales como modistería, sastrería, cerámica, decoración, estética facial, reparación de radios, televisores e instrumentos científicos, fotografías y actividades artesanales en general, siempre que sean desempeñadas exclusivamente por los residentes, que no causen molestias a los vecinos, que el local no sea visible desde la calle, que no se emplee anuncio alguno ni se consuman más tres caballos (3) de fuerza trifásica.

ARTICULO 337°. TRATAMIENTOS DE DESECHOS: En ningún caso de la Industria anexa al uso principal, se permitirán desechos de agua o residuos que causen deterioro a las redes de alcantarillado, estos deben recibir previamente un tratamiento adecuado que cumpla con las normas vigentes. Tanto los residuos sólidos y basuras, como líquidos, deberán recibir el tratamiento previo prescrito por las normas vigentes.

ARTICULO 338°. SEGURIDAD A LOS INMUEBLES: No se permitirá ninguna clase de desechos sólidos, líquidos y gaseosos en concentraciones y cantidades tales que puedan ser causantes de deterioro y daños en los inmuebles.

ARTICULO 339°. INDUSTRIAS ANEXAS EN ZONAS COMERCIALES: Los establecimientos con usos Industriales anexas, ubicados en las zonas comerciales deberán cumplir las siguientes normas:

PARAGRAFO 1: USOS: Reparación de equipos para oficina, confección de prendas de vestir y similares, talabarterías, confección de artículos higiénicos en telas como toallas, servilletas, etc., fabricación de espejos y biseles, tipografía, litografía, editoriales, talleres de encuadernación y similares preparación de comestibles, talleres de reparación de radio, televisión y otros usos. Expendios de combustibles, aceites y lubricantes y servicios de lavado y engrase de vehículos.

PARAGRAFO 2: Los establecimientos con usos industriales anexas deberán cumplir los siguientes requisitos:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

1. Que las ventas sean al detal, en lugar de producción y en un local con carácter de almacén.
2. Que no ocasionen molestias a los vecinos (ruidos, olores etc.)
3. Que el taller de producción no sea visible desde la calle.
4. Que las horas de trabajo sean entre las 8 a.m. y las 7 p.m. en días hábiles de trabajo.

TITULO XIII

DEL AREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA

ARTICULO 340°. DE LA DEFINICIÓN: A partir de la vigencia del presente Código, son Áreas de Actividad Turística, aquellas en las cuales la actividad principal es el turismo y el descanso, y que debido a sus características naturales y de localización, son aptas para ofrecer condiciones especiales al turismo tanto Local como Nacional, para el desarrollo a escala creciente de la industria turística.

ARTICULO 341°. Adóptase como área de Actividad turística al área localizada en el sector de Cabí que aparecen delimitada en el Plano de Zonificación de Usos del Plan de Usos del Suelo, y otros sectores que en el futuro sean autorizados por Planeación Municipal

ARTICULO 342°. DEL AREA NO EDIFICABLE: Todo proyecto de construcción o urbanización que se desarrolle en esta área de actividad deberá respetar la ronda de los cauces de aguas en un área mínima no edificable de acuerdo a lo establecido en el Artículo 18° del presente Código.

ARTICULO 343°. DEL AREA DE RESERVA PARA LA VÍA PAISAJÍSTICA: Todo proyecto a desarrollar a lado y lado de los

cuerpos de agua de quebradas y ríos, después de cumplir con el Artículo anterior, podrá reservar a partir del área no edificable una franja de terreno de diez (10) metros de ancho para la vía paisajística.

ARTICULO 344°. DE LA ADECUACIÓN PREVIA DE LOS TERRENOS: En caso de ubicación del proyecto en área inundable, se adecuarán previamente los terrenos, mediante propuestas constructivas, hasta alcanzar el nivel adecuado sobre la cota de riesgo de inundaciones.

ARTICULO 345°. DE LA TRAMITACIÓN: Además de las normas y requisitos establecidos en este Código, para la tramitación de proyectos de construcción y obtención de licencias para construcción de edificaciones, será requisito indispensable la obtención de la licencia ambiental de CODECHOCO.

CAPITULO I

**DE LAS NORMAS APLICABLES A TODOS
LOS PROYECTOS EN AREAS DE ACTIVIDAD TURISTICA**

ARTICULO 346°. A partir de la vigencia del presente Código, todos los proyectos de construcción en esta área de actividad cumplirán las normas específicas siguientes:

ARTICULO 347°. DEL AREA Y FRENTE DE LOTE: El área mínima de los lotes será de mil (1.000) metros cuadrados con un frente mínimo de veinticuatro (24) metros.

ARTICULO 348°. DEL AREA DE OCUPACIÓN: El área de Ocupación para todos las edificaciones será del sesenta y cinco (65) por ciento del área del lote.

ARTICULO 349°. DEL AREA DE CONSTRUCCIÓN: El área de construcción se establece de acuerdo al uso de la edificación así:

Uso Turístico

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

a. Para lotes que tengan el área mínima de mil (1.000) metros cuadrados, será el equivalente al trescientos (300) por ciento del área total del lote.

b. Para lotes con área superior a mil (1.000) metros cuadrados, serán hasta el equivalente al cuatrocientos (400) por ciento del área total del lote.

Uso Residencial - Multifamiliar

a. Para lotes que tengan el área mínima de mil (1.000) metros cuadrados, será el equivalente al ciento cincuenta (150) por ciento del área total del lote.

b. Para lotes con áreas superior a mil (1.000) metros cuadrados, será hasta el equivalente al doscientos (200) por ciento del área total del lote.

ARTICULO 350°. DE LOS AISLAMIENTOS:

Aislamiento Anterior o Antejardín.

– Todos los proyectos con frente a la vía que de Quibdó conduce al San Juan deben dejar un aislamiento sobre esta vía de veinticinco (25) metros a partir del eje de la vía.

- Sobre las demás vías será de siete (7) metros a partir del andén.

PARAGRAFO: En el antejardín se prohíbe su utilización para parqueaderos y deben ser arborizados y empradizados.

– **Aislamiento Posterior.** Todos los proyectos de construcción deberán dejar un aislamiento de fondo mínimo de cinco (5) metros.

– **Aislamiento Lateral.** Todo proyecto deberá tener un aislamiento lateral mínimo de tres punto cinco (3.5) metros.

ARTICULO 351°. DE LAS ALTURAS: Las alturas para todas las edificaciones serán las resultantes de aplicar los índices de áreas de construcción permitidos para cada caso.

ARTICULO 352°. DE LA VOLUMETRÍA: Toda edificación con frente a los cuerpos de agua, con altura mayor a dos (2) pisos, deberá diseñarse en forma tal que genere un perfil escalonado en sentido a los cuerpos de agua.

ARTICULO 353°. DE LOS USOS:

Los Usos principales

– Son hoteles, apartahoteles y en general establecimientos turísticos de alojamiento.

– Residencial

Los Usos Compatibles: - Agencias de viajes y aeroexpresos

– Encomiendas etc.

PARAGRAFO: Las normas sobre los aspectos relacionados con la construcción como patios, buitrones de ventilación, cerramientos, voladizos, balcones etc., se regirán por las normas generales comunes a todas las Áreas de Actividad Residencial (Título VII, Capítulo I.)

TITULO XIV

DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD DE PROYECTOS ESPECIALES

ARTICULO 354°. DEFINICIÓN: La zona para Actividades Especiales, son aquellas áreas identificadas como tales en el Plano Oficial de Zonificación de Usos del Suelo y en las cuales se localizan actividades específicas de carácter público, bien sea por cuenta del estado o de particulares.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 355°. ACTIVIDADES ESPECIALES

IDENTIFICADAS: Para efectos del presente Código se consideran actividades especiales las siguientes:

- Central de Abastos
- Terminal de transportes
- Puerto Multimodal
- Estación de bomberos

CAPITULO I

AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIAL COMERCIAL

a. CENTRAL DE ABASTOS

ARTICULO 356°. UBICACIÓN: La central de abastos de Quibdó estará ubicada sobre la margen derecha del río Atrato su localización definitiva estará sujeta a los resultados de los estudios básicos que la empresa promotora del proyecto realice.

ARTICULO 357°. USOS Y NORMAS: La central e abastos de Quibdó tendrá como uso principal el desarrollo de actividades comerciales de tipo mayorista de víveres y alimentos, tales como almacenamiento, distribución, ventas al por mayor, coordinación de sistemas de precios y demás actividades inherentes a este tipo de servicio.

Tendrá además como uso básico para el cumplimiento de los objetivos de dicha operación comercial, la actividad comercial de bolsa agropecuaria o mercado campesino de las comunidades ribereñas del río Atrato y sus afluentes.

ARTICULO 358°. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS: Dentro de las instalaciones de la Central de Abastos de Quibdó se permitirá el funcionamiento de locales tales como bancos, restaurantes, y cafeterías, servicios de comunicación y demás actividades que no riñan con el uso específico de este servicio.

b. PLAZAS SATELITALES DE MERCADOS

ARTICULO 359° El Area de Actividad de Plazas Satelitales de Mercados corresponde a Las zonas delimitadas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo, y en las cuales se permite la localización de Usos Comerciales y de Pequeña Industria Artesanal Manufacturera, cuya actividad económica está relacionada directa o indirectamente con la función abastecedora de las plazas.

ARTICULO 360° Para un mejor manejo de los usos del suelo, el Area de Actividad de Plazas Satelitales de Mercados se subdivide en Áreas de Influencia Directa y Area de Transición.

Area de Influencia directa se entiende: Por el conjunto de manzanas inmediatas a las galerías en donde se localizan las actividades relacionadas con la función que cumplen dichos establecimientos.

Area de Transición se entiende: Por el conjunto de manzanas contiguas al área de influencia en la cual se permite la localización de actividades comerciales y de pequeña industria artesanal manufacturera que son compatibles con la vivienda.

ARTICULO 361° Las normas referentes a volumetría, Alturas y Aislamientos se regirán por las determinadas en el presente Código para las diferentes áreas de actividad en la cual se localiza la plaza satélite.

c. TERMINAL DE TRANSPORTES

ARTICULO 362° El área de Actividad de la Terminal de Transportes corresponde a la zona delimitada como tal en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo, en la cual se permite la localización de usos residenciales, comerciales y de servicios complementarios.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 363° Las normas de altura y aislamientos para las edificaciones en esta Area de Actividad, serán las determinadas en el plan parcial de análisis del área.

CAPITULO II

AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIAL INDUSTRIAL

PUERTO MULTIMODAL

ARTICULO 364°. UBICACIÓN: La central de Quibdó estará ubicada en la margen derecha del río Atrato.

ARTICULO 365°. USOS Y NORMAS:

ARTICULO 366°. USO PRINCIPAL: La central de Quibdó tendrá como el desarrollo de a actividades comerciales de almacenamiento para carga de paso y mantenimiento de vehículos y en general actividades de bodegaje, coordinación de operaciones de carga para cambio de modos de transporte y demás actividades inherentes a este tipo de servicios.

ARTICULO 367°. USOS COMPLEMENTARIOS: Dentro de las instalaciones del puerto multimodal de Quibdó, se permitirá el funcionamiento de locales comerciales y residenciales tales como bancos, restaurantes, cafeterías, hoteles, almacenes de repuestos, servios de comunicaciones, oficina para entidades relacionadas que no riñan con el uso específico de este servicio.

ARTICULO 368°. Otros proyectos de actividad especial

- Carcel anayancy
- Nuevo comando de policía
- Villa olímpica
- Estadio de fútbol
- Plazas satélites

ARTICULO 369°. La relocalización y la implantación de otros servicios institucionales y recreativos, requerirá estudios especiales para definir su esquema básico de implantación y organizar su correcta articulación con el conjunto urbano.

ARTICULO 370°. La secretaria de Planeación Municipal, expedirá un concepto previo de localización para la construcción de cada uno de los proyectos mencionados en el articulo anterior, para lo cual se analizará su ubicación

ARTICULO 371°. Una vez definida la localización cada entidad, correspondiente al proyecto, solicitará la licencia ambiental a la autoridad competente, la cual servirá de base para la expedición del uso del suelo.

TITULO XV

DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTONICO

CAPITULO I

GENERALIDADES

ARTÍCULO 372°. COBERTURA: El reglamento del Patrimonio Urbano Arquitectónico cubija las áreas de la Zona Histórica y los inmuebles declarados Monumentos Nacionales, según resolución N° 0793 de Julio de 1998 emanada del Consejo Nacionales de Monumentos, y aquellas edificaciones y áreas declaradas Patrimonio Municipal, así como también sus áreas de influencia.

PARAGRAFO 1 - Monumento Nacional: Calificación y valoración que el Gobierno Nacional hace a un bien cultural, como reconocimiento a sus calidades y representatividad histórica, artística y cultural, en el proceso de desarrollo del país.

PARAGRAFO 2 - Monumento Municipal.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

Calificación que el Concejo Municipal hace a un bien cultural, como reconocimiento a sus cualidades y representatividad histórica, artística, cultural, ambiental y paisajística, en el proceso de desarrollo de la ciudad.

ARTÍCULO 373°. DE LA CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO: El Patrimonio Urbano Arquitectónico del Municipio de Quibdó se clasifica de la siguiente manera:

1. Bienes de interés cultural de la Nación
2. Bienes de interés cultural del Municipio de Quibdó

CAPITULO II

DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA NACIÓN

ARTÍCULO 374°. A partir de la vigencia del presente acuerdo conformarán los bienes de interés cultural de la nación los siguientes inmuebles de valor patrimonial, los cuales serán sometidos al tratamiento de consolidación obligatoria estos bienes lo conforman los siguientes inmuebles:

INMUEBLE	SECTO MANZANA		LOCALIZACIÓN
	R		
1. Cárcel Anayancy	1	103	Calle 26 Alameda Reyes con Carreras 8° y 9°
2. Colegio Ricardo Carrasquilla	1	100	Carrera 8° entre Calles 27 y 28
3. Antigua Escuela Modelo	1	044	Carrera 2° entre Calles 24 y 25
4. Palacio Episcopal	1	072	Carrera 1° entre Calles 26 y 27
5. Antiguo Hospital San Francisco de Asís	2	042	Barrio Tomas Pérez

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DEL MUNICIPIO

ARTÍCULO 375° Corresponden a estos bienes el conjunto de inmuebles individuales, grupos de edificaciones con valor patrimonial, sectores y espacios, que en razón de su calidad Arquitectónica, Cultural, Urbanística, Histórica y/o Testimonial han sido incorporadas al Patrimonio Cultural de la ciudad.

ARTÍCULO 376°. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CULTURALES DEL MUNICIPIO: Para efectos de preservar los Bienes Culturales del Municipio de Quibdó, adoptase la siguiente clasificación:

- a.** -Inmuebles particulares, que corresponde a las construcciones destinados originalmente al uso residencial.

EDIFICACIÓN	MANZANAS	LOCALIZACION DIRECCION
1. Casa Castro	084	Carrera 1ª entre Calles 30 y 31
2. Casa Díaz	038	Carrera 3º entre Calles 23 y 24
3. Casa Bechara	037	Carrera 4º con Calle 24 esquina
4. Casa Andagoya	101	Carrera 7º
5. Casa Velasco	029	Calle 23 A entre carreras 3º y 4º
6. Casa Medina	034	Calle 24 con carrera 7º
7. Casa Garcés	091	Calle 31 entre Carreras 2º y 2º A
8. Casa Tapias	091	Calle 31 entre Carreras 2º y 3º
Cinco Quintas	086	Calle 31 entre Carreras 2º y 3º

- b.** - Inmuebles destinados originalmente al uso Institucional y Cultural.

INMUEBLE	MANZANA	LOCALIZACION DIRECCION
1. Portal del Osario del Cementerio San José	059	Cra 1º y 2º entre cl 26 y 26 A
	056	Cra 2º entre Cl 25 y 26
	043	Calle 24 entre Cras 2ª y 3ª
4. Portal del Osario del Cementerio San José	056	Cementerio San José

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

c. Recintos Urbanos - Sectores Especiales: Comprende los espacios urbanos tradicionales de la ciudad conformadas por áreas públicas o privadas, zonas verdes, parques y plazas, destinadas al disfrute activo o pasivo de la comunidad. Los recintos Urbanos están conformados por los siguientes espacios:

RECINTO	MANZANA	LOCALIZACION
1. Malecón	040	Carrera 1°
1. Parque Centenario del Libertador	058	Cra 1° y 2° entre calles 30 y 31
3. Parque Manuel Mosquera Garcés	085	Carrera 1° entre calles 30 y 31

CAPITULO IV

DE LAS AREAS DE INTERES CULTURAL

ARTICULO 377°. Declárense como áreas de interés cultural a las manzanas y las áreas de influencia en las cuales se encuentren localizados los bienes de interés cultural. Definidos en los Artículos 374 y 376 del presente Código.

ARTICULO 378°. DE LAS AREAS DE INFLUENCIA DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL: Para efectos de su aplicación se denominarán de la siguiente manera.

- a. **Área de influencia directa.** Corresponde al área, predio o predios que rodean al inmueble de interés patrimonial.
- b. **Área de influencia indirecta.** Corresponde a la manzana donde se ubica el inmueble, más su área de influencia comprendida dentro de los cincuenta (50) metros o medias manzanas a la redonda medidos a partir del Sardinell de la manzana donde se ubica el bien.

PARAGRAFO: Cuando un inmueble se encuentra ocupando toda la manzana, se declara como área de influencia indirecta al sector comprendido dentro de los cincuenta (50) metros lineales a la

redonda, medidos a partir del borde del Sardinell de la manzana donde se ubica el bien.

CAPITULO V

DE LOS TRATAMIENTOS PARA LOS BIENES DEL PATRIMONIO CULTURAL

ARTICULO 379°. El tratamiento para los bienes del Patrimonio Cultural se efectuará de acuerdo a los siguientes niveles de conservación:

- a. Nivel - 1 Tratamiento de Conservación Integral
- b. Nivel - 2 Tratamiento de Conservación Externa

ARTICULO 380°. DEL NIVEL - 1 TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN INTEGRAL: Es el tratamiento en el cual sólo se permitirán modificaciones restringidas, dirigidas a preservar y rescatar los valores propios de la condición original del inmueble. Está sujeto a este nivel de tratamiento el conjunto de inmuebles, de estilo republicano, declarados como Monumentos Nacionales.

Las intervenciones permitidas en este nivel de conservación son:

- Restauración Monumental
- Consolidación (Arquitectónica y Estructural)
- Adecuación
- Mantenimiento
- Liberación

ARTICULO 381°. DEL NIVEL - 2 TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN EXTERNA: Corresponde al tratamiento en el cual sólo serán permitidas modificaciones medianas internas, en la cual se respete la fachada original y la volumetría. están sujetos a este nivel de tratamiento el conjunto de inmuebles de diversas épocas que han marcado un perfil urbano representativo para la ciudad y que han sido catalogados como patrimonio municipal.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

Las intervenciones permitidas para este nivel de conservación son:

- Consolidación (Arquitectónica y Estructural)
- Adecuación
- Ampliación
- Mantenimiento

ARTICULO 382°. De acuerdo a los tratamientos descritos en los Artículos 380 y 381, adóptanse los siguientes tipos de intervenciones:

a. Intervención de Restauración Monumental:

La Restauración Monumental implica la conservación y valoración del edificio.

Es obligatorio, en todos los casos, la conservación de la distribución espacial, de la estructura física, de la fachada, de los elementos arquitectónicos y decorativos originales y de aquellos elementos de interés histórico o artístico que pertenezcan a periodos posteriores a la construcción del edificio, que no lo afecten estética y físicamente.

Los trabajos de restauración deberán diferenciarse y/o documentarse a efectos de investigación de la obra histórica.

b. Intervención de Consolidación:

Son las obras que van dirigidas a asegurar la conservación de la totalidad o de una parte del inmueble, cuando ha sido afectada notoriamente por un deterioro. Pueden ser de dos tipos:

- **Estructural:** Cuando los elementos intervenidos son de competencia de la estructura como son: Cimientos, muros, Entrepisos, Cubiertas y Circulaciones verticales.

Se agrupan bajo esta denominación, las actuaciones que incluyen afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como vigas de entrepiso, columnas, muros portantes y estructura de cubierta.

- **Arquitectónica:** Cuando los elementos intervenidos no son estructurales, como: Pañetes, Molduras exteriores e interiores, Cornisas, Muros de visorios, elementos decorativos, yeseras, pinturas, etc.

En la ejecución de estas obras deberá emplearse técnicas tradicionales y materiales análogos a los originales. Solo en el caso en que se demuestre la ineficiencia de estas técnicas y materiales, se permitirá el uso de tecnología moderna.

c. Intervención de Adecuación.

Funcional:

Son las obras dirigidas hacia la adaptación o actualización funcional del inmueble en relación con el uso asignado, ya sea el original o uno diferente pero compatible con aquel o con la tipología espacial y la vocación original del inmueble. Es un proceso de diseño orientado a la conservación y por lo tanto, respetuoso de los elementos y contenidos originales del inmueble. Pueden realizarse las siguientes acciones:

- Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan una normal habitabilidad.
- Apertura de vanos de puertas o comunicaciones interiores de forma excepcional, siempre y cuando se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en pisos, paredes o entrepisos.
- Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes o divisiones bajas), o se diferencien por el material, color, etc., en cuyo caso el espacio resultante debe retener el tipo de proporción usual en el edificio.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

Sin embargo se deben mantener la unidad de los espacios de carácter singular, tales como el gran salón, comedor, áreas libres de patios, evitando la pavimentación, se deben conservar igualmente las circulaciones de pasillos, zaguanes y escaleras.

- Reparaciones normales de instalaciones de agua, alcantarillado, luz, teléfono y drenajes.

d. Intervención de Mantenimiento:

Son las obras habituales, derivadas del deber de conservación del propietario y/o inquilino, relacionadas con la reparación de los elementos existentes; no se debe afectar la estructura portante, la distribución espacial, las características formales ni funcionales. Las acciones concretas son:

- Pintura general o parcial (exterior e interior) conservando los materiales y los colores originales (o aquellos que se encuentren en exploraciones bajo los pañetes actuales).

-Saneamiento de las estructuras de muros:

Contra el ataque de humedades, ya sean ascendentes (por capilaridad desde el terreno) o descendentes (infiltraciones desde las cubiertas y ventanas).

- Reparaciones normales de instalaciones de agua, alcantarillado, luz, teléfono y drenajes.

e. Intervención de Liberación:

Son las obras que van dirigidas a remover adiciones que ocultan valores substanciales de la tipología espacial y/o del repertorio formal del hecho urbano, que los distorsionan o que afecta la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.

El proceso de liberación de adiciones comprende las siguientes acciones:

-Remoción de muros en cualquier material, construidos para subdividir espacios originales que han afectado tanto a las proporciones como a sus tratamientos formales.

-Demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble que produzcan obstáculo para su comprensión histórica.

- Remoción de construcciones que originan sobrepesos o potencial deterioro de la estructura original.

- Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, nichos, etc.

f. Intervención de Ampliación:

Es la obra que esta dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes, anexos al inmueble existente, sin que por ello lleguen a alterar o modificar sus condiciones originales.

Para los edificios sujetos a la categoría de Intervención Monumental no se permitirá ningún tipo de ampliación.

ARTICULO 383°. La Secretaria de Planeación Municipal dentro de un termino de dos (2) años contados a partir de la vigencia del presente Código deberá determinar el nivel de intervención para cada inmueble de Interés Cultural, de acuerdo a las características descritas en el Artículo anterior.

CAPITULO VI

DE LOS TRATAMIENTOS PARA RECINTOS URBANOS

ARTÍCULO 384°. Los recintos Urbanos de interés patrimonial del Centro Histórico, mencionados en el literal C del Artículo 376° serán sometidos al tratamiento de conservación, su entorno estará reglamentado por las normas para intervenciones arquitectónicas en el Capítulo IX Del Presente Título.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTÍCULO 385°. DEL PARQUE CENTENARIO DEL LIBERTADOR: El Parque del Libertador ubicado en la manzana N° 058 será intervenido con categoría de Remodelación, debido a su alto grado de deterioro deberán conservarse sus elementos monumentales de valor histórico, estético y paisajístico.

ARTÍCULO 386°. DEL PARQUE MANUEL MOSQUERA GARCES: Este Parque será sometido a intervención con categoría de Adecuación, ya que es susceptible de mejorar sus condiciones ambientales, paisajísticas y funcionales mediante obras que procuren su destinación a los usos compatibles y a la integración con su entorno construido.

ARTÍCULO 387°. DEL MALECÓN: El Malecón ubicado en la ribera oriental del Río Atrato será sometido a tratamiento de consolidación paisajística y ambiental, por ser un área declarada patrimonio paisajístico, Artículo 94 POTM.

ARTÍCULO 388°. Para la consolidación ambiental del malecón deberán conservarse la arborización existente. Prohíbese la mutilación y la tala de los árboles sin la autorización de la autoridad ambiental - CODECHOCO.

CAPITULO VII

NORMAS GENERALES PARA LOS BIENES DE INTERES PATRIMONIAL

ARTÍCULO 389°. El Patrimonio Cultural se registrará por las reglamentaciones estipuladas por el Consejo Nacional de Monumentos, Ley 397 de 1997, y por las de orden Municipal establecidas en el presente Código de Urbanismo.

ARTÍCULO 390°. Todas las restauraciones, reparaciones, remodelaciones y obras de protección, defensa y conservación que se deban realizar en los bienes de interés patrimonial de la Nación, deberán contar con la previa aprobación del Consejo Nacional de Monumentos, según lo dispone la Ley 397 de 1997 .

ARTÍCULO 391°. Tanto los bienes de interés cultural de la Nación, como también los bienes inmuebles y sectores especiales de interés patrimonial del Municipio se declaran bajo tratamiento de Conservación.

ARTÍCULO 392°. DE LOS USOS: Los edificios de interés patrimonial deberán, si es posible, conservar el uso para el cual fueron diseñados y construidos. En caso contrario el nuevo uso debe ser compatible con la edificación y con el uso del área en la cual se encuentre ubicado, mencionándose como deseables los usos institucionales y culturales.

CAPITULO VIII

NORMAS GENERALES PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE LOS BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL

ARTICULO 393° Todo nuevo proyecto a realizar dentro de las áreas, de manzanas identificadas como áreas de influencia de los bienes de interés patrimonial, en los artículos 400, 402, 404, 406, 407, 409, 412 y 414 del presente Código, y que aparecen en el plano, de Localización del Patrimonio Arquitectónico, N° 1 anexo, deberán cumplir con las siguientes normas:

ARTICULO 394°. La nueva construcción deberá tener una correspondencia en su diseño con los elementos volumétricos y de fachada con el inmueble patrimonial tales como:

- Proporción de vanos
- Remates
- Cubiertas
- Voladizos
- Materiales, Textura y Colores.
- Empates
- Alturas
- Visuales

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 395°. ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS: En todas las edificaciones nuevas o en las sujetas a remodelación y/o adecuación, deberá respetarse el criterio de integración de los Elementos Arquitectónicos del bien Patrimonial, para lo cual se debe cumplir con las siguientes normas:

a.Vanos: Los vanos deberán poseer proporciones similares a los vanos de la tipología Histórica, es decir mayor dimensión en sentido vertical que en sentido horizontal.

b.Puertas y Ventanas: Las Puertas y Ventanas de fachadas en primer piso, se deberán construir en madera. Cuando la utilización de acondicionadores de aire exija la colocación de puertas de vidrio, estas se instalarán hacia el interior y permitirán la apertura correcta de las puertas de madera.

c.Acabados y Muros: Los muros de fachadas y culatas deberán acabarse en pañete liso y deberán ser pintados homogéneamente con el bien patrimonial, respetando la unidad arquitectónica.

d. Enchapes: No se permitirán construcciones en ladrillo a la vista, ni con acabados sintéticos, ni con enchapes en cerámica, fachaleta, piedra o algún otro material de tonos oscuros o texturas burdas.

ARTICULO 396° Las edificaciones ubicadas dentro de las áreas de influencia de los Bienes de Interés Patrimonial preservarán las características y condiciones urbanas, arquitectónicas y ambientales del bien cultural.

ARTICULO 397° Las nuevas construcciones o reformas en estas áreas deberán cumplir con las siguientes normas:

Alturas: Conservarán las alturas predominantes del área. En ningún caso las alturas podrán superar la altura de las edificaciones de Patrimonio Cultural.

Aislamientos: Para esta área regirán los siguientes aislamientos:

- Delanteros: Deberán continuar la línea de paramento existente
- Posterior: Deberán tener un mínimo de cuatro (4) metros
- Laterales: No se exigirán.

ARTICULO 398°. Queda prohibido la instalación de antenas parabólicas, tanques de almacenamiento de líquidos, cuartos para maquinarias y similares, en sitios visibles desde el exterior. Estos deberán ser parte integral de la edificación y estarán ubicados en su interior sin sobresalir de la edificación.

ARTICULO 399° Queda prohibida la instalación de vallas y/o avisos publicitarios que no cumplan con la normatividad estipulada por el Municipio, acuerdo 009 de 1997, y las complementarias del presente Código.

**NORMAS ESPECIFICAS PARA EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LA
CÁRCEL ANAYANCY Y DEL COLEGIO RICARDO CARRASQUILLA**

ARTICULO 400°. Adóptese como área de influencia indirecta, de este bien de Interés Cultural Nacional localizado en la manzana N°100, a las manzanas catastrales siguientes : 66, 67, 78, 99, 101, 102, 104, 107, 108, 109, las cuales se encuentran identificadas en el plano de Localización del Patrimonio Arquitectónico N° 1 anexo al presente Código.

ARTÍCULO 401°. Las construcciones que se desarrollen dentro de estas manzanas deberán cumplir los siguientes requisitos:

Alturas: A partir de la fecha de aprobación del presente Código, la altura máxima permitida para las edificaciones nuevas y remodelaciones, será de tres (3) pisos nueve (9) metros.

Paramentos: Las nuevas edificaciones conservarán la línea de paramento de las construcciones existentes.

Voladizos: No se permitirán voladizos del segundo piso sobre el andén

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

PARAGRAFO: Para las construcciones existentes de dos o más pisos, no se permitirán reformas que adicionen nuevos pisos o balcones que avancen sobre la vía.

**NORMAS PARA EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LA ESCUELA
MODELO**

ARTICULO 402°. Adóptese como área de influencia de este bien de interés cultural a las manzanas siguientes: Manzanas N° 042 - 043 - 044

ARTICULO 403°. Las construcciones ubicadas en la manzana N° 042 conservarán su altura y volumetría original.

Las construcciones nuevas o reformas a realizar en la manzana N° 044 deberán conservar una altura máxima de dos (2) pisos (7) metros

**NORMAS PARA LAS AREAS DE INFLUENCIA DEL PALACIO
EPISCOPAL**

ARTICULO 404°. Adóptese como área de influencia, de este bien localizado en la manzana N° 073, a las siguientes medias manzanas localizada sobre la Crª 1ª: 060 y 071

ARTICULO 405°. A partir de la fecha de aprobación del presente Código, las construcciones que se desarrollan dentro de las manzanas identificadas en el artículo anterior, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Altura: La altura máxima permitida para edificaciones nuevas o remodelaciones será de tres (3) pisos nueve (9) metros para áreas de influencia directa.

Paramentos: Las fachadas conservarán la línea de paramento de las construcciones vecinas.

Usos: Residencial, Institucional, Comercial tipo 2

**NORMAS PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL ANTIGUO
HOSPITAL SAN FRANCISCO DE ASÍS**

ARTICULO 406. Adóptese como área de influencia indirecta de este bien, localizado en la manzana N° 042, a las manzanas N° 004 y 005.

Alturas: Para edificaciones localizadas en el área de influencia indirecta, la altura máxima permitida será hasta de tres (3) pisos.

Usos:

–Residencial: Con normas mínimas

–Usos complementarios: Comercio de barrio

**NORMAS PARA EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LA IGLESIA
CATEDRAL
SAN FRANCISCO DE ASIS**

ARTICULO 407° . Adoptase como área de influencia de este bien Cultural del Municipio a las manzanas siguientes:

Manzanas 060, sobre la carrera 2ª y pasaje peatonal posterior a la catedral, 062 y 072

ARTICULO 408°. A partir de la aprobación del presente código, las construcciones y reformas que se desarrollen en estas manzanas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

–La altura máxima permitida será de cuatro (4) pisos

–Las fachadas conservaran la línea de paramento existente

–No se permitirán voladizos sobre el andén

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

PARAGRAFO: Las construcciones ubicadas con frente sobre la carrera primera (1ª) de la manzana N° 060 y 072 deberán tener una altura máxima de tres (3) pisos.

CAPITULO IX

**NORMATIVIDAD PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE LOS BIENES
RECINTOS URBANOS DE PATRIMONIO MUNICIPAL**

ARTÍCULO 409°. DEL AREA DE INFLUENCIA DEL PARQUE DEL CENTENARIO: Declarase como área de influencia indirecta del Parque del Centenario, localizado en la manzana N° 058, a las medias manzanas catastrales N° 56, 57, 59 y 62.

ARTÍCULO 410°. DE LAS NORMAS: Adoptase para esta área de influencia las siguientes normas:

- a. Los predios con tratamiento de renovación serán desarrollados con una altura máxima de dos (2) pisos.
- b. Los predios con tratamiento de rehabilitación y conservación no podrán desarrollar reformas que adicione nuevos pisos.

ARTÍCULO 411° USOS: Parque de Recreación Pasiva

ARTÍCULO 412°. DEL AREA DE INFLUENCIA DEL PARQUE MANUEL MOSQUERA GARCÉS: Declárese como área de influencia indirecta de este recinto urbano localizado en la manzana central N° 085, a las medias manzanas N° 083, 084, 086, 091 y 092.

ARTÍCULO 413°. DE LAS NORMAS: Adoptase para los predios localizados en esta áreas de influencia las siguientes normas:

a. Las nuevas construcciones, sustituciones, localizadas en esta área de influencia indirecta y con frente hacia el parque podrán desarrollar proyectos o reformas con una altura máxima hasta de cinco (5) pisos. Se exceptúan de estas normas los predios no construidos localizados en las manzanas 084, los cuales podrán tener hasta dos (2) pisos.

c. Los predios localizados en las manzanas 086 y 091 con frente sobre la calle 31 podrán tener una altura hasta dos (2) pisos.

Usos: Residencial, Institucional y Recreacional.

ARTÍCULO 414° DEL AREA DE INFLUENCIA DEL MALECÓN: Declarase como área de influencia del Malecón localizado sobre la margen derecha del Río Atrato, a las manzanas catastrales N° 058, 039, 041, 042, 057, 059, 060, 073 y plaza de mercado.

ARTÍCULO 415. DE LAS NORMAS: Adóptese para estos predios localizados en el área de influencia del malecón las siguientes normas:

- a. Las edificaciones existentes en las manzanas del artículo anterior deberán conservar su altura, a excepción a la manzana N° 028 la cual podrá desarrollar una altura hasta de seis (6) pisos.
- b. Las reformas que se desarrollen en los predios de estas manzanas no podrán adicionar nuevos pisos ni alterar sus fachadas ni volumen originales, con el fin de mantener el perfil original del conjunto.
- c. La plaza de mercado será sometida a un tratamiento de rehabilitación y adecuación para un nuevo tipo de comercio.

ARTÍCULO 416°. USOS: Los usos permitidos en las áreas de influencia del malecón son:

–Uso residencial

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

–Comercial C-1
–Institucional

CAPITULO X

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 417°. DE LOS RESPONSABLES DE LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO CULTURAL: Los propietarios, de bienes identificados como de interés patrimonial, serán responsables de garantizar condiciones de seguridad, salubridad, ornato y realizar todas las obras de mantenimiento requeridas para asegurar la conservación y protección del bien patrimonial.

PARAGRAFO: Para efectos de proteger y preservar el Patrimonio Arquitectónico del centro histórico, no se permitirán demoliciones o mutilaciones de dichos bienes.

MEDIDAS DE ORDEN ADMINISTRATIVO PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

ARTICULO 418°. DEL ESTIMULO A LA INICIATIVA PRIVADA: La administración Municipal deberá implantar un régimen de exenciones fiscales e incentivos de tipo económico a los propietarios de edificaciones de valor patrimonial que se restauren, conserven o mantengan con capital particular.

ARTICULO 419°. DE LA CREACIÓN DEL CONSEJO DEL PATRIMONIO URBANO: La administración Municipal deberá promover la creación a nivel Municipal, del Consejo del Patrimonio Histórico y Cultural, el cual estará conformado por:

a)El Alcalde de Quibdó, que lo presidirá, o su delegado que será el Secretario de Planeación Municipal.

b)Un miembro del Consejo de Monumentos Nacionales; que tendrá la facultad de recomendar que un proyecto especial sea evaluado por el consejo de Monumentos Nacionales; o su delegado que será el subdirector de Patrimonio Cultural del Instituto Colombiano de Cultura quien tendrá la misma facultad.

c)El Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Chocó o su delegado que será el Vicepresidente Regional.

d)Un Representante de la Universidad Tecnológica del Chocó, elegido por el Consejo de Monumentos Nacionales de una dupla enviada por el rector de dicha Universidad.

e)El representante legal de una de las organizaciones no gubernamentales culturales de la Ciudad, quien deberá acreditar experiencia en el área de patrimonio, y elegido en asamblea, a la que convocará el señor Alcalde de Quibdó y en la que podrán participar los organismos culturales que se registren debidamente en la Alcaldía.

f)Un miembro de la Academia de Historia del Chocó, o su delegado que será designado por ésta.

g)El presidente de la Cámara de Comercio de Quibdó, o su delegado que será el Director Ejecutivo de la misma.

h)Un delegado del Concejo Municipal

PARAGRAFO 1: Los miembros del Consejo, podrán asistir junto con un asesor técnico cuando así lo consideren, el cual tendrá voz pero no voto y será previamente inscrito ante dicha junta.

PARAGRAFO 2: La Secretaria del Consejo estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, la cual, igualmente deberá cumplir las funciones de asesoría técnica y de control de obras.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTÍCULO 420°. DE LA FUNCIÓN DEL CONSEJO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL: Serán funciones de la junta:

- 1.Velar por la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural de la ciudad de Quibdó.
- 2.Velar por el cumplimiento de las disposiciones generales y de la reglamentación específica aprobada por el Consejo de Monumentos Nacionales y la administración Municipal para el manejo del Patrimonio Cultural de Quibdó.
- 3.Organizar eventos que promuevan el conocimiento, la valoración y la conservación del Patrimonio Cultural de Quibdó, tales como exposiciones, concursos, seminarios y publicaciones.
- 4.Proponer al Consejo de Monumentos Nacionales las declaratorias como Monumentos Nacionales de los bienes culturales.
- 5.Propender por la correcta ejecución de los programas y por la aplicación del reglamento del Patrimonio Inmueble de Quibdó.
- 6.Presentar las recomendaciones para la actualización y/o revisión periódica del Reglamento del Patrimonio Inmueble de Quibdó.
- 7.Asesorar los programas que adelante la administración Municipal a través de la División de Patrimonio de la Secretaría de planeación Municipal.
- 8.Velar por la aplicación de las sanciones a propietarios y constructores y a quienes incurran en violación de las normas reglamentarias y demás disposiciones sobre patrimonio.
- 9.Evaluar y aprobar los proyectos de intervención y obras nuevas en el Centro Histórico, en otros sectores de conservación patrimonial y en sus respectivas áreas de influencia, en los cuales el propietario será responsable solidariamente con el Arquitecto y el Proyectista.

10.Elaborar y aprobar su reglamento interno.

ARTICULO 421°. DE LA VIGILANCIA DEL PATRIMONIO CULTURAL: La administración Municipal deberá promover para su organización y creación la contratación con la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Chocó los servicios científicos y técnicos, apropiados, que se encargarán de:

- 1-La supervisión general y la coordinación armónica y racional de todos los proyectos que se formulen en el centro histórico.
- 2-Confeccionar inventarios de protección más amplios, a fin de identificar todos aquellos elementos dignos de protección.
- 3-Organizar en el seno de la Secretaría de Planeación Municipal una dependencia especializada en Patrimonio inmueble que centralice toda la información recogida sobre preservación de monumentos, sitios históricos y artísticos.

ARTICULO 422. En cumplimiento de la ley 397 de 1997, los proyectos para todas las edificaciones catalogadas como Patrimonio Cultural Nacional y para todos los inmuebles ubicados dentro del área de influencia directa de estos, deberán tener el visto bueno del Consejo de Monumentos Nacionales.

PARAGRAFO: La División de Patrimonio Inmueble será la encargada del vinculo con el Consejo de Monumentos Nacionales y tendrá a su cargo la tramitación de los siguientes asuntos:

- Licencia para construcción y adecuación de edificaciones catalogadas de conservación.
- Permiso para obras de consolidación, recuperación y acondicionamiento de edificaciones catalogadas de conservación.

CAPITULO XI

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

DE LAS SANCIONES EN ÁREAS DE INTERÉS PATRIMONIAL

ARTICULO 423°. SANCIONES: La Secretaria de Planeación Municipal ejercerá la vigilancia de todos los inmuebles que conforman el patrimonio inmueble y los Monumentos Nacionales de la ciudad, y cuando en alguno de ellos se haya violado las normas señaladas en el presente acuerdo lo harán saber al propietario, arrendador o administrador mediante resolución motivada señalando las causas de la violación.

Igualmente se impondrá sanciones pecuniarias a los profesionales que incurran en violaciones que atenten contra el patrimonio inmueble, sanciones que oscilarán entre uno (1) y doscientos (200) salarios mínimos. También se impondrá sanción a los profesionales que no se ciñan a lo autorizado en la licencia de construcción o permiso que otorgue la Secretaria de Planeación Municipal, determinando que estos profesionales no puedan intervenir en inmuebles en el sector histórico por un término de dos (2) años.

Esta resolución será notificada en la forma prevista en el Artículo 43 y siguientes del Código Contencioso Administrativo para que en el término señalado se le de cumplimiento, término que no podrá ser inferior a un (1) mes ni superior a tres (3) meses contados a partir de la ejecutoria de dicha resolución.

Vencido el término sin que se hubiera dado cumplimiento a lo ordenado en la resolución, la Secretaria de Planeación impondrá una sanción pecuniaria al propietario, arrendador o administrador que será equivalente a medio salario mínimo y hasta doscientos salarios mínimo legales mensuales, según el caso.

La sanción impuesta por el incumplimiento deberá ser depositada en la Tesorería Municipal dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la resolución. Una vez depositado el valor de la sanción empezará a correr nuevamente el término señalado en la resolución que ordenó la demolición, construcción, remodelación cambios de división, pinturas, puertas, avisos u otros y vencido el

nuevo término sin habersele dado cumplimiento a la resolución se impondrá nueva sanción igual al doble de la primera.

PARAGRAFO: Contra la resolución que imponga la obligación de determinadas obras (demolición, construcción, remodelación etc.) procederá el recurso de reposición ante la Secretaria de Planeación y apelación ante el Alcalde Mayor de Quibdó.

En cuanto al término que se señale en la resolución, para la construcción, remodelación o demolición sólo procederá el recurso de reposición ante la Secretaria de Planeación. Las resoluciones que impongan sanciones tendrán recurso de reposición ante el secretario de Planeación y de apelación ante el Alcalde Mayor de Quibdó.

La vigilancia para el estricto cumplimiento de las normas, consagradas en el presente Código estará a cargo de la división correspondiente de la Secretaria de Planeación Municipal.

También los funcionarios públicos de otras dependencias del Municipio colaborarán con la Secretaría Planeación, informando oportunamente sobre los casos violatorios.

TITULO XVI

DE LAS URBANIZACIONES

ARTICULO 424°. DENOMINACIÓN: Denominase como Urbanización, al proceso mediante el cual un globo de terreno bruto queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de los servicios públicos básicos, de la estructura vial y de áreas libres comunales y recreativas y habilitado para el proceso de desarrollo urbanístico.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 425°. DE LA APLICACIÓN: Las disposiciones contenidas en este Título reglamentan las actuaciones de urbanización y edificación para predios en suelo urbano y de expansión, urbanizados pero no edificados y para predios urbanizables no urbanizados, en los siguientes casos:

1. En terrenos con áreas iguales o mayores a dos mil (2.000) metros cuadrados que provengan o no del fraccionamiento o integración de terrenos de mayor extensión.
2. Terrenos que pretendan subdividirse en cinco (5) o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación a la malla urbana si no las requieren recibirán tratamiento a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal.
3. Terrenos que tengan obligaciones de cesiones de áreas al Municipio.
4. Terrenos que sin tener exigencias de cesiones deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos para lo cual harán un trámite parcial de la urbanización.

CAPITULO II

DE LOS REQUISITOS BÁSICOS PARA URBANIZAR

ARTICULO 426°. La secretaría de Planeación Municipal, solamente permitirá urbanizar los terrenos con la destinación y usos específicos señalados, en el plano de Zonificación de Usos del Suelo, como Zonas de Desarrollo y teniendo en cuenta además las siguientes condiciones básicas que deben cumplir los proyectos:

1. Que, cuenten con la posibilidad de ser dotados adecuadamente de los servicios públicos básicos: Acueducto, alcantarillado, energía y aseo.

2. Que, su desarrollo se ajuste de forma adecuada a la topografía del terreno, y que pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo.
3. Que, no estén ubicados en las rondas de los ríos y quebradas, en sitios insalubres, terrenos pantanosos ni en áreas de preservación Ecológica y manejo ambiental.
4. Que, permita cumplir sin excepción alguna con las cesiones obligatorias de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción de vías suficientes de acceso vehicular y peatonal que garanticen una suficiente comunicación con el sistema viario de la ciudad.
5. Que, garanticen condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno.
6. Dentro de los límites del Casco Urbano de la ciudad no se permitirá que dos o más urbanizaciones lleven el mismo nombre.
7. Que, cumplan con las demás normas establecidas en el presente Código y demás disposiciones que lo reglamenten y complementen.

ARTICULO 427°. DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL:

Todo proyecto de Urbanización deberá realizar el estudio de impacto ambiental de que trata el Título XIX.

ARTICULO 428°. DE LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

AMBIENTAL: Para todas las urbanizaciones, incluyendo las denominadas de Interés Social, se deberán considerar en los estudios pertinentes, al mantenimiento, conservación, protección y mejoramiento ambiental, con el fin de lograr propuestas urbanas integradas al medio físico natural.

PARAGRAFO 1: Se deberá cumplir con las reglamentaciones relacionadas con los retiros y protección de corrientes naturales de agua, el obligado empedrado y la arborización de zonas verdes.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

PARAGRAFO 2: Cuando un terreno a urbanizar presenta arborización valiosa certificada por la autoridad ambiental, deberá presentarse un plano de localización de la arborización existente, y será necesario que el proyecto tienda a su conservación.

PARAGRAFO 3: Cuando se conserve la arborización, la Secretaría de Planeación podrá autorizar variaciones en los aislamientos, manteniendo el área libre generada por la aplicación regular de las normas.

PARAGRAFO 4: De no ser posible conservar la arborización, el urbanizador deberá sembrar en otra zona del predio, previa autorización de la autoridad ambiental.

ARTICULO 429°. A los lados de toda corriente de agua se harán retiros laterales a partir del nivel máximo de aguas y cuyas dimensiones se describen en el Artículo 18 del presente Código, y para ello se aceptará el cincuenta (50) por ciento como área verde de cesión

PARAGRAFO 1: El área resultante de dichos retiros sólo podrá utilizarse para obras de protección y deberán ser arborizadas por el urbanizador en el momento de la ejecución de la obra, para lo cual será asesorado por la Secretaría de Planeación Municipal. Estas áreas no podrán ocuparse por construcción alguna.

PARAGRAFO 2: En estas zonas se deberán plantear, después de los diez (10) metros de retiro, vías paisajísticas cuando la pendiente topográfica lo permita.

CAPITULO III

DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS URBANIZACIONES

ARTICULO 430°. Adóptese la siguiente clasificación de las urbanizaciones de acuerdo a: su uso predominante, su modalidad en función de dotación de infraestructura y a su sistema de organización espacial.

ARTICULO 431°. DE LA CLASIFICACIÓN DE ACUERDO A SU USO PREDOMINANTE:

- a. Urbanización Residencial.
- b. Urbanización Comercial.
- c. Urbanización Industrial.
- d. Urbanización Mixta.

PARAGRAFO: Las urbanizaciones clasificadas en el presente artículo, sólo podrán localizarse en las áreas de actividad y según la destinación de uso definidos para tal efecto.

ARTICULO 432°. DE LAS MODALIDADES DE URBANIZACIONES EN FUNCIÓN DE LA DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA: Las urbanizaciones podrán desarrollarse en función de la dotación de infraestructura por las siguientes modalidades:

a. Urbanización de Desarrollo Normal.

Es el proceso por medio del cual se adelanta un programa de urbanización provisto, desde su inicio, de obras de infraestructura y saneamiento completas, y en los cuales no es permitido el desarrollo progresivo y no son aplicables las Normas Mínimas de Urbanización.

b. Urbanización de Desarrollo Progresivo

Urbanización por desarrollo progresivo es el proceso por medio del cual se adelanta el programa de urbanización por etapas, comenzando con la partición del terreno en áreas privadas (loteo) y áreas públicas y comunales continuando con la dotación progresiva de infraestructura vial y de servicios hasta llegar a los niveles de dotación normales.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

Esta modalidad de urbanización es exclusivamente de uso residencial.

ARTICULO 433°. DEL SISTEMA DE ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE UNIDADES PREDIALES: Las urbanizaciones podrán desarrollarse por los siguientes sistemas de organización predial:

a. Sistema de Loteo Individual. El cual se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permita producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público. Este sistema regirá tanto para urbanizaciones de desarrollo normal como para las de desarrollo progresivo.

b. Sistema de Agrupación o de Conjunto. Se aplicará a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades de propiedad privada, que pueden tener diversas formas de propiedad común, tales como la propiedad horizontal o copropiedad. Este sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado en superlotes o en agrupaciones de lotes con régimen de copropiedad.

CAPITULO IV

DE LA CESIÓN DE AREAS

ARTICULO 434°. Toda urbanización independientemente al uso a que este destinada, deberá dejar áreas verdes y comunales, las cuales serán cedidas a favor del Municipio a título gratuito y mediante Escritura Pública, más las áreas de terreno para vías públicas que determine el Esquema Básico suministrado por la Secretaria de Planeación Municipal y las demás vías resultantes del proyecto de urbanización.

PARAGRAFO 1: Las cesiones estipuladas deberán también ser realizadas cuando se adelanten proyectos de adecuación o

ampliación en edificaciones localizados en sectores desarrollados, no obstante estar rodeadas por áreas desarrolladas que cumplan con dichas exigencias.

PARAGRAFO 2: Las cesiones correspondientes a áreas iguales o menores a doscientos (200) metros cuadrados, podrán ser negociadas en dinero de acuerdo con el avalúo comercial realizado por Catastro Municipal, ante el Banco de Tierras, previa autorización de la secretaria de Planeación Municipal, con el fin de adquirir áreas verdes en aquellos sectores que presenten déficit de las mismas, de conformidad con lo establecido en el P.O.T.

ARTICULO 435°. DE LA CESIÓN Y ADECUACIÓN DE LAS VÍAS: Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Quibdó, el área de vías que resulte del Esquema Básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización incluyendo andenes, separadores de las vías y bahías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso, de conformidad con las disposiciones del presente Código.

PARAGRAFO: Cuando el diseño de la urbanización o construcción presente bahías de estacionamiento integradas a una vía con desplazamiento del andén hacia el interior del predio, éstas deberán cederse gratuitamente al Municipio mediante escritura pública y adecuarse para tal fin.

ARTICULO 436°. Si en el Esquema Básico, que expida la Secretaría de Planeación Municipal, se tiene proyectada la totalidad de una vía en terreno de su propiedad, el urbanizador, o constructor, estará obligado a cederla en toda su sección y extensión, no importando para ello que colinde con otra propiedad. Deberá, además, adecuar la calzada o la media calzada en la extensión correspondiente frente al lote a desarrollar, según se trate de una vía de dos o de una calzada respectivamente.

ARTICULO 437°. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización o cualquier tipo de construcción y que haya

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

adquirido un globo de terreno colindando con vías que coincidan con el Esquema Básico expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, se entenderán como vías de dominio público; y el particular procederá únicamente a su adecuación de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto.

ARTICULO 438°. Las áreas de vías que afecten el Sistema y Estructura de Áreas Verdes de la Ciudad, deberán ser cedidas en su totalidad gratuitamente al Municipio, mediante escritura pública por sus propietarios, previa o simultáneamente a la cesión de dichas áreas como zona verde.

ARTICULO 439°. Cuando una urbanización, sea colindante con áreas urbanizables o de futura expansión, de acuerdo al Plan de Desarrollo, deberá prever la prolongación y empalme de las vías de la urbanización con el lote colindante.

ARTICULO 440°. Será de obligatorio cumplimiento por parte del urbanizador la construcción total de la vía límite de su urbanización dentro de su propio predio. Podrá efectuarse la pavimentación únicamente de la mitad de la vía, cuando ésta colinde con un predio vecino urbanizable.

ARTICULO 441°. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser adecuadas por el urbanizador o constructor de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el presente Código.

PARAGRAFO 1: Cuando se trate de vías de cuatro o más calzadas, el urbanizador, o constructor deberá adecuar la calzada lateral incluido el andén y el separador lateral que dé frente al globo de terreno.

PARAGRAFO 2: Cuando se trate de vía de dos calzadas deberá adecuar la calzada que dá frente al globo de terreno a desarrollar.

PARAGRAFO 3: Cuando se trate de vías de una calzada deberá adecuar la media calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar.

ARTICULO 442°. Todo proyecto de urbanización con frente a vías del sistema arterial que tenga bahías de estacionamiento para transporte público o cuyo acceso deba realizarse por una bahía diseñada y construida para tal efecto, ésta deberá adecuarse por el respectivo urbanizador.

ARTICULO 443°. El urbanizador o constructor responsable deberá adecuar, empedrar, arborizar e iluminar las áreas verdes de las vías según las normas que fijan para tal efecto las entidades competentes.

ARTICULO 444°. DE LA CESIÓN DE ZONAS VERDES Y AREAS COMUNALES: Toda nueva urbanización y/o conjunto cerrado, luego de haber cumplido con las afectaciones que tenga dicho predio, deberá dejar áreas verdes y comunales, las cuales serán entregadas al municipio por medio de escritura pública en el caso de los conjuntos abiertos y/o a la copropiedad por medio del reglamento interno de la urbanización, para el caso de los conjuntos cerrados.

PARAGRAFO: El urbanizador deberá delimitar claramente las áreas de cesión con su destinación y entregarlas por medio de escritura pública al Municipio.

ARTICULO 445°. La transferencia de cesión de uso público se perfeccionará mediante el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de la escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajena la zona de cesión de uso público.

ARTICULO 446°. DEL PORCENTAJE DEL AREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL Y ZONAS VERDES: El porcentaje de áreas a ceder para zonas verdes y equipamiento comunal será de acuerdo a las clasificación de la urbanización por su uso predominante así:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

-Urbanización Residencial. El porcentaje de área de cesión de los proyectos urbanísticos de conjuntos residenciales, en todas las tipologías, será el equivalente al 25 % del área neta urbanizable, distribuidos de acuerdo a la densidad en la cual se ubique el lote así:

ZONA RESIDENCIAL	PORCENTAJE DE CESION	CESIÓN PUBLICA ZONAS VERDES
- Densidad Baja	13%	
- Densidad Media	15%	
- Densidad Media Alta	17%	
- Densidad Alta	18%	

-Urbanización Comercial, Industrial y Mixta. El porcentaje de área de cesión de estas urbanizaciones será del 25% del área neta urbanizable distribuidos así:

Área Zona Verde Pública 15%
Área Comunal Privada 10%

PARAGRAFO: PARA proyectos urbanísticos que contemplen su realización por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que corresponden a la ejecución de la etapa respectiva.

ARTICULO 447°. DE LOS REQUISITOS PARA LA UBICACIÓN DE ZONAS VERDES Y COMUNALES: Las zonas verdes y comunales deberán cumplir con los siguientes requisitos de ubicación:

- El área de cesión de uso comunal, deberá ubicarse preferiblemente en un sólo globo de terreno, al interior de la urbanización. Cuando se autorice el fraccionamiento en globos de terrenos menores, estos no podrán ser inferiores a mil (1.000) metros cuadrados.

- Deben ubicarse de tal manera que garantice su fácil acceso y el carácter de uso público, exceptuando aquellas afectaciones correspondientes a líneas de alta tensión y canales abiertos.

- Estar contiguo a una vía del Plan vial de la ciudad o a vías vehiculares o peatonales de uso público.

- En sitio donde se encuentre desarrollada una arborización

- | CESIÓN PRIVADA
ZONA COMUNAL | PORCENTAJE DE CESION | CESIÓN PUBLICA
ZONAS VERDES |
|---|-----------------------------|--|
| - Contigua a áreas protectoras de quebradas y ríos. | 12% | |
| - De presencia integradas con áreas de cesión de zonas verdes de otros desarrollos urbanos. | 16% | |
| | 7% | |

PARAGRAFO 1: Las zonas verdes y comunales no se podrán localizar en los siguientes sitios:

- En terrenos anegadizos o inestables.
- En áreas con pendiente mayor a veinticinco (25) por ciento.
- Bajo corredores de líneas de alta tensión, zonas de canales y zonas de aislamiento vial.

PARAGRAFO 2: La Secretaría de Planeación Municipal, aprobará o rechazará la localización de las áreas a ceder por el urbanizador, dependiendo de las condiciones de topografía y edificabilidad de las mismas.

ARTICULO 448 °. DE LA CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA: Los globos de cesión pública deben tener los siguientes parámetros normativos:

1. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

2. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:

–Frente entre veinte (20) y cincuenta (50) metros: Profundidad máxima, tres (3) veces el frente y un mínimo de veinte (20) metros.

–Frente de más de cincuenta (50) y hasta cien (100) metros: Profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y un mínimo de la mitad del frente.

–Frentes con dimensiones superiores a cien (100) metros, se regulan por las condiciones que establezcan el Plan Parcial.

ARTICULO 449 °. DE LOS USOS: Las áreas comunales estarán destinadas a los siguientes usos:

- Uso Recreativo: Parques, juegos infantiles y zonas verdes.
- Uso Mixto: Salón múltiple, gimnasio.
- Uso Administrativo: Administración.
- Uso Educativo: Guardería.
- Uso Asistencial: Enfermería
- Adicional: Zonas verdes.

Establecimientos de atención al público siempre y cuando se sitúen al interior del predio y en el primer piso o semisótano.

Y otros que a juicio de la Secretaría de Planeación, previo estudio lo considere prioritario.

ARTICULO 450°. El urbanizador asignará el cuarenta (40%) por ciento, del área de cesión de servicio comunal como uso recreativo, deberá construirse con su correspondiente equipamiento,

engramado y arborizado, y con la infraestructura de servicios públicos. Para esto elaborará un proyecto, el cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

- Unidad Integral Recreativa.
- Senderos peatonales con adoquín o similares.
- Bancos y sitios de descanso y esparcimiento.

Amoblamiento Urbano: Recipientes para basuras, iluminación y señalización visual.

–Arborización y ornamentación.

PARAGRAFO: El sesenta (60) por ciento restante se distribuirá así:

- El quince (15) por ciento para servicios comunales.
- El cuarenta y cinco (45) podrá ser utilizado para parqueadero de visitantes.

ARTICULO 451°. DE LA DOTACIÓN DE LAS AREAS COMUNALES: Las áreas de cesión de uso comunal deberán dotarse de toda la infraestructura de servicios públicos.

ARTÍCULO 452°. DE LA ADECUACIÓN DE LAS ZONAS VERDES: El urbanizador deberá entregar las áreas debidamente empujadas, arborizadas, iluminada y con sistema de riego.

PARAGRAFO: Los espacios abiertos que incluyan zonas verdes aptas para el juego deben incluir en su diseño un parque para niños, el cual debe facilitar el deseo de exploración y libertad, desarrollando en ellos el sentido de pertenencia y afecto con su entorno natural.

ARTICULO 453°. Todos los espacios abiertos comunitarios, parques, patios de escuelas, zonas de juego de las viviendas residenciales, antejardines, zonas verdes, etc., constitutivos del espacio público o

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

privado, deben tener en su diseño condiciones ambientales o lúdicas que permitan el desarrollo integral del niño.

CAPITULO V

DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES

ARTICULO 454°. DE LA DEFINICIÓN: Corresponde a aquellas Urbanizaciones destinadas exclusivamente a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser de viviendas Unifamiliar. Bifamiliar o Multifamiliar

ARTICULO 455°. DE LA CLASIFICACIÓN SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA: Según la tipologías de las viviendas la urbanización puede ser:

1. De Vivienda unifamiliar
2. De Vivienda Bifamiliar
3. De Vivienda Multifamiliar

ARTICULO 456°. DE LA CLASIFICACIÓN SEGÚN LA PROXIMIDAD DE LA VIVIENDA: Según la proximidad de la vivienda las urbanizaciones pueden ser:

1. **De Vivienda Aislada:** Es aquella que dispone de retiros respecto a los linderos por todos sus costados.
2. **De Vivienda apareada:** es aquella que se dispone adosada con otra por un lindero conservando los restantes retiros con respecto a los lotes adyacentes.
3. **De Vivienda Continua:** Es aquella adosada con otras edificaciones en sus linderos laterales y/o de fondo.

ARTICULO 457°. DE LOS SISTEMAS DE DESARROLLO DE URBANIZACIONES RESIDENCIALES: Las urbanizaciones Residenciales podrán desarrollarse por los siguientes sistemas:

1. Sistema de Loteo Individual
2. Sistema de Conjunto en Loteo Individual
3. Sistema de Conjunto Horizontal o Vertical
4. Sistema de Desarrollo Progresivo

ARTICULO 458°. DE LA URBANIZACIÓN POR EL SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL: Las urbanizaciones de loteo individual consisten en la división y adecuación del globo de terreno en áreas menores o lotes de propiedad privada individual, deslindadas de propiedades vecinas y de espacio público o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público.

PARAGRAFO: En este sistema de urbanización, el urbanizador sólo divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales, presentándose por lo general al término de la urbanización.

ARTICULO 459°. DE LA URBANIZACIÓN DE CONJUNTO EN LOTEO INDIVIDUAL: En este sistema el urbanizador construye simultáneamente, desde el inicio, las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público o común y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

PARAGRAFO: Este tipo de urbanización podrá presentar la modalidad en la cual los adquirentes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.

ARTICULO 460°. DE LOS SISTEMAS DE LOTEO INDIVIDUAL Y DE CONJUNTO DE VIVIENDA EN LOTEO INDIVIDUAL: Se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- a. El urbanizador podrá proponer lotes destinados a vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar debiendo fijar el tipo de

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

vivienda por manzanas, con el objeto de buscar la homogeneidad volumétrica de la urbanización.

- b. En las áreas de actividad donde se puedan desarrollar este tipo de urbanizaciones y diferentes a los destinados para vivienda unifamiliar o bifamiliar el frente mínimo del lote será de seis (6) metros y para los multifamiliares de doce (12) metros.
- c. El tamaño de los lotes y sus frentes deberá ser previsto por el urbanizador de acuerdo a las alturas y aislamientos que para cada área de actividad se establecen en el presente Código.
- d. En los sistemas de conjunto en loteo individual se exigirá estacionamiento para visitantes al exterior en playas o bahías de estacionamiento no cubiertas.

ARTICULO 461°. DE LA URBANIZACIÓN DE CONJUNTO HORIZONTAL O VERTICAL: Las urbanizaciones de conjunto horizontal o vertical, el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

PARAGRAFO 1: El conjunto horizontal está compuesto por cinco (5) o más unidades de vivienda en edificaciones independientes aisladas o no, con acceso independiente, desde las zonas comunes y con servicios e instalaciones propias. La altura máxima de las unidades individuales de vivienda será hasta de tres pisos; estos conjuntos también pueden llamarse unifamiliares.

PARAGRAFO 2: El conjunto vertical está compuesto por dos o más bloques o edificios de vivienda de dos o más unidades habitacionales con acceso común, desde las zonas comunes y son servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes; estos conjuntos también pueden llamarse bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares, según sea el caso.

PARAGRAFO 3: Los conjuntos descritos en los Parágrafos anteriores pueden ser abiertos o cerrados. El cerramiento sobre

zonas verdes deberá ser transparente en su totalidad y sobre las vías públicas debe ser transparente en un mínimo del cincuenta (50) por ciento

ARTICULO 462°. LOS CONJUNTOS HORIZONTALES: Cuando se desarrolla en manzana o en globos de terreno con frente a dos (2) o más vías vehiculares, deberán plantear al exterior del conjunto viviendas con frente y acceso directo desde la vía pública y sus frentes no podrán ser inferiores a seis (6) metros tanto para las viviendas externas como internas.

PARAGRAFO: En el evento de desarrollar un conjunto en un sólo globo de terreno, combinando la solución vertical y horizontal, no se exigirá la condición anterior, siempre y cuando hacia las vías vehiculares públicas se desarrollen las fachadas de las edificaciones multifamiliares.

ARTICULO 463°. EN LOS CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES: Se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- a. Para conjunto horizontal o vertical de más de diez (10) viviendas el área comunal de uso privado se exigirá a razón de diez (10) metros cuadrados por vivienda; cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal no será inferior de cien (100) metros cuadrados.
- b. El área comunal deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario propios del conjunto.
- c. En las áreas semi-urbanizadas o ya urbanizadas de la ciudad, cuando se pretenda el redesarrollo de la zona mediante el sistema de conjunto vertical, las áreas comunales privadas podrá estar ubicadas en terrazas, plataformas o espacios interiores únicamente cuando no puedan ser localizadas a nivel del primer piso como área libre, por razones del tamaño del predio. En estos casos deben ubicarse anexas a las otras áreas de

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

copropiedad, con el fin de garantizar su carácter de uso y espacio comunal.

- d. Los estacionamientos para visitantes en los conjuntos horizontales y verticales deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto a manera de playas o habías no cubiertas y los de residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto.
- e. La sección de la calzada de las vías vehiculares internas, de uso privado, deberán tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento respecto al paramento de acceso de las edificaciones será de dos (2) metros.
- f. Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos será de seis (6) metros.

ARTICULO 464° . Los conjuntos horizontal o vertical pueden ser abiertos o cerrados. El cerramiento podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2.50) metros; sobre zonas verdes deberá ser transparente en su totalidad y sobre las vías públicas, deber ser transparente en un mínimo de cincuenta (50) por ciento.

ARTICULO 465° . Todo bloque de vivienda de cuatro (4) pisos o más deberá estar dotado de un cuarto de basuras localizado a nivel del primer piso, sótano o semisótano.

PARAGRAFO 1: Todo conjunto horizontal o vertical deberá tener adicionalmente a lo previsto en este artículo una unidad de basuras localizada de tal manera que permita el fácil desalojo y recolección de las mismas.

PARAGRAFO 2: La dimensión de la unidad de basuras deberá ser de cuatro (4) metros cuadrados para conjuntos de diez (10) viviendas, esta área se incrementará a razón de un (1) metro cuadrado por cada quince (15) viviendas adicionales.

ARTICULO 466° . Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por las siguientes disposiciones:

- a. En los conjuntos horizontales el aislamiento posterior entre viviendas del mismo conjunto será de tres (3) metros a partir del primer piso con respecto al lindero de cada predio.
- b. En los conjuntos verticales para edificaciones hasta de cinco (5) pisos sin servidumbre de vista de tres (3) metros, con servidumbre de vista cuatro con cincuenta (4.50) metros.

ARTICULO 467° . En todas las áreas de actividad residencial del área urbana, se podrán adelantar desarrollos con los sistemas de urbanización previsto en este título observando lo establecido en la normatividad específica.

CAPITULO VI

URBANIZACION DE DESARROLLO NORMAL

ARTICULO 468°. DENOMINACIÓN: Denominase como normatividad para Urbanización de Desarrollo Normal, al conjunto de normas para urbanizar, reurbanizar o subdividir terrenos en el casco urbano de la ciudad de Quibdó, en áreas de desarrollo.

PARAGRAFO: En estas áreas no es permitido urbanizar por el sistema de Desarrollo Progresivo y no son aplicables las normas mínimas de urbanización.

ARTICULO 469°. DE LA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y LOTIFICACIÓN: Toda persona natural o jurídica que desee urbanizar un terreno en el casco urbano de la ciudad de Quibdó, deberá cumplir la tramitación descrita en el Capítulo XIII del presente Título.

ARTICULO 470°. CONDICIONES BÁSICAS PARA LOS PROYECTOS: Solamente se permitirá urbanizar en las áreas con la

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

destinación y usos específicos señalados **en el Plan de Usos del Suelo** como áreas de desarrollo, y que cumplan con las condiciones descritas en el Capítulo II del presente Título.

ARTICULO 471°. DE LAS NORMAS ESPECIALES SOBRE AGRUPACIONES O CONJUNTOS RESIDENCIALES: Los Conjuntos o Agrupaciones de Vivienda se deberán desarrollar teniendo en cuenta las normas específicas de cada zona residencial y las que a continuación se detallan:

1. **Diseño Urbanístico y Arquitectónico.** El diseño debe caracterizarse por la libertad de composición espacial, el aumento de densidad habitacional y el hecho de que la mayor parte de las viviendas gocen de acceso directo a las áreas comunes, donde prevalezca el concepto de conjunto y cuya unidad es obligatorio preservar.
2. **Tipo de Vivienda.** La vivienda puede ser unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o mixta.
3. **Area y Frente de Lotes.** El predio deberá tener el área y frente mínimo establecidos para cada Zona Residencial y su origen podrá ser:
 - a. El resultante del englobe de dos o más lotes de terrenos, en urbanizaciones aprobadas o sectores urbanos ya desarrollados.
 - b. Predios especialmente diseñados para el efecto en urbanizaciones aprobadas.
 - c. El resultante de terrenos desarrollados y que no alcanzan la categoría de urbanizaciones.
 - d. Áreas nuevas por desarrollar, que se acojan a la reglamentación y normas específicas para conjuntos o agrupaciones residenciales.

PARAGRAFO: En el caso del literal "c", será de cargo de la urbanización y del propietario del lote del terreno en mayor extensión, cumplir previamente con todo lo relacionado a la cesión de zonas para uso público y demás requisitos sobre ejecución de obras de saneamiento y urbanismo.

4. **Equipamientos Complementarios.** Se requieren los siguientes equipamientos complementarios para las agrupaciones de vivienda.

a) Hasta cincuenta (50) viviendas.

– **Garajes:** Uno (1) por cada unidad de vivienda.

– **Estacionamientos:** Tres (3) por cada diez (10) unidades de vivienda.

b) De cincuenta y uno (51) a cuatrocientos (400) unidades de vivienda.

Además de las exigencias para el grupo anterior, se exigirán los siguientes equipamientos:

Guardería infantil: Uno punto cinco (1.5) metros cuadrados por cada dos (2) unidades de vivienda.

c) De Quinientos uno (501) a ochocientos (800) unidades de viviendas. Los exigidos en el literal anterior y dos (2) metros cuadrados por cada unidad de vivienda, para escuela primaria.

d) De ochocientos uno (801) a mil doscientos (1200) viviendas. Los exigidos en el literal anterior y un (1) metro cuadrados por cada diez (10) unidades de vivienda, para servicios culturales y recreacionales.

e) De mil doscientos uno (1.201) a dos mil (2.000) viviendas. Los exigidos en el literal anterior y un (1) metro por cada diez (10) unidades de vivienda, para Oficina de Vigilancia, Seguridad y Emergencia.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

5. De la Reglamentación. Toda Urbanización deberá contar con un reglamento interno el cual cumplirá con los siguientes fines.

–Fijar las normas sobre usos y tipos de construcciones, áreas de ocupación y de construcción, voladizos, alturas, aislamientos, avances, proyectos de conjunto y las demás que, por su carácter restrictivo, no están comprendidas en la zonificación.

–Señalar las zonas de cesión, sus usos y las obras que el Urbanizador se compromete a ejecutar, todo de conformidad con las normas del presente Acuerdo.

ARTICULO 472°. PUBLICIDAD DE LA REGLAMENTACIÓN:

En dicha reglamentación deberá estipularse la obligación del urbanizador de publicar en un folleto la reglamentación para hacerla conocer de todos los compradores de lotes, y de protocolizar, junto con las escrituras de venta de cada lote, un ejemplar de ella.

ARTICULO 473°. CONSTANCIAS EN LAS ESCRITURAS: En cada escritura de venta de un lote deberá ponerse una cláusula que diga:

"El comprador declara conocer la reglamentación de la urbanización y asume las obligaciones resultantes del incumplimiento de cualquiera de las normas dadas en cada Reglamento".

Cualquier propietario de un lote en una determinada urbanización podrá exigir judicialmente a otro dueño de un lote que hubiere incumplido una norma de la reglamentación, el cumplimiento de ella.

DE LAS MANZANAS Y LOTES

ARTICULO 474°. DISEÑOS DE LAS AGRUPACIONES O

CONJUNTOS RESIDENCIALES: Los diseños de las agrupaciones

o conjuntos residenciales tendrán en cuenta la correcta integración de los usos residenciales con los usos complementarios, de zonas verdes, jardines y sistema vial, dentro del criterio de uso privado, comunal o la combinación de usos públicos y privados individuales, según el caso.

ARTICULO 475°. DISEÑOS DE MANZANAS: Las manzanas deberán diseñarse de manera que reúnan las siguientes condiciones:

a. Tener por sus cuatros (4) costados acceso a vías públicas.

b. Proveer espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.

c. Buscar la mayor economía del área en vías, con la dotación y adecuada localización de las zonas para estacionamiento de vehículo dentro de una correcta localización,. En beneficio de mejores áreas verdes y comunales.

d. Aprovechar las condiciones topográficas.

e. Obtener solución adecuada y correcta para el sistema de drenajes de las aguas lluvias de la urbanización.

f. Localizar camino de peatones, a distancias máximas de ciento veinte (120) metros.

ARTICULO 476°. DEL DISEÑO DEL LOTE: Todo lote deberá reunir las siguientes características:

a. Tener acceso inmediato desde una vía pública ya sea directo o indirecto a través de una zona verde o vía interna común a varios lotes.

b. Posibilidad de conexión de servicios.

c. Lotes de formas regulares y fácilmente deslindables.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

d.Orientación determinada por: Asoleación mínima, dominio del paisaje y aprovechamiento de las características topográficas.

e.Dimensiones mayores en los lotes de esquina para permitir el antejardín sobre las dos vías.

ARTICULO 477°. DIMENSIONES DE LOS LOTES: Las áreas mínimas de los lotes en las nuevas urbanizaciones, y sus correspondientes frentes normales mínimos serán los determinados por cada área de actividad residencial.

PARAGRAFO: El urbanizador podrá presentar proyectos de urbanización con lotificación de diferentes dimensiones siempre y cuando correspondan con los rangos de los lotes dados en la zonificación.

CAPITULO VI I

URBANIZACIONES DE DESARROLLO PROGRESIVO.

ARTICULO 478°. Las Urbanizaciones de Desarrollo Progresivo son exclusivamente residenciales y se desarrollan mediante el sistema de loteo individual y el proceso en el cual desde su etapa de fundación están completamente planeadas, partiendo de las construcciones de unas obras de infraestructura y saneamiento básico que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.

PARAGRAFO: La ubicación de estas urbanizaciones será determinada por la Secretaría de Planeación Municipal, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

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

ARTICULO 479°. DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN DE DESARROLLO PROGRESIVO: El Proceso de Urbanización de Desarrollo Progresivo consta de cuatro etapas:

- 1.Etapa de Presentamiento
- 2.Etapa de Asentamiento
- 3.Etapa de Mejoramiento
- 4.Etapa de Complementación

DE LAS ACCIONES Y OBRAS QUE SE DEBEN CUMPLIR Y EJECUTAR EN CADA ETAPA.

ARTICULO 480° DE LA ETAPA DE PRESENTAMIENTO: Las acciones y obras que se deben cumplir en esta etapa son:

- Selección y adquisición del terreno que debe cumplir los requisitos mínimos para urbanizar descritos en el Capítulo II del presente Título, ubicados en las áreas autorizadas para estos desarrollos.
- Elaboración de los planos básicos de los levantamientos topográficos y diseños urbanísticos que incluye el loteo de acuerdo con las normas mínimas.

ARTICULO 481°. DE LA ETAPA DE ASENTAMIENTO: La etapa de asentamiento se inicia con la localización de las áreas públicas (vías y zonas verdes), las áreas para uso comunitario (escolares, de salud, de recreación, etc) y las áreas para uso privado (manzanas y lotes). Se ejecuta la construcción de:

- Las vías vehiculares de acceso de distribución
- Las vías peatonales
- los drenajes de aguas lluvias
- La primera etapa de las redes de acueducto que permitan por lo menos el suministro de agua potable por pilas pública.
- Las redes de energía domiciliaria y alumbrado público.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

–La solución sanitaria de pozo séptico o asas.

PARAGRAFO: En esta etapa, cuando se trate de proyectos para llevar a cabo urbanizaciones por autogestión, ya sea por entidades gubernamentales o con entidades sin ánimo de lucro se podrá iniciar el proceso de asentamiento de las familias participantes en el programa con la construcción en primera instancia de viviendas provisionales o con la construcción de la primera parte de la vivienda definitiva, según sea el caso.

ARTICULO 482°. DE LA ETAPA DE MEJORAMIENTO: Esta etapa se cumple tanto para los proyectos que han iniciado el proceso de acuerdo con las normas contenidas en este acuerdo, como para aquellos asentamientos existentes, en áreas de desarrollo incompletos y consiste en el mejoramiento de los servicios y especificaciones de la etapa anterior con la dotación de redes de servicios públicos a domicilio, la construcción de las vías vehiculares y peatonales con las especificaciones mínimas, la construcción de los equipamientos comunales básicos y la continuación de la construcción de las viviendas. Las dotaciones comunales serán adelantadas por autogestión con la comunidad.

ARTICULO 483°. DE LA ETAPA DE COMPLEMENTACIÓN: Esta etapa se inicia una vez terminadas las anteriores y consiste en la terminación de las obras de urbanización ya construida con sus especificaciones definitivas tales como, pavimentos, andenes y conexiones domiciliarias igualmente corresponde en esta etapa complementar los equipamientos comunales y continuar la aplicación y mejoramiento de las viviendas.

ARTICULO 484°. DE LAS NORMAS APLICABLES: Para los procesos de urbanización populares por desarrollo progresivo y autogestión son aplicables las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en la reglamentación para urbanizaciones de Normas Mínimas, contenidas en el presente Código.

PARAGRAFO 1: Las urbanizaciones y viviendas populares que para la vigencia del presente acuerdo hayan sido adelantadas o se encuentren en proceso de ejecución, por autogestión y desarrollo progresivo con licencia o sin ellas, deberán acogerse a las normas contempladas para urbanizaciones de aplicación de Normas Mínimas.

PARAGRAFO 2: En caso que el urbanizador desee adelantar el proceso de urbanización por desarrollo normal, deberá acogerse en un todo a las normas establecidas para este tipo de urbanizaciones.

**NORMAS GENERALES PARA LAS URBANIZACIONES
DE DESARROLLO PROGRESIVO**

ARTICULO 485°. Las vías cumplirán con la siguiente norma:

- Las vías vehiculares internas deben conformar una retícula de máximo ciento veinte (120) metros lineales de lado.
- La construcción de las vías y la instalación de los dispositivos de control de tránsito (señalización y demarcación) se regirá por las normas que para el efecto fije la Secretaría de Tránsito y Transporte respectivamente.

ARTICULO 486°. PARQUEADEROS: Los Parqueaderos cumplirán las siguientes normas:

- Los Parqueaderos deberán plantearse guardando una proporción del treinta (30) por ciento para vehículos grandes, de cinco (5.0) por dos con cuarenta (2.40) metros, y setenta (70) por ciento para vehículos pequeños, de cuatro con veinte (4.20) por dos con veinte (2.20) metros.
- Cuando los Parqueaderos se planteen en bahías adyacentes a vías con cinco (5.0) metros de sección, en ángulos de 45, 60 y 90 grados, la bahía deberá presentar un ancho de seis con cincuenta (6.50) metros lineales con el fin de facilitar la maniobrabilidad.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

- Cuando los Parquederos se diseñen por el sistema de cordón en bahías adyacentes a vías de cinco (5. 0) metros de sección, la bahía deberá tener como mínimo dos con cuarenta (2.40) metros de ancho y seis (6.0) metros de largo para cada espacio de estacionamiento.

ARTICULO 487°. Para las urbanizaciones residenciales de Vivienda de Interés Social, las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público y teléfonos, se construirán de acuerdo con los requisitos que para el efecto fijen las Empresas respectivas a cada servicio público.

ARTICULO 488°. Aquellas urbanizaciones de vivienda de interés social cuyo número de soluciones sea igual o superior a quinientas (500) unidades ubicarán, en su diseño urbanístico, el área donde se desarrollara el equipamiento comunitario requerido para dar cubrimiento a la población en materia de servicios sociales básicos de salud, educación, recreación, desarrollo comunitario, seguridad y abastecimiento.

Para el efecto será la Secretaría de Planeación Municipal quién determine al urbanizador lo relacionado con a localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona.

PARAGRAFO 1: El área a ocupar con el equipamiento comunitario no debe sobrepasar el veinte (20) por ciento del total del área cedida como zona verde de la urbanización.

PARAGRAFO 2: Con el fin de garantizar áreas de reserva destinadas al abastecimiento local u otros servicios básicos, el urbanizador planteará un área equivalente como mínimo al dos (2) por ciento del área útil del programa, para su posterior venta.

Para el desarrollo definitivo de estas áreas de reserva se deberá prever, como mínimo, un (1) Parquedero por cada setenta unidades de vivienda.

CAPITULO VIII

URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTICULO 489°. Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las áreas de Vivienda de interés Social son:

- Sistema de Urbanización de loteo individual.
- Sistema de Urbanización de loteo individual con unidad básica.
- Sistema de Urbanización de conjunto de vivienda en loteo individual.

ARTICULO 490°. **SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL.** Las siguientes disposiciones se aplicarán a todas las urbanizaciones que se adelanten por este sistema:

- b. El lote mínimo para soluciones unifamiliares será de cincuenta y cuatro (54) metros cuadrados, con frente mínimo de seis (6) metros. En ningún caso el área útil del lote, excluyendo el área de antejardín, podrá ser menor a cincuenta y dos (52) metros cuadrados. Los lotes con esas dimensiones no podrán tener una altura mayor a dos (2) pisos.
- c. Las áreas mínimas construidas por vivienda para los desarrollos unifamiliares serán las siguientes:
 - Para viviendas de una (1) alcoba, 30 metros cuadrados
 - Para viviendas de dos (2) alcobas, 60 metros cuadradosPara viviendas de tres (3) alcobas, 90 metros cuadrados
- d. Para todas las vías dadas por Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines fijados en el mismo.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

- e. Las vías vehiculares internas, tendrán una sección mínima de cinco (5.0) metros de calzada y uno con cincuenta (1.50) metros de andén, más dos (2.00) metros lineales de antejardín.
- f. Las vías peatonales tendrán una sección mínima de cuatro (4.0) metros, conformada por un (1) metro de zona blanda al centro y uno con cincuenta (1.50) metros lineales de andén a cada lado, con antejardines de uno con cincuenta (1.50) metros a los lados de la vía. En ningún caso podrán ubicarse los postes de energía, teléfonos, así como árboles y demás obstáculos que impidan el paso vehicular de emergencia.
- g. Los Parqueaderos se diseñarán a razón de uno (1) por cada siete (7) soluciones de vivienda.

PARAGRAFO 1: En las urbanizaciones de vivienda de Interés Social aprobadas y desarrolladas como unifamiliares, sus adjudicatarios o propietarios podrán readecuar la edificación a vivienda bifamiliar en dos (2) pisos, siempre y cuando estructuralmente sea factible, mediante certificación escrita de un ingeniero civil.

PARAGRAFO 2: Las disposiciones anteriores son aplicables también al sistema de loteo individual con Unidad Básica únicamente para vivienda unifamiliar.

ARTICULO 491° SISTEMA DE CONJUNTO EN LOTEO INDIVIDUAL.

Las siguientes disposiciones se aplicarán a todas las urbanizaciones de VIS que se adelanten por este sistema:

- a. Las urbanizaciones que se desarrollen por el sistema de Conjunto de Vivienda en Loteo Individual, serán únicamente de tipo unifamiliar. En este sistema de urbanizaciones el constructor incluirá el diseño y llevará a cabo la edificación de la vivienda.

- b. El área mínima del lote para el desarrollo por el Sistema de Conjunto de Vivienda en Loteo Individual será de sesenta (60) metros cuadrados con un frente mínimo de seis (6) metros.
- c. El área mínima construida por vivienda se regirá por lo establecido para el sistema de conjunto de vivienda en loteo individual.
- d. Las disposiciones de las vías vehiculares internas y vías peatonales se regirán por lo determinado para el Loteo Individual.
- e. Los parqueaderos se diseñarán a razón de uno (1) por cada cinco (5) unidades de vivienda.
- f. En aquellas construcciones que presenten servidumbre de vista, se exigirá un aislamiento en segundo piso de tres (3) metros lineales. No se exigirá aislamiento posterior cuando los proyectos arquitectónicos presenten soluciones adecuadas de iluminación, y ventilación hacia patios interiores
- g. En urbanizaciones desarrolladas por el Sistema de Conjunto Vivienda en Loteo Individual se permitirá la construcción de la vivienda unifamiliar mediante el sistema de Desarrollo Progresivo a partir de la Unidad Básica o de la vivienda mínima (una alcoba), siempre y cuando el urbanizador presente para su aprobación el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda completa. Así mismo, deberá entregar a cada comprador los diseños antes mencionados, de manera que le faciliten continuar con el desarrollo posterior de la vivienda.
- h. En todas las construcciones se permitirán voladizos en segundo piso, equivalente como máximo al veinticinco (25) por ciento de la profundidad del antejardín exigido.

ARTICULO 492°. DE LOS USOS: Adóptese como usos permitidos comunes a todas las áreas de actividad residencial de vivienda de interés social los siguientes usos:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

- Comerciales:** Los requeridos para atender las necesidades básicas de la vivienda y los de bajo impacto que sean compatibles con los mismos.
- Institucionales:** Los usos permitidos en esta área de actividad serán los requeridos para atender la población estudiantil en los niveles básicos y técnicos necesarios para el desarrollo Poblacional de esta área.
- Industriales:** Los usos permitidos son aquellos que constituyen una micro empresa de los cuales deriven ingreso los residentes, siempre y cuando no generen impacto.
- De Servicios:** Los usos permitidos son los complementarios propios del área de actividad y aquellos que sean compatibles con la misma.

CAPITULO IX

DE LAS URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y MIXTA.

ARTICULO 493°. Las urbanizaciones comerciales, industriales y mixta o agrupaciones, Sólo podrán desarrollarse por el sistema de conjunto en loteo individual o por el sistema de conjunto horizontal y vertical, de acuerdo con las normas y en las zonas que se establecen en el presente código y demás disposiciones que lo complementen y reglamenten.

PARAGRAFO 1: En las urbanizaciones industriales y en las mixtas que se desarrollen mediante el sistema de conjuntos cerrados, la unidad arquitectónica se conservará mediante el empleo de materiales y tratamientos de fachadas similares, pero podrá desarrollarse en unidades de lotes para posterior construcción individual.

PARAGRAFO 2: La Secretaría de Planeación Municipal establecerá las normas particulares relativas a alturas, aislamientos, antejardines, densidades de edificaciones y equipamiento comunal, tomando los siguientes criterios:

1. Ubicación según área de actividad y zona
2. Tamaño del lote
3. Tipo y capacidad de las vías del área
4. Capacidad de servicios públicos

ARTICULO 494°. La Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar las urbanizaciones mixtas o agrupaciones cuando los usos propuestos sean los principales, compatibles y/o complementarios del área de Actividad donde se proyecten ubicar.

ARTICULO 495°. Las urbanizaciones de que trata el artículo anterior, se deben contemplar las áreas de propiedad privada y uso comunal y el equipamiento correspondiente. Estas deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal y en el reglamento, como bienes comunes.

CAPITULO X

URBANIZACIONES INDUSTRIALES

ARTICULO 496°. Urbanización Industrial es la que se efectúa en un terreno correspondiente a un sector industrial, para adecuarlo primordialmente a labores de producción o de bodegaje industrial, admitiendo uso complementarios.

ARTICULO 497°. Las Urbanizaciones Industriales se ubicarán en los sitios destinados para este fin, contemplados por el Plan de Desarrollo de la ciudad, en sus Usos del Suelo.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 498°. Para efectos de planeamiento y diseño de urbanizaciones industriales, se regirán por las normas generales de urbanizaciones estipuladas en este Código.

ARTICULO 499°. Antes de instalar cualquier establecimiento Industrial, debe solicitar y obtener el visto bueno de la Secretaria de Salud, para verter los residuos líquidos al alcantarillado en los casos que ésta considere y ceñirse a las normas establecidas en la Ley 9 de 1979 y los Decretos 2811/74, 1594/84, 2104/83, y las normas que los complementen, adicione o lo sustituyan.

ARTICULO 500°. En la realización de Urbanizaciones Industriales deben tenerse en cuenta los siguientes:

- Incidencias de las descargas de residuos líquidos en los sistemas de alcantarillado Municipal.
- Grado de tratamiento requerido de acuerdo con las características de los residuos líquidos.
- Posibilidad de construcción de sistemas de tratamiento y alcantarillado para aguas lluvias.
- Posibles efectos sobre la autorización actual o futura de las aguas.
- Caudales de la fuente receptora.

ARTICULO 501°. **NORMAS GENERALES:** Todas las edificaciones que se realicen en lotes independientes, agrupaciones o urbanizaciones de tipo industrial y bodegaje, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- Area mínima de lote quinientos (500) metros cuadrados.
- Frente mínimo de lote doce (12) metros
- Altura máxima cuatro (4) pisos
- Índice de ocupación cien (100) por ciento del área útil, después de cumplir con el antejardín y retiros obligatorios.

Se dispondrán de áreas para cargue y descargue en cada local o bodega, dentro o fuera de la construcción ocupando sólo un 10% del área de antejardín exigido.

PARAGRAFO: Se exceptúan los predios que con anterioridad a la publicación de este Acuerdo, tengan áreas menores a las especificadas en el presente Artículo.

ARTICULO 502°. Toda urbanización Industrial o parque industrial deberá estar rodeada de un cinturón verde arborizada de quince (15) metros de ancho, como zona de protección ambiental, la cual deberá ser empedrada y arborizada.

ARTICULO 503°. Toda urbanización industrial, para su aprobación, requiere presentar la certificación de la entidad competente, en el sentido de que cumple con las normas existentes para tratamiento convencionales, vertimientos líquidos y otras disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1979 y los Decretos 2811/74, 1594/84, 2104/83 y las que para el efecto establezca la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 504°. Todas las edificaciones industriales deberán cumplir con las normas de seguridad industrial, de parqueaderos y áreas de cesión reglamentadas en el presente acuerdo.

CAPITULO XI

REQUISITOS GENERALES DE SERVICIOS PUBLICOS PARA LAS URBANIZACIONES

ARTICULO 505°. Toda urbanización de acuerdo con su clasificación y zona en que se ubique, deberá estar provista de servicios públicos de acuerdo con unas exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, teléfonos, aseo, vías y nomenclatura.

ARTICULO 506°. **DE LOS REQUISITOS DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA URBANIZACIONES RESIDENCIALES:** Toda urbanización residencial deberá ser provista por los urbanizadores, de

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

los servicios públicos en las condiciones y con las especificaciones que para cada proyecto determinen las entidades competentes así:

- Acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, alumbrado público domiciliario por la Empresas respectiva.
- Vías por la Secretaría de Obras Públicas Municipales
- Dispositivos de Control de Tránsito (señalización, demarcación) por la Secretaría de Tránsito y Transporte.
- Arborización, adecuación, empedramiento de las zonas verdes de los andenes y separadores viales cuando sea el caso y adecuación de las zonas verdes cedidas al Municipio, localización de unidades de basuras por la Empresa de Servicios Varios de Quibdó
- Nomenclatura Vial, domiciliaria y placas de control de coordenadas por la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 507°. DE LOS REQUISITOS DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y MIXTAS: Toda urbanización comercial, industrial, mixta o agrupación deberá estar provista de servicios públicos de acuerdo con las siguientes exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, teléfonos, aseo, vías y nomenclatura, así:

- Acueducto y alcantarillado domiciliario conectado a las redes matrices municipales y sistemas de tratamiento para aguas residuales cuando sea necesario, de acuerdo con las especificaciones y exigencias que para cada caso particular fijen las autoridades prestadoras del servicio o la autoridad ambiental competente.
- Redes de energía eléctrica pública y privada en canalización subterránea, alumbrado público en postes de ferroconcreto y

transformadores y otros elementos, de acuerdo con las especificaciones fijadas por la Electrificadora del Chocó

- Redes para servicio telefónico en canalización subterránea, según especificaciones fijadas por Telecom.
- Vías en asfalto o concreto, sardineles, andenes en todas las vías, de conformidad con las especificaciones establecidas por la Secretaria de Obras Públicas Municipales.
- Instalación de los dispositivos de control de Tránsito (señalización y demarcación) con las especificaciones establecidas por la Secretaría de Tránsito y Transporte.
- Arborización, empedramiento de las zonas verdes de los andenes y separadores viales y de todas las zonas verdes perimetrales e interiores; unidades de basura localizadas para el fácil desalojo de las basuras y de su recolección de acuerdo con las especificaciones que para tal fin, fije la autoridad ambiental competente ó la entidad prestadora del servicio
- Nomenclatura, vial y domiciliaria y placas de control de coordenadas, de acuerdo con las normas que para tal efecto fije la Secretaria de Planeación Municipal.

PARAGRAFO: Las urbanizaciones industriales y mixtas deberán estar provistas de todos los sistemas de control de cualquier tipo de contaminación, de acuerdo con lo consagrado en la Constitución Política y las normas que para cada caso y según el carácter de la urbanización estén previstas en la legislación ambiental vigente de orden nacional, departamental y municipal. Dichas urbanizaciones deberán contar con la Licencia Ambiental si fuere el caso, otorgada por la autoridad ambiental competente y cumplir con los demás requisitos señalados en este Código.

ARTICULO 508°. Todas las urbanizaciones a que se refiere el Artículo anterior deberán prever zonas de cargue y descargue al interior

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

de los predios, de acuerdo con las características de cada proyecto específico.

CAPITULO XII

DE LAS VÍAS EN URBANIZACIONES

ARTICULO 509°. La distancia máxima de un predio para vivienda en una urbanización al sitio de acceso vehicular será de sesenta (60) metros.

ARTICULO 510°. La distancia máxima de un predio para vivienda en una urbanización, a una vía colectora o de mayor jerarquía será de ciento cincuenta (150) metros.

ARTICULO 511°. Toda vía colectora en una urbanización debe empalmar con otra vía de la misma jerarquía a una distancia no menor de trescientos (300) metros lineales.

ARTICULO 512°. Cuando sobre una zona a urbanizar o un loteo aprobado no construido este proyectada una vía arteria principal o secundaria de acuerdo al Plan vial de la ciudad, el urbanizador debe construir una vía colectora en el mismo tramo y cederla gratuita y obligatoriamente al Municipio.

ARTICULO 513°. Todas las vías que delimitan las áreas de cesión al Municipio, deberán ser como mínimo vías locales o de mayor jerarquía.

ARTICULO 514°. El urbanizador podrá plantear en las vías locales, una franja de zona verde al borde de la calzada, dejando el andén anexo al paramento de la vivienda. En este caso no es necesario plantear antejardín.

ARTICULO 515°. Cuando se requiera diseñar una vía local o semipeatonal con uno de sus extremos cerrado, éste terminará en

"T" con una longitud transversal de quince (15) metros y un ancho de seis (6) metros, o en una rotonda con un diámetro exterior mínimo de dieciséis (16) metros.

ARTICULO 516°. Toda las vías peatonales y semipeatonales tendrán al menos un arbusto por cada lote que de frente a ellas.

ARTICULO 517°. Todas las zonas correspondientes a vías, andenes, calzadas y zonas verdes de vía, serán de a cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Quibdó, y la construcción de las mismas estará a cargo del urbanizador.

ARTICULO 518°. Las especificaciones técnicas de construcción de las vías, serán reguladas por la Secretaría de Obras Públicas del Municipio y recibidas por éste.

CAPITULO XIII

DE LA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACION

ARTICULO 519°. Todas las personas naturales o jurídicas que deseen urbanizar terrenos en el Municipio de Quibdó, deberán cumplir la tramitación que a continuación se indica.

ARTICULO 520°. CONSULTA PREVIA: Con anterioridad a la presentación del proyecto de Urbanización, el interesado deberá elevar una solicitud de información o consulta previa por escrito, sobre la factibilidad para urbanizar el terreno correspondiente, presentada ante la Secretaría de Planeación Municipal, acompañada del Certificado de Viabilidad Ambiental emanado de la autoridad Ambiental correspondiente (CODECHOCO), titulación vigente, dando la información básica de tipo general sobre las características del proyecto que se desea desarrollar y acompañada de un plano a escala 1:5.000, donde se señalarán en la forma más clara y sin necesidad de un levantamiento topográfico, los linderos y localización del predio y sus alrededores hasta una distancia en su contorno de mil (1.000) metros.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

Dicho plano se llamará Plano de consulta y el trámite se denominará consulta Previa.

ARTICULO 521°. TÉRMINOS PARA ABSORBER LA CONSULTA PREVIA: La Secretaría Municipal de Planeación responderá a la consulta previa, en un término no mayor de veinte (20) días calendario. La respuesta será dada por escrito y en forma detallada, informando al interesado sobre las afectaciones del predio por concepto de vías zonas no edificables, si las hubiere, obras de infraestructura, normas y requerimientos contemplados en el presente Código de Urbanismo, destacando las que en particular le sean aplicables al predio en cuanto a lotificación, zonificación, viabilidad, servicios públicos, con una información suficiente sobre la tramitación por seguir a cargo del interesado.

PARAGRAFO 1: La factibilidad de servicios públicos podrá ser obtenida de oficio, directamente por la Secretaría de Planeación Municipal o por el Urbanizador quien la solicitará directamente a las Empresas correspondientes a cada servicio.

PARAGRAFO 2: Las normas comunicadas al Urbanizador, son de obligatorio cumplimiento y solamente son susceptibles de cambio siguiendo los trámites establecidos en este Código. Sin embargo, cuando hubiere reparos especiales del solicitante sobre interpretación de alguna o algunas de las normas contenidas en la Consulta Previa, el interesado las expondrá por escrito ante la Secretaría de Planeación Municipal con las alternativas del caso. La Secretaría de Planeación Municipal juzgará la viabilidad y dará por escrito su conformidad o no, siempre con arreglo a las normas vigentes.

ARTICULO 522°. DEL PROFESIONAL RESPONSABLE: Toda urbanización o lotificación que se someta a la aprobación de la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas deberá tener un proyectista responsable, quien deberá ser Urbanista o Arquitecto graduado y matriculado, y un Constructor responsable, quien deberá ser Urbanista, Arquitecto o Ingeniero Civil graduado y matriculado.

ARTICULO 523° . ANTEPROYECTO URBANÍSTICO: Con fundamento en la Consulta Previa o cuando el Urbanizador conozca las normas y afectaciones que tiene el predio, caso en el cual podrá omitir la solicitud y trámite de la Consulta Previa, procederá a la presentación y tramitación del Anteproyecto de la urbanización para estudio y aprobación en principio, por medio de una solicitud por escrito dirigida a la Secretaría de Planeación Municipal acompañada de los siguientes documentos.

- Títulos y Certificado de Registro del predio y, en el caso que el propietario no sea el solicitante, el documento o autorización legal que lo autorice para llevar a cabo el propósito de urbanizar.
 - Plano de localización del predio con relación a la ciudad y a la zona adyacente.
 - Plano urbanístico preliminar que contemple la zonificación del predio y la distribución de zonas para las diferentes áreas, el sistema vial, el sistema de lotificación y los cuadros de áreas.
 - Plano con los esquemas básicos de los servicios públicos.
- Certificado de Viabilidad Ambiental, emanado de la autoridad ambiental (CODECHOCÓ).

ARTICULO 524°. DEL TÉRMINO PARA RESOLVER LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO: La Secretaría Municipal de Planeación resolverá la solicitud por escrito, notificando su aprobación observaciones, si las hubiere, en un término no mayor de veinte (20) días calendario.

PARAGRAFO: La aprobación del Anteproyecto no autoriza al interesado para iniciar ninguna clase de obras ni la venta de los lotes. Solamente será documento base para la elaboración de los documentos y proyectos técnicos definitivos para la Urbanización que se desea

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

desarrollar y para adelantar, si es necesario, trámites de obtención de recursos financieros.

ARTICULO 525°. PROYECTO URBANÍSTICO Y DE SERVICIOS PÚBLICOS: Con fundamento en el anteproyecto, los interesados podrán proceder a la presentación y tramitación para aprobación y otorgamiento de la Licencia de Construcción de las obras de Urbanización por medio de solicitud por escrito dirigida a las Secretarías de Planeación y de Obras Públicas Municipales, acompañada de los siguientes documentos:

1.Documentos y Certificados.

- Solicitud de licencia designando diseñador y constructor responsable de la urbanización.
- Certificado de paz y salvo de Impuestos Municipales y de Valorización.

2.Documentos Técnicos - Planos.

- a. Copia de la consulta previa o del anteproyecto aprobado.
- b. Plano Básico o Plano Topográfico, en original y un segundo original y una reducción a escala 1:2.000, dando cumplimiento a los siguientes requisitos de orden técnico.
 - Las coordenadas, referidas a las del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. I.G.A.C.
 - Localizar en el globo el terreno a urbanizar, dos (2) puntos de control de coordenadas referenciadas al plano de Quibdó.
 - Las curvas de nivel se dibujarán cada dos (2.0) metros en los terrenos cuya pendiente sea mayor del cinco (5) por ciento; cada metro en los terrenos cuya pendiente

general esté comprendida entre 1 y 5 por ciento, cuando la pendiente de terreno sea inferior al uno (1) por ciento, se exigirá una cuadrícula de nivelación con puntos acotados cada cincuenta (50.00) metros.

- El plano se deberá contener la localización de las quebradas, zanjas y árboles; la de las líneas eléctricas y telefónicas y la ubicación y características de las vías existentes; los paramentos de las edificaciones vecinas y la localización de las zonas de uso público más inmediatas.
- c. Plano Urbanístico y de lote, en original y un segundo original, que contendrán:
- Localización de las vías con sus andenes y solución de los empates con las vías existentes y las previstas en el sistema vial tanto de la urbanización como de la ciudad, con el detalle de las secciones transversales de los diferentes tipos de vías utilizados.
 - La lotificación, identificando las manzanas por letras y los lotes acotados y distinguidos con un número, señalando y acotando los antejardines correspondientes y el cuadro de áreas por lotes, manzanas usos diferentes y totales.
 - El Plano de localización detallada de las áreas de cesión al Municipio, es original y un segundo original, debidamente referenciado, acotado y con el cuadro de áreas correspondiente. Este plano será la base para correr la escritura de cesión de zonas al Municipio.
 - Proyecto de reglamentación de la urbanización, en original y dos copias.
 - Planos de Servicios Públicos. Dos copias de los planos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos correspondientes, (Empresas Públicas de Quibdó (E.P.Q.), Telecom, Electrificadora del chocó, etc.), de los

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

proyectos de las redes de servicios públicos, conjuntamente con dos copias de la carta o documento expedido para el efecto.

ARTICULO 526°. DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

Cumplido los trámites anteriores, la Secretaría de Planeación, en un lapso no mayor de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de recepción de la documentación, revisará y aprobará o formulará las observaciones procedentes de la documentación presentada y en el caso de ser aprobada, expedirá la Licencia de Construcción de las obras de Urbanización, mediante resolución motivada. De este acto, la Secretaría de Planeación Municipal informara a las respectivas Empresas de Servicios Públicos para su conocimiento y el cumplimiento de las funciones que sean del cargo de cada dependencia.

PARAGRAFO: Ningún urbanizador podrá iniciar la venta de sin haber obtenido previamente la aprobación de los planos y la licencia de construcción.

ARTICULO 527°. DE LOS REQUISITOS PARA LA VALIDEZ DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

Será requisito indispensable para la validez de la licencia de Construcción, la celebración de un contrato entre el urbanizador y el Alcalde Mayor de Quibdó, en el que se estipulan las siguientes obligaciones del urbanizador:

- a)Efectuar por Escritura Pública la cesión al Municipio de las zonas que se estipulan en la Resolución de otorgamiento de la licencia y en los planos urbanísticos y de lotes, acto que se deberá cumplir en un plazo no superior a sesenta (60) días calendario.
- b)Ejecutar las obras de urbanismo cumpliendo los planos y especificaciones aprobadas, bajo la Interventoría Oficial del funcionario que designe la Empresa de Servicios Públicos correspondiente y entregar a cada entidad, por medio de acta, las obras ejecutadas.

c)Otorgar a favor del Municipio una garantía de cumplimiento por el término de la ejecución de las obras y por seis (6) meses más por un valor equivalente al tres (3) por ciento del presupuesto de la misma.

d)Otorgar, desde la fecha de suscripción del contrato, garantía de estabilidad de las obras a favor del Municipio por un valor equivalente al cinco (5) por ciento del presupuesto de las obras, con un plazo de tres (3) años más el tiempo de duración de la ejecución de las obras.

PARAGRAFO 1°. La garantía de estabilidad de que trata el Artículo anterior, para urbanizaciones adelantadas por el INURBE, o entidades similares del orden estatal, por medio de contratistas particulares, podrá ser la misma que estos contratistas otorguen a la entidad contratante, de conformidad con las normas legales y reglamentarias de cada una.

PARAGRAFO 2°. El término para la celebración del contrato de que trata el artículo anterior será de treinta (30) días contados a partir de la fecha de la Resolución.

ARTICULO 528°. DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

La Licencia de construcción de las urbanizaciones tendrá una vigencia de un (1) año, contados a partir de la fecha de expedición. Vencido este término, si las obras no se han iniciado, la Licencia caducará y se deberá solicitar la revalidación ante la Secretaría de Planeación Municipal, quien exigirá la actualización de la documentación.

ARTICULO 529°. INICIACIÓN DE LAS OBRAS: Solo se podrá iniciar la ejecución de las obras después de haber obtenido la aprobación del proyecto de urbanización y la licencia de construcción.

PARAGRAFO: El urbanizador deberá comunicar por escrito, a la Secretaría de Planeación, de Obras Públicas Municipal y a cada una de las Empresas de Servicios Públicos, la iniciación de los trabajos de la urbanización para que, a partir de ese momento, estas entidades

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ejercen el control necesario para que las obras se ejecuten correctamente.

ARTICULO 530°. DE LA VENTA DE LOTES: Ningún urbanizado podrá iniciar la venta de lote sin haber obtenido previamente la aprobación de los planos y la licencia de construcción.

ARTICULO 531°. INTERVENTORÍA: El urbanizador deberá entenderse para todo lo relacionado con la ejecución de las obras de la urbanización, con el interventor designado por cada una de las Empresas de Servicios Públicos, dándole todas las facilidades que requieran para el cumplimiento de sus funciones.

ARTICULO 532°. FUNCIONES DE LA INTERVENTORÍA:

1. Convenir con el Urbanizador el programa de trabajo o las modificaciones cuando así lo requieran los intereses del Municipio.
2. Verificar las calidades de los materiales y rechazar los trabajos y/o los materiales utilizados que no estén de acuerdo con las especificaciones aprobadas.
3. Autorizar las modificaciones menores que surgen durante la ejecución de las obras, pues las mayores deberán ser autorizadas por la entidad correspondiente.
4. Ordenar la suspensión de los trabajos cuando no se esté cumpliendo con las normas técnicas estipuladas y según los planos aprobados.
5. Suscribir el acta de recibo parcial o total de las obras ejecutadas, previa presentación del plano definitivo.

ARTICULO 533°. PLANOS DEFINITIVOS O PLANOS RÉCORD: Al finalizar las obras, el urbanizador deberá presentar el Plano Urbanístico y de lotes definitivos y los planos récord de los

Servicios Públicos, junto con las carteras de localización y la identificación y delimitación igualmente definitiva de las áreas de cesión, que deben corresponder a la construcción realizada y que serán parte integrante del Acta de Recibo de las Obras.

ARTICULO 534°. CESIÓN DE AREAS: Para formalizar la escritura pública de cesión de las áreas o zonas de terreno definitivas destinadas al uso público, el interesado deberá presentar ante la Personería Municipal, junto con el plano aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, un proyecto de minuta de dicha escritura, los títulos y el certificado de libertad y tradición del predio y los certificados de Paz y Salvo reglamentarios.

ARTICULO 535°. ENVÍO DE PLANOS A LA CESIÓN DEL I.G.A.C: Firmada y registrada la escritura de cesión, la personería enviará al Departamento Técnico de Catastro una copia del plano definitivo, a fin de que dicha oficina efectúe el desenglobe de la propiedad urbanizada y los registros reglamentarios.

ARTICULO 536°. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA URBANIZACIÓN: Cumplidos todos los requisitos establecidos se suscribirá un acta entre la Secretaría de Planeación Municipal, la Personería y el Urbanizador, documento que constituye la aprobación definitiva y final de la urbanización.

PARAGRAFO: Después de terminadas y entregadas las obras al Municipio, se procederá a protocolizar, por escritura pública, el Acta de recibo de las mismas, acta en el cual, si es necesario, se procede igualmente a protocolizar las modificaciones que puedan resultar en la cesión de zonas hechas de acuerdo con los Planos finales, récord y el acta sancionada.

ARTICULO 537°. DE LA VIGENCIA DE ESTA NORMATIVIDAD: Las normas contenidas en este Código regirán para las solicitudes que se presenten a partir de la fecha de la vigencia del presente Código. Sin embargo, quienes a partir de su vigencia se encuentren tramitando solicitudes de aprobación de proyectos de los que trata este Código y

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

las correspondientes licencias de construcción, podrán acogerse a los trámites anteriores ó a los aquí establecidos.

**TITULO XVII
DEL SISTEMA VIAL**

ARTICULO 538°. El sistema vial corresponde al conjunto de vías construidas y a las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción y/o ampliaciones, que tienen como objetivo específico permitir el desplazamiento de las personas y bienes.

CAPITULO I

DE LA CLASIFICACION Y DEFINICIÓN DEL SISTEMA VIAL

ARTICULO 539°. Adóptase la siguiente clasificación del sistema vial, urbano contenida en el **Plano de Jerarquía Vial** del Plan de Ordenamiento Territorial y que hace parte del presente Código, la cual corresponde a una jerarquización acorde con su función en la estructura de movilidad urbana. El sistema vial urbano se clasifica así:

Autopistas urbanas (A.U)
Vías arterias principales (V.A.P)
Vías arterias secundarias (V.A.S)
Vías colectoras (V.C)
Vías locales o de servicio (V.L)
Vías peatonales (V.P).

ARTICULO 540°. DE LAS DEFINICIONES: Para la identificación de cada una de estas vías, se tienen las siguientes definiciones:

- **Autopistas Urbanas:** Son vías rápidas de alta capacidad y largo recorrido, que se caracterizan por tener calzadas separadas, accesos y salidas a todas sus intersecciones a desnivel.
 - **Vías Arterias Principales:** Son las vías que garantizan los enlaces interregionales a través de la ciudad; se caracterizan por alojar intensos flujos de tránsito vehicular y son los adecuados para la operación del sistema de transporte masivo.
 - **Vías Arterias Secundarias:** Son las que garantizan los enlaces entre las vías arterias principales y los diferentes sectores de la ciudad.
 - **Vías Colectoras:** Son el conjunto de vías que distribuyen el tránsito dentro de las distintas áreas que conforman la ciudad, permiten el acceso directamente a las zonas residenciales, sirviendo de vinculo entre las vías arterias secundarias y las locales, estas vías atienden volúmenes de tránsito de transporte público.
 - **Vía Local:** Es el conjunto de vías cuya función principal es proporcionar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes.
 - **Vía Peatonal:** Es aquella vía con uso exclusivamente peatonal y se localizan en sectores residenciales y/o comerciales.
- PARAGRAFO:** Además de las anteriores vías se adiciona la definición de dos (2) tipos de vías con tratamiento especial:
- **Ciclovias:** Son vías destinadas exclusivamente a la circulación de bicicletas.
 - **Vías Marginal Paisajística:** Son aquellas que por su localización y característica paisajística, topográfica y ambiental, deben tener en tratamiento especial. Se localizan paralelas a los ríos o quebradas

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

y/o delimitando las zonas de protección ambiental y en áreas con visuales paisajística de interés.

Las vías marginales paisajística deberán diseñarse de tal forma que se respeten las área de protección y el cauce de los cuerpos de agua, así mismo deben con su recorrido conservar las visuales sobre la ciudad y sitios de interés que atraviesen.

**CAPITULO II
DE LAS SECCIONES**

ARTICULO 541°. A partir de la vigencia del presente Código, la sección de las vías para las nuevas urbanizaciones que se encuentren afectadas por el sistema vial de la ciudad, utilizarán las mismas secciones reglamentadas en el Plan Vial Municipal, las cuales presentan las siguientes características mínimas de acuerdo a su jerarquía:

a. AUTOPISTAS URBANAS

DISEÑO PARA VÍA CIRCUNVALAR

Número de carriles	Tres (3) en cada sentido
Separador central	Uno punto cincuenta (1.50) metros
Bermas laterales	Uno punto cincuenta (1.50) metros a cada lado de las calzadas
Zonas verdes laterales	Cuatro (4) metros
Andenes laterales	Dos (2) metros

b. SISTEMA ARTERIAL

DISEÑO PARA INTERSECCIONES CON VÍA CIRCUNVALAR

Número de carriles	Dos (2) en cada sentido
Separador central	Cuatro (4) metros
Bermas laterales	Uno punto cincuenta (1.50) a cada lado de las calzadas
Zonas verdes laterales	Cuatro (4) metros
Andenes laterales	Dos (2) metros

c. SISTEMA COLECTOR

V -1

Ancho total	Treinta y uno (31) metros
Número de carriles	Dos (2) para uno o los sentidos de circulación de nueve (9) m/c/u
Separador central	Dos (2) metros (si lo hubiere)
Zonas vedes laterales	Tres punto cincuenta (3.50) metros
Andenes laterales	B dos (2) metros
Cruces permitidos	V.1, V-2, V-3 y V-4
Radio de empate	Diez (10) metros
Antejardín	Cinco (5) metros
Estacionamiento	Prohibido tipo de penetración (interno de trafico mayor)

d. SISTEMA DE SERVICIOS

V-2

Ancho total	Veinte (20) metros
Numero de carriles	Dos (2) para ambos sentidos de circulación de seis (6) metros
Zonas verdes laterales	Uno punto cincuenta (1.50) metros
Andenes laterales	Uno punto cincuenta (1.50) metros
Ancho de separador central	Dos (2) metros

e. SISTEMA DE ENLACE

V-3

Ancho total	Diez (10) a doce (12) metros
Número de carriles	Un (1) sentido calzada de nueve (9) metros
Zonas verdes laterales	Tres (3) metros
Andenes	Tres (3) metros
Radio de empate	Seis (6) metros
Estacionamientos	En un sólo lado de la vía para enlaces y limites de comunicacion

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

f. SISTEMA DE PENETRACIÓN

V-4

Ancho total	Siete (7) a nueve (9) metros
Numero de carriles	Una (1) calzada de siete (7) metros
Andenes	Dos (2) metros
Estacionamiento	En un sólo lado de la vía, para entrada a los barrios y circulación

g. SISTEMA PEATONAL

V-5

Ancho total	Seis (6) metros
Andenes	Un (1) metro

ARTICULO 542°. NORMAS GENERALES DEL SISTEMA VIAL:

El sistema vial existente y/o reservado definido y clasificado en el Plan Vial, continuará con los diseños viales actuales, incluidos antejardines, hasta tanto la Secretaría de Planeación Municipal, no los modifique.

ARTICULO 543°. DEL DISEÑO Y TRAZADO DEL SISTEMA

VIAL: El diseño y trazado del sistema vial mencionado en el Artículo 541° será fijado por la Secretaría de Planeación Municipal, acorde con el Plan Vial de Transito y Transporte del Municipio de Quibdó.

CAPITULO III

DE LOS CORREDORES VIALES

ARTICULO 544°. DE LA DEFINICIÓN: Los corredores viales corresponden al conjunto de vías construidas y a las zonas de reserva para futuros proyectos del Plan Vial de la Ciudad.

ARTICULO 545°. DE LA CLASIFICACIÓN: Adóptase la siguiente clasificación de acuerdo a su función así:

Corredor Especial Vía Circunvalar. Corresponde a la Vía circunvalar, la cual permitirá la posibilidad de comunicar fácilmente al corredor Quibdó - Yuto con el corredor vial Quibdó - Tutunendo, además de comunicarlos con el futuro Puerto Multimodal.

Corredores Barriales. Corresponden al conjunto de vías urbanas, con cierta continuidad en longitud y que pueden soportar tránsito generado por el transporte público y privado. Estos corredores están conformados por las siguientes vías:

- Calle 26 Coliseo - Universidad
- Carrera 6ª Calle 31 - Huapango - Samper
- Carrera 7ª Aeropuerto - Caraño
- Carrera 7ª Cohimbra - San Antonio - Las Américas - Aeropuerto
- Medrano - Puente García Gómez - Universidad

CAPITULO IV

**DE LAS NORMAS GENERALES PARA LOS
CORREDORES VIALES**

ARTICULO 546°. La reglamentación urbanística y arquitectónicas de los corredores clasificados en el Artículo anterior; regirá para las franjas de predios ubicados a ambos lados y paralelos a todo lo largo de los corredores.

PARAGRAFO: Los corredores tendrán los mismos usos en ambos lados y en el evento que compartan dos zonificaciones diferentes, se aplicará el uso más favorable, igualmente se aplicará este criterio en las normas que regulan la volumetría y aislamientos.

ARTICULO 547°. Sobre los Corredores Barriales, se permitirá como uso compatible todo tipo de establecimientos de mediano y bajo impacto, permitidos en las áreas de Actividad Mixta. Todos los establecimientos que aquí se localicen deberán solucionar al interior del

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

predio todos los impactos social, ambiental, perceptual y urbanístico, en especial parqueaderos y zonas de carga y descarga.

CAPITULO V

DE LAS NORMAS ESPECIFICAS PARA CORREDORES VIALES

a. CORREDOR VÍA CIRCUNVALAR

ARTICULO 548°. La reglamentación Urbanística y Arquitectónicas de este corredor regirán para las franjas de terreno paralelas a dicho corredor vial en una extensión de ciento cincuenta (150) metros a ambos lados a partir del eje de la vía.

PARAGRAFO: Para la reglamentación de la normatividad urbanística y arquitectónica, divisase este corredor vial en dos (2) sectores con sus especificaciones comprendidas de acuerdo a su ubicación así:

Sector Uno (1).

ARTICULO 549°. Comprende el tramo desde la intersección de esta vía con el corredor vial Quibdó - Yuto en el punto denominado la pampa hasta el Barrio Samper.

ARTICULO 550°. DE LA ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Todo nuevo proyecto con frente sobre esta vía debe contemplar al lado de esta una zona con un ancho mínimo de doce (12) metros la cual será de cesión obligatoria por parte del urbanizador.

PARAGRAFO 1: Esta zona deberá ser tratada y conservada como zona verde y de protección ambiental.

PARAGRAFO 2: Cuando se planteen nuevos desarrollos sobre esta vía se debe contemplar una calzada entre esta y la zona de protección ambiental.

ARTICULO 551°. DEL AISLAMIENTO DE LA VÍA: Se deberán prever aislamientos laterales a todo lo largo y a lado y lado de esta vía una franja de terreno de cuarenta y tres punto cinco (43.5) metros a partir del eje de la vía.

ARTICULO 552°. DEL AREA Y FRENTE DE LOS LOTES:

1. Area Mínima del lote: Doscientos (200) metros cuadrados
2. Frente Mínimo del lote: Diez (10) metros.

ARTICULO 553°. De los Aislamientos.

- a. Aislamiento Anterior o Antejardín: Será de cinco (5) metros.
- b. Aislamientos Laterales: No se exigirá, y en caso de aplicarse no será inferior a tres (3) metros
- c. Aislamiento posterior: Será de acuerdo a la altura de la edificación así:
 - De dos (2) pisos será de tres (3) metros
 - De tres (3) y cuatro (4) pisos será de Cuatro (4) metros
 - De cinco (5) y será de seis (6) metros

ARTICULO 554°. DE LAS ALTURAS: La altura mínima permitida será de dos (2) pisos y una máxima de cinco (5) pisos.

ARTICULO 555°. DEL INDICE DE OCUPACIÓN: El Índice de Ocupación será el resultante de aplicar los aislamientos y la altura.

ARTICULO 556°. DE LOS USOS:

Principales: Residencial de vivienda de interés social.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

Complementarios: Comercio minorista

Sector Dos (2).

ARTICULO 557°. Corresponde al tramo localizado dentro del área comprendido desde el barrio Samper hasta la zona de Actividad Industrial.

ARTICULO 558°. DE LAS NORMAS Y LOS USOS: En los predios ubicados dentro de los ciento cincuenta (150) metros señalados en el Artículo 548, la Secretaría de Planeación sólo permitirá reparaciones locativas.

USOS :

Principal Residencial; - (Vivienda Unifamiliar)
Compatible : Comercio de Barrio (C-B)

b. CORREDOR BARRIAL CALLE 31 - HUAPANGO - SAMPER

ARTICULO 559°. Este corredor estará comprendido por la franja de terreno a lo largo de la carrera 6ª desde la calle 31 hasta el barrio Samper.

ARTICULO 560°. Para efectos de su reglamentación divídase este corredor en dos (2) sectores de acuerdo a su ubicación de la siguiente manera:

Sector Uno (1)

ARTICULO 561°. Corresponde al tramo comprendido desde la calle 31 hasta la calle 45 (Entrada Barrio Buenos Aires)

ARTICULO 562°. DE LAS NORMAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS: Las normas arquitectónicas y de usos para este sector serán las adoptadas para las áreas de Actividad Mixta.

Sector Dos (2)

ARTICULO 563°. Corresponde al tramo comprendido desde la calle 45 (entrada barrio Buenos Aires) hasta el barrio Samper.

ARTICULO 564°. DE LAS NORMAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS: Las normas arquitectónicas y de usos para este sector serán las adoptadas para la Zona Residencial de Densidad Alta (R-4).

c. CORREDOR CALLE 26 - COLISEO - UNIVERSIDAD

ARTICULO 565°. Vía que desde la Carrera 7ª comunica a la ciudadela universitaria, pasando por los barrios las Margaritas y el Jardín.

ARTICULO 566°. Para la reglamentación de este corredor divídase este en tres (3) sectores así.

Sector Uno (1)

ARTICULO 567°. Este sector está comprendido por la franja de terreno a lo largo de la calle 26 enmarcado desde la carrera 7ª hasta la glorieta ubicada a la entrada al barrio las margaritas.

ARTICULO 568°. DE LAS ALTURAS:

La altura mínima permitida será de tres (3) pisos
La altura máxima permitida será de cinco (5) pisos

PARAGRAFO: Para las edificaciones localizadas en el tramo con influencia de la Cárcel Anayancy regirán las normas para áreas de interés patrimonial.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 569°. DE LOS USOS: Los usos permitidos para este sector serán los permitidos para la zona de Actividad Mixta.

Sector Dos (2)

ARTICULO 570°. Este sector está comprendido por la franja de terreno a lo largo de la calle 26 enmarcado desde la glorieta ubicada a la entrada al barrio las margaritas hasta el coliseo.

ARTICULO 571. DE LAS ALTURAS: La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

ARTICULO 572°. DE LOS USOS:
Usos principal residencial.
Uso Complementario Comercio de Barrio (C-B).

Sector Tres (3).

ARTICULO 573°. A este sector corresponde la franja de terreno enmarcado desde el Coliseo hasta la Ciudadela Universitaria.

ARTICULO 574. DE LAS ALTURAS: La altura mínima permitida será de dos (2) pisos y una máxima hasta cinco (5) pisos.

ARTICULO 575°. DE LOS USOS: Usos principal residencial:
Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

- Uso Complementario Comercio (C - B, C - C)

d. CORREDOR VIA QUIBDO YUTO

ARTICULO 576°. La reglamentación Urbanística y Arquitectónica para este corredor regirá para las franjas de terreno paralelas a este corredor en una extensión de cien (100) metros a ambos lados a partir del eje de la vía.

ARTICULO 577°. DE LOS SECTORES DEL CORREDOR VÍA QUIBDÓ - YUTO:

Para la reglamentación de la normatividad urbanística y arquitectónica, divisase este corredor en dos (2) sectores con sus especificaciones comprendidas de acuerdo a su ubicación así:

Sector Uno (1).

ARTICULO 578°. Corresponde el tramo localizado desde la Ciudadela universitaria hasta el punto denominado La Pampa.

ARTICULO 579°. Para efectos de su reglamentación se aplicará la establecida para la zona (R - 2)

ARTICULO 580°. DE LOS USOS: Residencial, Comercio Comunal (C-C)

Sector Dos (2).

ARTICULO 581°. Corresponde al tramo localizado dentro del Area de Actividad Turística Sector Cabí, comprendido desde el punto denominado La Pampa hasta el limite del Casco Urbano.

ARTICULO 582°. DE LA ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:
Todo nuevo proyecto con frente sobre esta vía debe contemplar al lado de esta una zona con un ancho mínimo de diez (10) metros la cual será de cesión obligatoria por parte del urbanizador.

PARAGRAFO 1: Esta zona deberá ser tratada y conservada como zona verde y de protección ambiental.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

PARAGRAFO 2: Cuando se planteen nuevos desarrollos sobre esta vía se debe contemplar una calzada entre esta y la zona de protección ambiental.

ARTICULO 583°. DEL AISLAMIENTO: Se deberán prever aislamientos laterales a todo lo largo y a lado y lado de esta vía una franja de terreno de veinticinco (25) metros a partir del eje de la vía.

ARTICULO 584°. DE LAS REGLAMENTACIONES: Las reglamentaciones para este tramo serán las adoptadas para el Área de Actividad Turística.

ARTICULO 585°. DE LOS USOS: Serán los permitidos en el Área de Actividad Turística.

TITULO XVIII

DEL SISTEMA DEL ESPACIO PUBLICO

CAPITULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 586°. DEFINICIÓN: El espacio público son los lugares dentro del territorio que por su naturaleza, usos o afectaciones trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes para ejercer colectivamente el uso y disfrute de las áreas públicas, de los bienes de uso público.

El espacio público es el elemento articulador y estructurante del territorio. Se apoya en las condiciones ambientales y paisajísticas del mismo, y por lo tanto se constituye en uno de los elementos estructurantes de la ciudad.

CAPITULO II

DE LOS COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 587°. De conformidad con lo dispuesto en la Ley, el espacio público del Municipio de Quibdó está compuesto por los siguientes elementos que lo estructuran.

1. Elementos Naturales: Forma parte de estos elementos las Rondas de los Ríos y quebradas.

2. Elementos Construidos o Artificiales: Tiene como base los espacios, predios y edificios representativos, constituidos fundamentalmente por los elementos que componen los hechos urbanos más importantes, las vías de especial relevancia y otra serie de lugares que tienen gran significado a diferente escala: Urbana, Comunal y Barrial.

a. Escala Urbana:

- Los espacios públicos adyacentes a grandes equipamientos, tales como centros de educación, administrativos y culturales.
- Las vías principales que estructuran el sistema de movilidad y de conexiones en los ámbitos urbanos.
- Los parques de escala urbano con valor patrimonial o cívico, tales como plazas y otros espacios cívicos y culturales.
- Las construcciones con valor patrimonial o cívico y los parques de escala urbano tales como plazas y otros espacios cívicos y culturales representativos del centro tradicional.
- Los espacios públicos representativos del centro tradicional.

b. Escala Comunal:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

- Los espacios públicos adyacentes a los equipamientos tales como colegios, centros de salud y vecinales, plazas satélites y centros culturales entre otros.
- Los parques sectoriales.
- Las vías de interconexión de zonas urbanas, en especial aquellos ejes de transporte público y de actividades comerciales y de servicios.

c. Escala Barrial: El sistema se estructura con base en los equipamientos de barrios, los parques vecinales y otros espacios de interés para la comunidad.

PARAGRAFO: Son parte del ámbito del espacio público los elementos que conforman el espacio aéreo urbano, tales como el paisaje de cerros y colinas, la vegetación plantada en los bienes de uso público y los elementos arquitectónicos y naturales de propiedad privada como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos y antejardines.

CAPITULO III

DE LOS PARQUES Y PLAZAS

ARTICULO 588°. CLASIFICACIÓN: El sistema de parques se clasifica en:

1. **Parques de escala urbana.** Son grandes espacios libres, naturales o artificiales de propiedad municipal, localizados en suelo urbano, destinados a la recreación activa y pasiva, cuyo objetivo es dar servicio a todos los habitantes de la ciudad.

2. **Parques de escala comunal:** Son áreas libres, con una dimensión variable, destinada a la satisfacción de las necesidades de recreación activa y pasiva de un grupo de barrios.
3. **Parques de escala barrial:** Son áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de un barrio. Se les denomina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques y se producen a través del proceso de urbanización.

PARAGRAFO: Los nuevos parques generados por efecto del desarrollo de urbanizaciones en los suelos urbanos y de expansión, harán parte del sistema de parques municipales.

ARTICULO 589°. DE LAS NORMAS APLICABLES A LOS PARQUES URBANOS, COMUNALES Y BARRIALES: Los parques urbanos, comunales y barriales podrán destinar el área total del predio a la creación de valores paisajísticos y contemplativos y otras actividades constitutivos del mismo.

ARTICULO 590°. DE LOS INDICES DE OCUPACIÓN: Los índices de ocupación deberán ser los siguientes:

1. Las edificaciones requeridas para el desarrollo de las actividades propias del parque no podrán ocupar más del cinco por ciento (5%) del área total del predio.
2. Hasta el treinta por ciento (30%) se podrá adecuar para zonas duras tales como andenes, circulaciones interiores, canchas deportivas, plazas y plazoletas.
3. El área restante se destinará a espacios abiertos tales como áreas de tratamiento paisajístico, áreas empradizadas, arborizadas y/o con jardines.

ARTICULO 591°. CERRAMIENTOS Y CONTROLES:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

1. Los parques cuyas actividades requieran de control y manejo especial podrán tener cerramientos con diseños propios aprobados por Planeación Municipal. En todos los casos los cerramientos o controles no pueden privar a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.
2. El diseño de los cerramientos de los parques deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos:
 - a. Mantener una transparencia suficiente que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque.
 - b. La altura total no podrá ser superior a 2.40 metros. Se podrá levantar sobre zócalo de hasta 0.50 metros y a partir de éste se podrá fijar elementos con materiales que permitan la transparencia visual establecida hasta completar la altura máxima.
 - c. En ningún caso se permiten cerramientos que subdividan los predios destinados a parque, exceptuando las barandas que delimiten las zonas de juegos.
3. Relacionarse y articularse con las condiciones o características paisajísticas del sector.
4. Relacionarse y articularse directamente con las vías públicas
5. Tratamiento de pisos para el buen y adecuado disfrute de personas con alguna limitación.
6. Proyectar y presentar adecuada iluminación artificial.
7. Conservar la arborización existente con valor paisajístico y ambiental y sembrar especies arbóreas y arbustivas, de acuerdo con las recomendaciones de la autoridad ambiental competente (CODECHOCO).

PARAGRAFO: Ninguna edificación colindante con un parque o plaza podrá tener acceso desde ésta, podrán abrir ventanas sobre estos espacios a partir del segundo piso.

ARTICULO 592°. ANDENES PERIMETRALES:

1. Todos los parques urbanos, comunales y barriales deberán prever andenes perimetrales con ancho mínimo de dos (2) metros.
2. Los andenes perimetrales deberán ser arborizados.

CAPITULO IV

DE LOS ESPACIOS PEATONALES

ARTICULO 593°. DEFINICIÓN: Para efectos del presente Código, los espacios peatonales están constituidos por bienes de uso público destinados al desplazamiento, uso y goce de los peatones y por los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles de propiedad privada que se integran visualmente para conformar el espacio urbano. Tienen como soporte la red de andenes, cuya función principal es la conexión peatonal de los elementos simbólicos y representativos de la estructura urbana.

ARTICULO 594°. COMPONENTES: Los espacios peatonales estructurantes son:

1. Las Plazas y plazoletas
2. La red de andenes
3. Las vías peatonales
4. Las zonas de control ambiental, los retrocesos y otros tipos de franjas de terrenos entre las edificaciones y las vías.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

5. Alamedas, recorridos y paseos peatonales

6. Los puentes peatonales.

Los elementos complementarios de los espacios peatonales estructurantes son:

1. El mobiliario urbano.
2. La vegetación intervenida.
3. Los monumentos conmemorativos y los objetos artísticos.

Otros elementos pertenecientes a bienes de propiedad privada, tales como cerramientos, antejardines, pórticos, fachadas y cubiertas.

PARAGRAFO 1: La Oficina de Planeación Municipal elaborará el inventario detallado de los elementos que integran el sistema peatonal y buscará la creación de nuevos elementos para su integración y propenderá por la consolidación, recuperación o preservación de los existentes.

PARAGRAFO 2: La Oficina de Planeación Municipal reglamentará el diseño e instalación de parasoles, al igual que las áreas del espacio público a ocupar por los establecimientos comerciales (Cafeterías, bares, heladerías, etc.)

**NORMAS GENERALES APLICABLES A
LOS ESPACIOS PEATONALES.**

ARTICULO 595°. DE LAS NORMAS PARA LA RED DE ANDENES: Los andenes deberán construirse en todas las vías públicas, según las dimensiones y calidades especificadas y requeridas en el certificado de paramentos y niveles, dado por la

Secretaría de Planeación Municipal, deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a las siguientes normas:

1. Continuidad y tratamientos: todos los andenes deberán ser continuos en sentido longitudinal y transversal, sin generar obstáculos con los predios colindantes.
2. En los andenes no debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano, que deben ser instalados con el visto bueno de Planeación Municipal.
3. Los andenes deberán ofrecer una superficie continua salvando los desniveles con rampas.
4. Los andenes deberán tener un tratamiento especial de pisos que garanticen la libre y segura movilidad de las personas con discapacidad.
5. En el área de andén, los accesos vehiculares a predios se regulan así:
 - Los accesos vehiculares en ningún caso implican cambio en el nivel del andén.
 - Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén se podrá construir una pequeña rampa a partir del borde exterior del sardinel, el cual no podrá sobrepasar una longitud horizontal de 0.40 metros. En los casos que las dimensiones del ancho del andén sean inferiores a 1.00 metros el Departamento Administrativo de Planeación Municipal definirá su tratamiento garantizando la continuidad de la circulación peatonal.
6. No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 596°. DE LA ALTURA: Los andenes se deben construir con respecto al nivel de la calzada con una altura mínima de punto diecisiete (0.17) metros y una máxima de punto veinte (0.20) metros respectivamente.

ARTICULO 597°. DE LA PENDIENTE TRANSVERSAL: La pendiente transversal será mínima de punto cinco (0.5) por ciento y máxima de dos (2) por ciento, los andenes con pendiente mayor deben construirse con materiales no deslizantes.

ARTICULO 598°. En las calles con pendientes iguales o superiores al veinte (20) por ciento, el andén, deberá construirse en forma de escalinata, con materiales antideslizantes, contra huellas nunca superiores a punto diecisiete (0.17) metros y huellas mínimas de punto treinta (0.30) metros. Estos proyectos deberán obtener el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal, en todos los casos.

ARTICULO 599°. No se permitirá construir en el andén reglamentario ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido.

ARTICULO 600°. Los andenes secundarios, construidos paralelos al andén principal, para dar acceso a primeros pisos o a sótanos, se permitirán cuando el nivel del andén principal cumpla con las especificaciones contenidas en este Código y/o las que las Secretarías de Planeación y Obras públicas determinen de acuerdo al caso.

ARTICULO 601°. No se permitirá ningún tipo de construcción debajo del área de andén excepto aquellos que hagan parte de las redes de servicio público.

ARTICULO 602°. Se obliga construir rampas de acceso en todos los andenes y accesos principales a las edificaciones de uso institucional para la libre circulación del discapacitado, sin obstaculizar el paso normal del peatón y ocupando sólo punto

cuarenta (0.40) mts, a partir del borde exterior del Sardinell, por punto setenta (0.70) mts de largo.

ARTICULO 603°. Del Libre Tránsito Peatonal.

Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre y seguro tránsito del peatón.

PARAGRAFO: Sobre los andenes no se podrán ubicar obstáculos que estén por fuera de los paramentos de la edificación (escalas, rampas, señales, avisos y similares) salvo aquellos de amoblamiento urbano.

ARTICULO 604°. DE LA ELIMINACIÓN DE ELEMENTOS, BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS Y ESTRUCTURAS DEL ESPACIO PEATONAL:

A partir de la vigencia del presente código la Secretaria de Planeación Municipal, dentro de un término de dos (2) meses, deberá localizar los predios que no cumplan con la norma del artículo anterior y comunicará, mediante resolución motivada, al propietario, arrendatario o administrador el término para cumplir la norma.

PARAGRAFO: Se deberán eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad del espacio peatonal, incluyendo las pequeñas rampas, para acceso de motos y automóviles, construidas por fuera del borde exterior del sardinell.

ARTICULO 605°. DE LA RECONSTRUCCIÓN DE ANDENES: Las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que intervengan mediante cualquier acción los andenes, deberán reconstruirlos integralmente. Esta obligación deberá quedar consignada específicamente en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público.

ARTICULO 606°. DE LOS PASEOS PEATONALES: Los paseos peatonales son espacios arborizados distintos al sistema vial, destinados al desplazamiento peatonal, disfrute, encuentro de los ciudadanos y en donde pueden realizar actividades lúdicas. Los Paseos peatonales se regulan por las siguientes disposiciones:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

1. Deberán ser continuas en su perfil y nivel, con un ancho mínimo de tres (3) metros.
2. No podrán ser apropiados para el sistema vial o de movilidad vehicular de cualquier clase
3. Podrán tener accesos restringidos y controlados a los predios aledaños.

La entidad responsable del diseño y/o aprobación y control de estos paseos será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTICULO 607°. DE LAS PLAZAS: Las Plazas son espacios abiertos tratados como zonas duras, destinadas al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana. Se regirán por los siguientes parámetros:

1. En las áreas destinadas a plazas no se podrá construir canchas deportivas ni equipamientos.
2. Los Aislamientos ambientales podrán constituirse como paseos peatonales.

CAPITULO V

DEL AMOBLAMIENTO URBANO

ARTICULO 608°. COMPONENTES DE LA VEGETACIÓN NATURAL E INTERVENIDA: La implantación y ubicación de los componentes de la vegetación natural e intervenida, tales como la vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o

matorrales, árboles o bosques, se regirán por lo que determine la entidad municipal.

ARTICULO 609°. MOBILIARIO: La localización, implantación y especificaciones técnicas, de los componentes del mobiliario urbano tales como elementos de comunicación, de organización, de ambientación, de recreación, de servicios, de salud e higiene y de seguridad, será de competencia de la entidad municipal .

ARTICULO 610°. DE LAS OBRAS DE ARTE PÚBLICA: El propietario de todo edificio institucional, de comercio, de oficinas o industrial, que se construya en la ciudad con un área superior a los dos mil (2.000) metros cuadrados, está en la obligación de dotar al edificio o a la ciudad con una Obra de Arte Pública (Escultura o Mural), y cuyo mantenimiento estará a su cargo.

ARTICULO 611°. La obra de arte de que trata el artículo anterior deberá localizarse en un sitio de gran afluencia de personas que designe el arquitecto proyectista. En el caso de que no sea posible localizarla al interior o exterior del edificio mismo, la Secretaria de Planeación Municipal, de común acuerdo con el propietario de la edificación determinará un sitio público para su localización.

ARTICULO 612°. La obra de arte de que trata los artículos anteriores deberá ser ejecutada de preferencia por un artista Chocoano. El proyecto de la misma deberá ser presentado para su aprobación a la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 613°. La Secretaría delegará ésta aprobación en comités que conforme especialmente para el asunto, y que estarán integrados por funcionarios del Municipio, la S.C.A. Chocó y particulares con conocimientos reconocidos en la materia.

ARTICULO 614°. SEÑALIZACIÓN: La entidad municipal competente, deberá definir los criterios para el diseño, dimensiones, especificaciones técnicas, criterios de implantación, ubicación y/o localización de los elementos de nomenclatura domiciliaria.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 615°. NOMENCLATURA URBANA: La entidad municipal competente, deberá definir los criterios para el diseño, dimensiones, especificaciones técnicas, criterios de implantación, ubicación y/o localización de los elementos de nomenclatura urbana, tales como placas o postes. Las especificaciones relacionadas con las placas de nomenclatura urbana deben ser concordantes con las establecidas en el Manual sobre Dispositivos para el control de Tránsito en Calles y Carreteras adoptado por el Ministerio de Transporte como reglamento oficial en materia de señalización vial.

CAPITULO VI

**DE LAS NORMAS PARA OTROS ELEMENTOS
QUE CONFORMAN EL ESPACIO PEATONAL**

ARTICULO 616°. NORMAS APLICABLES A LOS ANTEJARDINES:

1. Los antejardines no son edificables, no se podrán cubrir ni construir.
2. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardines menores de cinco (5) metros de profundidad.
3. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser emperdizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular al predio.
4. bajo ninguna circunstancia los antejardines no podrán ser cubiertos ni construidos.
5. No se permiten escaleras en los antejardines. En los casos que sea necesario el manejo de escaleras, éstas deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento, hacia el interior del inmueble.

6. En predios con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.
7. En los accesos a estacionamientos al interior de los predios sólo se permitirá acondicionar una franja o un ancho máximo de 3.50 mts por predio.
8. En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines siempre y cuando este cumpla con las siguientes condiciones: transparencia, 1.50 mts de altura máxima y un zócalo hasta de 0.50 mts., y en todo caso no podrá interferir con la libre circulación de los peatones.
9. En los establecimientos destinados a panaderías, cafeterías, heladerías, fuentes de soda, restaurantes, estaderos y similares, ubicados en predios que tengan un antejardín igual o mayor a dos con cincuenta (2.50) metros de profundidad y se encuentren ubicados sobre vías arterias y colectoras, se permitirá la ocupación con sillas y mesas móviles sin lugar a ningún tipo de elementos fijos y/o empotrados en el piso.

En este caso, sólo se permitirá el cubrimiento del antejardín con paraguas o sombrillas en lona o tela plastificada y bajo ninguna circunstancia se permitirá su cubrimiento en otro material.

ARTICULO 617°. NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE FACHADAS, CULATAS Y CUBIERTAS DE LAS EDIFICACIONES:

1. Los propietarios de los inmuebles están obligados a la conservación y mantenimiento de las fachadas, culatas y cubiertas de los inmuebles.
2. Las fachadas y culatas de los Bienes de Interés Patrimonial, que se hubieren alterado o modificado, deberán restituirse a las características originales.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

3. Se deberán eliminar las estructuras obsoletas en fachadas, culatas y cubierta, tales como soportes de avisos y antenas fuera de uso y otros similares.
4. No se permitirán las cubiertas en los últimos pisos y terrazas de los edificios que sobresalgan al paramento de la edificación, a menos que tengan una solución integral con la arquitectura de la edificación aprobada mediante licencia de espacio público aéreo expedida por la secretaria de Planeación Municipal.

- En los predios o inmuebles ubicados en el cono de aproximación del Aeropuerto (Álvaro Rey Zúñiga).
- En las franjas de terreno bajo líneas de alta tensión, quince (15) metros a lado y lado de las mismas.

ARTICULO 621°. DE LOS AVISOS PERMANENTES Y TRANSITORIOS: Se consideran avisos permanentes aquellos destinados a mantenerse hasta por un término mayor da 50 días y transitorios aquellos que no sobrepasen este lapso.

ARTICULO 622°. Los elementos de publicidad exterior visual deberán instalarse en los predios a partir de la línea de construcción o paramento, y no podrá sobresalir sobre los costados de los mismos, ni ocupar las zonas o áreas de aislamientos, incluyendo las áreas de antejardín.

ARTICULO 623°. DEL ESTUDIO TÉCNICO: El estudio técnico para la localización de la publicidad será realizado por el interesado, quien deberá presentarlo a la Secretaría de Planeación Municipal para su aprobación, y en él se analizarán y definirán los impactos de la publicidad visual, teniendo en cuenta:

- Las restricciones de las zonas de preservación urbanística, patrimonial o ambiental.
- Las normas urbanísticas generales sobre actividades, alturas y especificaciones de las áreas donde se pueda localizar la publicidad.
- El radio visual y alcance de la publicidad
- El tipo de vías sobre el cual puede localizarse la publicidad

Con base en lo anterior se determinarán las normas sobre tamaños, alturas, distancias y características de los elementos de la información comercial que se pueda instalar.

ARTICULO 624°. Los avisos fijados sobre pared no podrán sobresalir de ésta más de (0.30) mts, y su tamaño no será mayor del veinte (20) porciento del área de la fachada del local comercial, únicamente se

CAPITULO VII

DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL

ARTICULO 618°. DE LA DEFINICIÓN: Para efectos del presente Capitulo entiéndase por publicidad exterior visual, todo elemento de comunicación visual para ser observado desde el espacio público que con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos de servicios, se coloque en los frentes de las edificaciones o en cualquier apoyo o estructura empleada para tal afecto en predios o lugares visibles, ya sean pintados, grabados, luminosos, iluminados, reflectantes, impresos, etc.

ARTICULO 619°. Se consideran formas de publicidad exterior visual las siguientes: Placas, vallas convencionales, vallas móviles, vallas electrónicas, globos inflables y pasacalles.

ARTICULO 620°. DE LOS SITIOS PÚBLICOS PARA COLOCACIÓN DE PUBLICIDAD EXTERIOR: Además de los lugares indicados en la Ley 400 de 1995 y en el acuerdo Municipal N° 009 del 24 de mayo de 1997, se prohíbe ubicar elementos de publicidad exterior visual en los siguientes sitios:

- En los cerros de valor paisajístico

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

podrá colocar el representativo de la razón social. Sí en algún caso se requiere más de un aviso se deberá integrar al del local o aviso principal.

–No se podrá ubicar ningún tipo de aviso sobre paredes, ventanas o puertas que hagan parte de la fachada del local o inmueble.

–No se permite cambiar en partes o fracciones, el color usado en la fachada principal para resaltar o diferenciar el local o locales comerciales.

PARAGRAFO: Los avisos sólo podrán ser fijados sobre la pared que da frente a la vía pública. La ubicación de tales aviso en pared diferente deberá ser previamente consultada a la Secretaria de Planeación Municipal quienes, aprobarán su colocación previo estudio del diseño presentado.

ARTICULO 625°. El borde inferior de cada aviso estará a una altura no menor de dos con cincuenta (2.50) metros sobre el nivel del andén.

PARAGRAFO: Cuando se coloquen avisos en los vidrios, el proyecto deberá tener el Visto Bueno de la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 626°. En el área libre de estaciones de servicio o de parqueaderos y detrás de la línea de construcción se podrán ubicar avisos aislados de las edificaciones a razón de hasta uno por cada frente del lote y cuyas dimensiones máximas serán: ancho o largo, diez (10) por ciento del frente del predio.

ARTICULO 627°. Se prohíbe pintar o colocar avisos sobre cerramientos o cercas de predios no construidos, en árboles, andenes, calzadas, separadores, zonas verdes o en cualquier elemento o espacio público, exceptuándose las señales de tránsito, la nomenclatura urbana y los avisos colocados no permanentes por empresas de servicios públicos.

ARTICULO 628°. Sobre la fachada de un edificio destinado a vivienda no podrán ubicarse avisos luminosos o iluminados. Cuando el uso de la edificación sea mixto, se permitirá avisos luminosos sobre la parte no destinada a vivienda.

ARTICULO 629°. Para las edificaciones en construcción, la misma licencia que otorga la Secretaria de Planeación Municipal comprenderá la autorización para fijar los avisos o vallas indicativos de nombre de profesionales que en ellas intervengan, así como de la entidad financiadora o patrocinadora, fabricantes o proveedores de materiales y elemento de construcción sobre su destinación. Su permanencia no podrá prolongarse después de la terminación de la obra.

PARAGRAFO: En construcciones destinadas a vivienda no podrán colocarse avisos de promoción y forma de venta, sin la debida autorización de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 630°. La Secretaria de Planeación Municipal dará aprobación al tamaño, localización y demás características de los avisos y vallas, para la tramitación del permiso de funcionamiento ante Industria y Comercio.

ARTICULO 631°. La Secretaria de Planeación Municipal, podrá autorizar al propietario la pintura de murales o composición plástica sobre las culatas de edificaciones.

ARTICULO 632°. No se permite la ubicación y/o colocación de pasacalles de tipo comercial anunciando una razón social o productos, únicamente se permitirán los de uso institucional o de eventos promovidos por el Gobierno, los cuales deberán contar con el visto bueno de Planeación Municipal.

ARTICULO 633°. La Secretaria de Planeación Municipal podrá ordenar el retiro de cualquier tipo de aviso cuando este no se ciña a los reglamentos requeridos, cuando cause problemas de visibilidad o estético desagradable en el sector donde esté.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 634°. Los avisos y vallas que no se ajusten a las disposiciones anteriores sobre la materia, tendrán un plazo de tres meses a partir de la vigencia del presente Código, para adaptarse a las mismas, o para retirarse según sea el caso.

TITULO XIX

DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y URBANO

ARTICULO 635°. DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL:

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que proyecte realizar o realice cualquier obra o actividad susceptible de producir deterioro ambiental, esta obligada a declarar el peligro presumible que sea consecuencia de la obra o actividad, la cual, para su evaluación ambiental, debe hacerse ante CODECHOCÓ o por la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables.

PARAGRAFO: Si los resultados de la evaluación ambiental, así lo determinan, se exigirá al interesado un Estudio de Impacto Ambiental (Es.I.A.).

ARTICULO 636°. El Estudio de Impacto Ambiental, a que hace referencia el artículo anterior, deberá tener en cuenta, aparte de los factores físicos, los de orden económico y social para determinar la incidencia que la ejecución de las obras mencionadas pueda tener sobre la localidad.

ARTICULO 637°. El concepto de viabilidad ambiental del proyecto expedido por CODECHOCÓ o por la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables, debe ajustarse a los usos potenciales del suelo señalados en el presente Código.

ARTICULO 638°. Para todo proyecto de urbanización, el urbanizador, deberá presentar junto a los documentos para tramitación del anteproyecto de urbanización, el Estudio de Impacto

Ambiental (Es.I.A) legalmente firmado por un Ingeniero y/o Arquitecto especializado en esta materia, el cual una vez revisado será devuelto al interesado para la correspondiente solicitud de la licencia Ambiental ante la autoridad ambiental (COD9ECHOCÓ), lo cual será requisito indispensable para la aprobación y otorgamiento de la licencia de Construcción

ARTICULO 639°. DEL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: El Es. I. A deberá contener los siguientes aspectos:

- Localización del proyecto con relación a la ciudad, sector y área.
- Descripción del proyecto. Generalidades. Relación el entorno inmediato.
- Características naturales, físicas (geotécnicas, hidrológicas y climatológicas), biológicas (vegetación, flora y fauna).
- Características socioeconómicas: (Referentes al asentamiento del entorno, tenencia de la tierra, infraestructura existente).
- Estado inicial del ambiente antes del proyecto
- Identificación y cuantificación de los posibles impactos.
- Análisis de la incidencia de las obras de urbanización y la construcción de edificios sobre las formas y procesos presentes en el área, la orientación de los lotes en caso de urbanizaciones.
- Propuesta topográfica que muestre la situación actual u original del terreno y las respectivas modificaciones.
- Medidas y controles y obras tendientes a prevenir, eliminar o controlar los impactos negativos.
- Programas de monitoreo del proyecto y de las obras y controles cuando se consideren impactos negativos importantes.

PARAGRAFO: El Estudio de Impacto Ambiental (Es.I.A), además de contener los aspectos relacionados en el Artículo anterior, deberá valorar los impactos causados a los factores medioambientales siguientes:

- Paisaje
- Espacio Público
- Infraestructura vial y de Servicios.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 640°. DEL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO: Todo proyecto de edificación con área de construcción igual o superior a seiscientos (600) metros cuadrados, deberá presentar a la Secretaría de Planeación Municipal al momento de solicitar la licencia de construcción, el Estudio de Impacto Urbano para la etapa de construcción, legalmente firmada por un Arquitecto y/o Ingeniero especialista en esta materia o por un especialista en planeamiento regional y urbano.

ARTICULO 641°. DEL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO: El Es. I. U. deberá contener la valoración y el plan de prevención y mitigación de los efectos significativos de las siguientes variables de impactos y origen de los mismos.

a- Orígenes de Impacto Urbano

- Ocupación de la calzada
- Ocupación de andenes
- Ocupación de recintos urbanos
- Ocupación de zonas verdes
- Congestión vehicular
- Deterioro vial

b- Orígenes de Impacto Social

- Molestia Socio-Sicológica
- Disminución de la frecuentación humana

c- Orígenes de Impacto Perceptual

- Pérdida de la visibilidad
- Pérdida de la imagen urbana

TITULO XX

DE LAS LICENCIAS Y PERMISOS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 642°. Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal, velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Código y será la encargada de expedir las licencias y los permisos para el desarrollo de proyectos de construcciones o urbanización en terrenos urbanos y de expansión urbana en el Municipio de Quibdó.

ARTICULO 643° . DE LAS CLASES DE LICENCIAS Y PERMISOS: La Secretaría de Planeación Municipal, de acuerdo al objeto de la obra a realizar, expedirá las siguientes licencias y permisos:

- Licencia de construcción
- Licencia de Urbanizaciones
- Permiso de Reforma. Comprende obras de: ampliación, adecuación, reparación y modificación
- Permiso de Demolición
- Permiso de Cerramiento
- Permiso de Ocupación Vial ó Predial
- Permiso de Movimiento de Tierra
- Igualmente expedirá el certificado de Uso para las diferentes áreas de actividad.

ARTICULO 644°. DE LOS TITULARES DE LAS LICENCIAS Y/O PERMISOS: Podrán ser titulares de las licencias, de que habla el artículo anterior, los propietarios y/o poseedores de los inmuebles objeto de intervención.

ARTICULO 645°. La licencia surtirá efecto sólo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado.

ARTICULO 646°. Lo construido al amparo de una licencia no podrá modificarse, salvo que la licencia sea modificada o se expida una nueva.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 647°. No habrá lugar a expedición de licencias o autorizaciones de carácter provisional para la ejecución de obras.

ARTICULO 648°. DEL TÉRMINO PARA PRONUNCIARSE SOBRE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS: La Secretaría de Planeación Municipal, tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud de licencias, contados desde la fecha de la solicitud.

ARTICULO 649°. DE LA TRANSFERENCIA DE LAS LICENCIAS: Las licencias son transferibles a otro titular previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo dirijan a la Secretaría de Planeación Municipal, con el objeto de actualizar al nuevo titular, como también los nombres de los profesionales responsables de la ejecución de la obra, del proyecto urbanístico y/o arquitectónico.

PARAGRAFO: Si se hubiese constituido pólizas o garantías a favor del Municipio deberán constituirse las correspondientes pólizas con el nuevo titular de la licencia.

ARTICULO 650°. DEL TÉRMINO PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS. La modificación de una licencia deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la misma.

PARAGRAFO 1: La solicitud de modificación de una licencia no conlleva a la prórroga de la misma.

PARAGRAFO 2: El acto administrativo por el cual se concede o modifica una licencia y/o permiso, será notificado a su titular y a los vecinos dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a su solicitud.

ARTICULO 651°. DE LA RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DE LA LICENCIA: El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de la expedición de la licencia y extracontractualmente por

los perjuicios que se causaren a terceros con el desarrollo de la obra.

PARAGRAFO: La licencia recae sobre el inmueble y producirá todos sus efectos aún cuando éste sea posteriormente desenglobado o enajenado a un tercero.

ARTICULO 652°. DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA: La licencia tendrá una vigencia de dos (2) año contados a partir de su expedición y sólo podrá prorrogarse una sola vez por un periodo de doce (12) meses.

PARAGRAFO: La Solicitud de la prórroga deberá hacerse dentro de los 30 días calendarios anteriores al vencimiento de esta, siempre y cuando se certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO 653° . DE LA REINICIACIÓN DE OBRAS INCONCLUSAS: En caso de obras inconclusas cuya licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo de la prórroga, el interezado deberá solicitar una nueva licencia, y su reiniciación sólo se permitirá, siempre y cuando la construcción se encuentre acorde con el Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y urbanísticamente esté ajustada con la reglamentación del presente Código

ARTICULO 654° DE LA TARIFA DE LA LICENCIA: La expedición de licencias tendrá una tarifa cuyo monto se liquidará de acuerdo a la clase de licencia solicitada y de acuerdo a el área de construcción y presupuesto de la obra.

ARTICULO 655°. DE LA PRESENTACIÓN DE LAS LICENCIAS Y/O PERMISOS: Durante la ejecución de la obra, el constructor responsable deberá mantener en ésta, copia de la licencia de construcción y/o permisos, documento que deberá ser presentados cuando sea solicitado por los funcionarios de Planeación Municipal, de no ser así se considerará como obra sin licencia ni permiso y se procederá a aplicar las sanciones previstas en el presente Código.

CAPITULO II

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

ARTICULO 656°. Para iniciar cualquier tipo de construcción es de obligatorio cumplimiento haber obtenido la Licencia de Construcción.

ARTICULO 657° DE LOS REQUISITOS PARA SOLICITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Será necesario, para solicitar la licencia de construcción, presentar a la Secretaría de Planeación Municipal los siguientes documentos:

- a) Solicitud de la licencia de construcción, en formato de la Secretaría de Planeación Municipal, debidamente diligenciado.
- b) Recibo de paz y salvo de impuesto predial.
- c) Fotocopia de la escritura del lote correspondiente, debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos.
- d) Certificado de tradición a la fecha
- e) Plano de localización del predio a escala ampliada.
- f) Juego de Planos Arquitectónicos
- g) Planos Eléctricos, VºBº Empresa prestadora del Servicio.
- h) Planos Hidráulicos, VºBº Empresa de acueductos.
- i) Planos Sanitarios, VºBº Empresa de alcantarillado.
- j) Estudios de Suelos en los casos que sean necesarios.
- k) Cálculos y Planos Estructurales
- l) Presupuesto de la obra
- m) Certificado de dirección técnico y/o profesional y tarjeta profesional del constructor que estará a cargo de la obra según sea el caso

PARAGRAFO 1: Todo proyecto con un área de construcción igual o mayor a seiscientos (600) metros cuadrados, deberá anexar a la documentación el estudio de impacto urbano, legalmente firmado por un especialista en el área.

PARAGRAFO 2: La Oficina de Planeación Municipal no recibirá planos ni documentos incompletos. El interesado deberá presentar, en original y una copia, una relación especificando los documentos entregados, la cual será verificada y firmada por un funcionario de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 658°. DE LAS CONSTRUCCIONES EN MADERA: La Secretaría de Planeación se abstendrá de expedir licencia de construcción para edificaciones en madera, siempre y cuando estas no cumplan con un diseño arquitectónico, estructural y con buenas especificaciones técnicas firmados por un Arquitecto o Ingeniero.

PARAGRAFO: En las Zonas Residenciales de Densidad Alta (R-4) y en Áreas de Actividad Mixta, sólo será permitido construir en combinación con mampostería, siempre y cuando el área a construir con madera sea inferior al veinte (20%) por ciento del área total de Construcción.

ARTICULO 659°. DE LA COTA DEL NIVEL DE CONSTRUCCIÓN: Para toda nueva construcción a realizar con frente a una vía o vías sin pavimentar, se deberá solicitar a la oficina de Planeación Municipal la cota del nivel futuro de la vía y andenes, una vez ésta sea pavimentada; la cual será especificada en la licencia de construcción.

PARAGRAFO: Será de responsabilidad del constructor y/o del propietario el construir por debajo de la cota del nivel de los andenes y vías certificado por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 660°. DE LOS REQUISITOS DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS: Los planos arquitectónicos se deben presentar en dos juegos de copias en formato de medio o en pliego entero y entintado, debidamente firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

ARTICULO 661°. DEL CONTENIDO DEL JUEGO DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS: Cada juego de planos debe contener:

- a. **Plano de Localización**, el cual se debe presentar a una escala mínimo de 1: 200 para edificaciones independientes y 1: 500 para conjuntos urbanísticos. Se indicará en estos planos lo siguiente:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

- Localización de la edificación indicando anchos de vías, andenes, zonas verdes y antejardines.
- Cotas de retroceso anteriores, posteriores, laterales y cotas generales del lote.
- Nombre de la vía sobre la cual se ubica el proyecto, y de la vía adyacente más próxima.
- Indicar el Norte, orientando la plancha, preferiblemente, con este hacia la parte superior de la misma.

b.Plano de Cimientos y Desagües: Todo plano de cimientos y desagües debe tener indicación de alcantarillado, desagües, bajantes sanitarias, bajantes de aguas lluvias, dirección hacia el cual se va a desaguar el alcantarillado y cajas de inspección debidamente acotadas.

c.Planos de Distribución Arquitectónica. Se presentará un plano de distribución arquitectónica de cada uno de los pisos, debidamente acotados y a escala 1:50, cuando el área a edificar no exceda de quinientos (500) metros cuadrados, y a escala 1:100 cuando el área a edificar exceda los quinientos (500) metros cuadrados. Este plano debe contener el Cuadro de Áreas.

d.Plano de Cortes y Fachadas. Se deben presentar la fachada sobre la vía y como mínimo dos (2) cortes de la edificación, uno transversal y el otro longitudinal debidamente acotados. La fachada debe presentarse con detalles del material a utilizar. En edificaciones de esquinas es obligatorio presentar las dos (2) fachadas que dan sobre las vías.

e.Plano de Cubierta: Se deben indicar en el plano de cubierta las pendientes y los materiales con los cuales se ha de construir la cubierta. Además debe indicar el sistema y los puntos de evacuación de aguas lluvias.

f.Plano de Detalles: Se deben presentar a una escala de 1:20 a 1:25, se debe presentar como mínimo los detalles de fachadas y de escaleras.

ARTICULO 662°. DE LOS PLANOS ELÉCTRICOS: Los planos eléctricos deben estar aprobados por la Electrificadora del Chocó.

ARTICULO 663° DE LOS PLANOS HIDRÁULICOS Y SANITARIOS: Estos planos deben tener el visto bueno de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Quibdó.

ARTICULO 664°. DE LOS ESTUDIOS DE SUELO: Debe realizarse estudios de suelo en proyectos de edificaciones con alturas mayores de tres (3) pisos, realizados por un especialista en suelos o por un profesional de reconocida experiencia en la materia.

ARTICULO 665°. DE LOS CÁLCULOS Y PLANOS ESTRUCTURALES: Toda edificación con alturas mayores de dos (2) pisos debe presentar cálculo estructural con sus respectivas memorias de cálculo y planos estructurales, debidamente firmados por un Ingeniero Civil.

PARAGRAFO: Toda Construcción, independientemente del número de pisos, deberá cumplir con el Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes.

ARTICULO 666°. DEL ROTULO DE LOS PLANOS: Todo plano debe estar debidamente rotulado y con la siguiente información:

- Nombre de la obra
- Dirección con calles y carreras
- Contenido del plano
- Escala del dibujo: Gráfica y Numérica
- Convenciones
- Nombre y firma del propietario con número de cédula
- Nombre y firma del profesional:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

1. Arquitecto en planos arquitectónicos.
2. Ingeniero en planos estructurales, memorias de cálculos y estudio de suelos.

La firma de cada profesional debe ir con su respectivo número de Tarjeta Profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

- Fecha de elaboración del proyecto.
- Número del plano y número total de planos.

ARTICULO 667°. DE LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Una vez recibidos todos los planos y documentos exigidos en el Artículo 657, la Oficina de Planeación Municipal hará la revisión correspondiente, y si los encontrare ajustados al

presente Código, hará la liquidación del impuesto que el interesado ha de cancelar por derecho a la obtención de la Licencia. Pagado el impuesto la Oficina de Planeación dará la aprobación de los planos y expedirá la licencia de Construcción.

CAPITULO III

DEL PERMISO DE REFORMAS PARA EDIFICACIONES

ARTICULO 668°. Entiéndase por Permiso de Reforma para Construcciones, el acto administrativo proferido por la Oficina de Planeación Municipal, mediante el cual se admiten adecuaciones, ampliaciones, modificaciones, reparaciones o adiciones en una edificación existente y/o en un proyecto ya aprobado.

ARTICULO 669°. DE LOS REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE REFORMA: Quien desee

obtener el permiso para adelantar reformas en construcciones existentes o en proyectos arquitectónicos ya aprobados con anterioridad, de conformidad con las normas establecidas en este Código deberá llenar los siguientes requisitos:

- a. Presentación del Plano de la edificación actual
- b. Presentación del plano y cortes de reforma.
- c. Carta de responsabilidad del Ingeniero o Arquitecto.
- d. Justificación estructural en los casos que sean necesarios.
- e. Certificado de tradición.

ARTICULO 670°. Una vez reunidos los requisitos anteriores, la Oficina de Planeación Municipal procederá a otorgar el permiso de reforma de construcción.

ARTICULO 671°. En caso de que el permiso de reforma solicitado exceda un área cubierta de sesenta (60) metros cuadrados, deberá considerarse como una nueva construcción y por lo tanto, será necesario obtener licencia de construcción, salvo en el caso de cambio de pisos, cielorasos, reparaciones o cambio de cubierta, pintura general y decoración.

PARAGRAFO: El área a reformar será verificada por la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 672°. En caso de que la adición sea lateral y su área de construcción sobrepase los sesenta (60) metros cuadrados, deberá exigirse una nueva licencia de construcción.

ARTICULO 673°. No se podrá expedir el permiso de reforma si ésta tiende a disminuir el número de pisos de la edificación o aumentarlos sin cumplir la reglamentación de alturas estipulada en el presente Código.

CAPITULO IV

DEL PERMISO DE DEMOLICION

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 674°. El permiso de demolición debe obtenerse para los siguientes casos:

-Cuando se vaya a demoler totalmente una edificación.

-Cuando se vaya a demoler parcialmente una edificación, y cuya área a demoler sea igual o superior al diez (10) por ciento del área construida de la edificación.

ARTICULO 675° DE LA SOLICITUD DEL PERMISO DE DEMOLICIÓN: El propietario del predio a demoler deberá solicitar el permiso de demolición en oficio dirigido a la Oficina de planeación Municipal, la cual dará respuesta por escrito a la solicitud y hará en cada caso las recomendaciones adicionales que considere conveniente, solicitando dirección profesional y las medidas de seguridad pertinentes según el caso.

ARTICULO 676° DE LA CONSULTA EN EL REGISTRO DE EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL: La Oficina de Planeación Municipal antes de autorizar cualquier demolición, consultara el registro de edificaciones declaradas como Patrimonio Cultural de la Nación o del Municipio, con el fin de aprobar o negar la solicitud

ARTICULO 677° DE LA SEÑALIZACIÓN: Toda demolición tendrá que proveerse de señales de peligro ubicadas en sitios visibles para el peatón durante las veinticuatro (24) horas del día.

ARTICULO 678° DE LA PROTECCIÓN: En toda demolición deben colocarse protecciones, sobre andenes y zonas públicas, a una altura de tres (3) metros sobre el nivel del andén, y tendrá que sobresalir del plano vertical de la fachada lo suficiente como para evitar la caída libre de materiales sobre peatones y vehículos.

ARTICULO 679° DE LOS DUCTOS DE EVACUACIÓN: Cuando la edificación a demoler sobrepase los dos (2) pisos de altura, el escombros se debe evacuar por medio de ductos.

ARTICULO 680° DE LOS DAÑOS OCASIONADOS: Todo daño generado por una demolición a las propiedades vecinas, incluida la calle, los andenes, zonas verdes, redes de servicios y similares, serán reparados por el responsable de la demolición causante del daño.

ARTICULO 681° DE LA TARIFA DEL PERMISO DE DEMOLICIÓN: El permiso de demolición no causará ningún tipo de impuestos, excepto en el caso de ocupación del espacio público, para lo cual el interesado deberá obtener un permiso provisional de ocupación de vías.

CAPITULO V

DEL PERMISO DE CERRAMIENTO

ARTICULO 682°. Toda persona que desee cerrar un predio, deberá solicitar permiso a la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 683°. La Secretaria de Planeación Municipal, exigirá el cerramiento de las obras en construcción, edificaciones en reforma y demoliciones cuando su ubicación, magnitud y características así lo ameriten.

ARTICULO 684°. Todo lote sin construir situado dentro del centro histórico de Quibdó, deberá permanecer completamente limpio de malezas, cercado con un muro hasta una altura no menor de dos punto veinte (2.20) metros y enlucido adecuadamente, con estructura mínima necesaria para su estabilidad.

ARTICULO 685°. Si no fuera posible localizar al dueño del predio o éste se negará a realizar la obra en el término que señale la Oficina de Planeación Municipal, se notificará a la Secretaría de Obras Públicas

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

Municipales, para que disponga la ejecución de los trabajos de cerramiento, con cargo al propietario, sin perjuicio de las sanciones a que diere lugar, según el Artículo 304 del Código de Policía. Previo cumplimiento del Artículo 29 de la Constitución Nacional.

ARTICULO 686°. La liquidación de los trabajadores realizados en el artículo anterior será la resultante del costo directo de las obras de cerramiento más un treinta (30) por ciento por derecho de administración, sin perjuicio de la aplicación de los intereses de mora causados.

CAPITULO VI

DEL PERMISO DE OCUPACION DE VIAS

ARTICULO 687°. DE LOS REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO PROVISIONAL DE OCUPACIÓN DE VÍAS: Para la obtención del permiso provisional de ocupación de Vías el interesado deberá presentar por escrito la solicitud ante la Secretaría de Planeación Municipal, especificando en ella el tiempo aproximado de ocupación de la vía, la parte a ocupar, es decir, si se trata del andén o de la calzada, etc., el volumen aproximado de materiales, el tipo de obra, y las medidas de seguridad y de protección al peatón.

ARTICULO 688°. La Secretaria de Planeación Municipal, sólo podrá autorizar la ocupación provisional de una parte de la vía, en los casos que a continuación se relacionan:

1. En construcciones en proceso de ejecución y en edificaciones sometidas a reformas, que a juicio de la Oficina de Planeación Municipal, no estén en capacidad de albergar dentro de su propia área o estructura, los materiales y obra provisionales auxiliares.
2. Durante reparación de vías.
3. En otros casos que a juicio de la Oficina de Planeación sean estrictamente necesarios.

ARTICULO 689°. La Secretaria de Planeación Municipal, sólo podrá autorizar un tercio (1/3) de la calzada como máximo, por la ocupación provisional de la longitud del frente del predio, para lo cual deberá construirse un sistema de protección para la seguridad del peatón, que permita su libre circulación.

ARTICULO 690°. No se admitirán materiales regados sobre la calzada de las vías y andenes.

PARAGRAFO: Cuando por circunstancia especial se deba efectuar el descargue de los materiales que ocupen mas de un tercio (1/3) de la calzada, el propietario o el constructor responsable de la obra deberá ordenar su retiro en forma inmediata.

ARTICULO 691°. No se permitirá la disposición de material de desecho o sobrante de la obra sobre las zonas públicas y terrenos o edificaciones adyacentes.

CAPITULO VII

**DEL PERMISO DE MOVIMIENTO DE TIERRA PARA
CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES**

ARTICULO 692° Toda adecuación de un terreno en predios urbanos, que implique limpieza, banqueo y transporte de la tierra sobrante deberá ser autorizado por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 693°. Se deberán levantar las defensas necesarias cuando el terreno a edificar reciba aguas drenadas de terrenos más altos, para evitar inundaciones y erosiones.

ARTICULO 694°. Si después de realizar un banqueo el propietario se ve obligado a suspender la obra por cualquier causa, estará obligado a realizar las protecciones de los taludes que garanticen la estabilidad de los mismos y la seguridad de las edificaciones vecinas; se proveerán los drenajes suficientes que eviten los represamientos de aguas.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ARTICULO 695°. La Secretaría de Planeación Municipal será quien determine el sitio de depósito final del producto resultante del movimiento de tierra.

PARAGRAFO: El responsable deberá transportarlo al sitio señalado por la Scretaria de Planeación Municipal y en ningún momento podrá ser arrojado sobre zonas o vías públicas.

TITULO XXI

DE LAS SANCIONES

CAPITULO I

DE LAS SANCIONES URBANISTICAS

ARTICULO 696°. El Municipio de Quibdó impondrá sanciones por las infracciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentan.

ARTICULO 697°. Las sanciones urbanísticas se aplicarán observando los criterios establecidos en los Artículos 104, 105, 106, 107 y 108 de la ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten o complementen y las contenidas en el presente Código.

PARAGRAFO 1. Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal aplicar las sanciones a que se han hecho acreedores quienes violen las normas establecidas en el presente código mediante resolución motivada en fundamento de derecho y hecho.

PARAGRAFO 2. Contra las resoluciones proceden el recurso de reposición ante la Alcaldía Municipal, para que se aclaren, modifiquen o revoquen. De este ha de hacerse uso por escrito,

dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal o la desfijación del edicto, si no pudiere hacerse la notificación personal el cual se fijará en papel común, en lugar público del despacho por el término de cinco (5) días con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTICULO 698°. DE LAS SANCIONES PARA URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES: Para quienes urbanicen, construyan sin licencia o cuando esta haya vencido, o se actúe en contravención a lo preceptuado en ella, la Secretaría de Planeación Municipal procederá a:

1. Ordenar policivamente la suspensión inmediata, sellamiento, y/o demolición de la obra o parte de ella que no cumpla con las normas
2. Solicitar a las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios la suspensión de estos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994 "De los Servicios Públicos".
3. Fijar un plazo a los responsables para hacer los correctivos del caso. Si vencido el plazo notificado no se hubieren realizado los correctivos correrán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y quinientos (300) salarios mínimos legales mensuales vigentes

ARTICULO 699°. DE LAS SANCIONES PARA LOS USOS NO CONFORMES: Los propietarios que por iniciativa propia o a través de terceros usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla o contravengan las normas urbanísticas sobre usos específicos, serán objeto del siguiente procedimiento:

1. Se le notificará oficialmente sobre la infracción cometida y se le concederá un plazo de cinco (5) días hábiles para su corrección.
2. Si vencido en plazo no se acata lo notificado la Secretaria de Planeación oficiará a la Secretaría de Gobierno que ha quedado

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

suspendido el uso del suelo para el establecimiento infractor y por lo tanto debe proceder al cierre del establecimiento, a la suspensión de los servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994 "De los Servicios Públicos", y a la aplicación de las multas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales vigentes cada una.

ARTICULO 700°. DE LAS SANCIONES POR OCUPACIÓN PERMANENTE DEL ESPACIO PÚBLICO: A quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público o los encierren sin autorización de la autoridad municipal, la Secretaría de Planeación Municipal procederá a:

1. Notificarle oficialmente sobre la infracción cometida y se le concederá un plazo de dos (2) días hábiles para su desocupación o demolición.

Si vencido en plazo no se acata lo notificado la Secretaria de Planeación Solicitará a las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios la suspensión de estos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994 "De los Servicios Públicos".

1. y aplicará las multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes cada una.

ARTICULO 701°. En general, todas las contravenciones a las normas contenidas en este manual y las que resultaren en el desarrollo del mismo no calificadas en el presente título, serán sancionadas con multas pero deberán ser calificadas, en forma general, previamente por la Secretaría de Planeación. El procedimiento será el establecido por el Código de Policía.

ARTICULO 702°. Las Obras sancionadas podrán ser legalizadas previo el cumplimiento de todos los requisitos técnicos y de tramitación contenidos en el presente Código y presentación de paz y salvo de la cancelación de la multa impuesta

ARTICULO 703° Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará a la tesorería Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en las zonas de alto riesgo.

ARTICULO 704°. Las Empresas de servicios públicos de Quibdó, se abstendrán de prestar los servicios públicos en urbanizaciones y edificaciones que se adelanten en contravención a las disposiciones del presente Código.

CAPITULO II

DE LAS SANCIONES A PROFESIONALES

ARTICULO 705°. El profesional, Ingeniero, Arquitecto, Técnico Constructor y Maestro de Obra que en ejercicio de su actividad profesional, construya sin licencia de construcción o en desacuerdo con los planos aprobados y viole directa o indirectamente las disposiciones del presente Código, se hará acreedor a las siguientes sanciones:

1. Será denunciado oficialmente por la Secretaría de Planeación Municipal ante el Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura para lo pertinente a la aplicación de la ley que regula estas profesiones.
2. Quedará inhabilitado ante la Secretaría de Planeación Municipal para realizar cualquier trámite relacionado con proyectos urbanísticos y arquitectónicos, por un término de dos (2) años la primera vez, y definitiva la segunda, así como también para celebrar cualquier tipo de contrato con las entidades del orden municipal.

ARTICULO 706°. Las firmas urbanizadoras y constructoras, sus representantes legales, sus juntas directivas y sus socios quienes

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

teniendo en cuenta la obligación de construir obras urbanísticas no las realizaren, quedarán inhabilitados por el término de dos (2) años para tramitar toda clase de proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos ante la Secretaria de Planeación Municipal,

CAPITULO III

DE LAS SANCIONES A FUNCIONARIOS MUNICIPALES

ARTICULO 707°. El funcionario Municipal que en ejercicio de su cargo viole cualquiera de las disposiciones del presente Código, autorice, facilite, patrocine o cubra las contravenciones del mismo, incurrirá en causal de mala conducta y será sancionado así:

- a. Con la suspensión del cargo hasta por treinta (30) días por la primera vez.
- b. con la destitución del cargo en caso de reincidencia.

PARAGRAFO 1: El Secretario de Planeación tendrá la obligación de informar a la Personería Municipal, el nombre del funcionario a que haga referencia el presente artículo para que allí sea iniciado el respectivo proceso disciplinario.

PARAGRAFO 2: Las sanciones administrativas impuestas por la autoridad municipal, no eximen la responsabilidad penal o civil a que haya lugar por la violación a los preceptos de la ley.

ARTICULO 708°. Los empleados al servicio de la administración Municipal que sean competentes para dar trámite a los solicitudes de que trata este Código, y que no dieron respuestas con prontitud a ella en los términos de ley incurrirán en las causales de mala conducta.

TITULO XXII

GLOSARIO

ARTICULO 709°. Para efectos de la correcta interpretación y aplicación de las normas contenidas en el presente Código, adóptense las siguientes definiciones:

A

ADECUACION VIAL: Se refiere a la construcción y/o mejoramiento de calzadas, andenes, sardineles y zonas verdes que sean necesarios para la conformación de una vía.

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

AGRUPACION: Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y/o uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

AISLAMIENTO LATERAL: Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

AISLAMIENTO POSTERIOR: Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

ALTILLO: Ultimo piso adicional retrocedido con respecto a la línea de construcción o paramento.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Es el número de pisos permitidos, tomados a partir del punto medio del frente del predio, partiendo del nivel de andén, mantenidos en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

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

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

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

ANCHO DEL LOTE: Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero del lote.

ANCHO DE LA VIA: Es la medida transversal de la zona de uso público destinada a la circulación de vehículos y/o personas, tomada entre las líneas de demarcación.

ANDEN O ACERA: Es la franja de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, debidamente conformada en material duro y/o blando continuo.

ANTEJARDIN: Es el área verde de propiedad privada, libre de toda construcción comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.

AREA BRUTA URBANIZABLE: Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

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

AREA DE ACTIVIDAD: Es una extensión de superficie delimitada, a la que se asigna el uso e intensidad del subsuelo, el suelo y/o el espacio aéreo correspondiente en el Area Urbana, Suburbana y Rural. Se caracteriza por el predominio de un uso determinado del suelo, en función del cual se reglamentan los demás usos.

AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA: Son áreas que por sus características propias exigen un tratamiento especial, y una restricción en su manejo y ocupación.

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

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

AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE: Es aquella correspondiente a la zona central principal de la ciudad, que por su localización y mezcla de usos urbanos, se constituye en el sector principal de la actividad urbana.

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Es aquella que está prevista para un uso predominante de vivienda, permitiendo la mezcla de establecimientos que por su complementariedad garantizan su buen funcionamiento de acuerdo con el carácter propio del área.

AREAS DE PARQUE Y RECREACION : Son áreas destinadas natural o artificialmente al disfrute activo o pasivo de la comunidad.

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

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

AREA DE INFLUENCIA: Es aquella a la cual alcanza o llega el efecto de una actividad desarrollada en otra área más o menos aledaña.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

AREA DE RESERVA VIAL: Es la franja de terreno necesaria para la futura construcción o ampliación de las vías.

AREA DE PROTECCION Y MANTENIMIENTO DE CUERPOS DE AGUA PERMANENTE O NO: Es el área no edificable y destinada a la protección y control ambiental ecológico localizada en las márgenes de los cuerpos de agua.

AREAS INESTABLES: Son áreas conformadas por materiales que de acuerdo con su naturaleza son susceptibles de movimiento en masa, tales como depósitos coluviales, suelos residuales o rocas blandas.

AREA DEL LOTE: Es la medida de la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

AREA LIBRE: Es la superficie resultante de un lote al descontar el área ocupada.

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

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

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

AREA RURAL: Es el territorio municipal integrado por las áreas situadas por fuera de los perímetros urbano y suburbano.

AREA SUBURBANA: Es la franja de transición determinada por el Concejo Municipal, que rodea las ciudades y que se extiende por las

vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

ASENTAMIENTO: Es la ocupación del suelo por edificaciones o establecimientos en los que se desarrollan diversas actividades humanas, en un espacio geográfico determinado.

ASENTAMIENTO CONCENTRADO: Es la ocupación residencial intensiva del suelo, la cual se puede presentar en desarrollos predio a predio o en viviendas relativamente próximas.

ASENTAMIENTO DISPERSO: Es la ocupación residencial del suelo en desarrollos habitacionales de baja intensidad, en áreas de terreno mayores y permitidos en las Áreas de Actividad.

AREA URBANA: Es aquella contenida dentro del perímetro urbano.

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

AREAS PREDIALES: Ver área del lote.

AZOTEA: Es la cubierta horizontal de una edificación, con posibilidad de acceso y uso.

B

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

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

C

CALLE: Es la vía urbana cuya dirección predominante es la norte-sur.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

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

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

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

CARRERA: Es la vía urbana cuya dirección predominante es la oriente-occidente.

CASCO URBANO: Véase área urbana.

CESION PUBLICA: Es el acto por medio del cual una parte del predio de propiedad privada es transferida por el urbanizador al Municipio de Cali a título gratuito, mediante escritura pública y con destino a zonas verdes, equipamiento comunal y vías.

CESION COMUNAL O DE COPROPIEDAD: Es el acto por medio del cual una parte del predio es transferida, por el urbanizador de un desarrollo, como equipamiento comunal privado.

CICLOVIA: Es la zona de rodamiento de la vía pública o privada, destinada exclusivamente a la circulación de bicicletas.

CIELO RASO: Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

CONJUNTO: Es un grupo de edificaciones o construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos complementarios en predios conformados o no por lotes individuales, cuya disposición está subordinada al área y a los usos de propiedad comunal y/o pública.

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

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

CONSTRUCCION: Ver edificio o edificación.

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

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

CORREDORES MARGINALES Y PAISAJISTICOS: Corresponden al conjunto de vías vehiculares que integran, como espacios públicos, las riberas de los ríos y/o conforman vías paisajísticas o integran elementos recreativos de la ciudad.

CORREDORES URBANOS PRINCIPALES: Conformados por el conjunto de vías que ofrecen una alta capacidad vehicular y que soportan primordialmente el transporte público de la ciudad.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

CORREDORES URBANOS SECUNDARIOS: Conformados por el conjunto de vías urbanas, con cierta continuidad en longitud y que pueden soportar tránsito generado por el transporte público y privado.

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

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

CUERPOS DE AGUA: Son todos los elementos que conforman el sistema hidrológico, ya sean ríos, lagos, lagunas, quebradas, riachuelos, arroyos, pozos profundos, nacimientos de agua, etc.; naturales o artificiales que mantengan un volumen de agua temporal o permanente.

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

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

D

DECLARATORIA DE EFECTO AMBIENTAL: Es el Documento que describe las características del Proyecto, las características ambientales generales existentes en el área donde se pretende ejecutar, así como los efectos e impactos que las actividades del mismo, presumiblemente ocasionarán sobre los recursos naturales renovables y/o al ambiente y/o al paisaje.

DEMARCAACION: Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.

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

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

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

DIAGONAL: Vía urbana cuya dirección predominante es la suroeste-noreste.

E

EDIFICACION AISLADA: Es la edificación rodeada de área libre.

EDIFICACION ANEXA: Es la construcción dependiente de una principal y separada de ésta.

EDIFICACION CONTINUA: Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

EDIFICACION PAREADA: Son dos edificaciones, situadas en lotes contiguos, adosados en la medianera y con aislamiento en los otros costados.

EDIFICIO O EDIFICACION: Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.

EMPATE: Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación, con edificaciones contiguas.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

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

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

ESPACIO PUBLICO: Es 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. Así, constituyen el Espacio Público de la ciudad, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o 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 todas 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 de la ciudad, los necesarios para la preservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales 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.

ESQUEMA BASICO: Es la representación gráfica del terreno, referida a las coordenadas de Cali, a la cual deberán incorporarse las afectaciones viales, paramentos de estructura urbana y

determinantes para la localización de las zonas de cesión de vías y zonas verdes necesarias para plantear el proyecto urbanístico.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Se entiende por Estudio de Impacto Ambiental el conjunto de la información que deberá presentar ante la autoridad ambiental competente el peticionario de una licencia ambiental. El Estudio de Impacto Ambiental contendrá información sobre la localización del proyecto y los elementos abióticos, bióticos y socioeconómicos del medio que pueda sufrir deterioro por la respectiva obra o actividad, para cuya ejecución se pide la licencia, y la evaluación que pueda producirse. Además, incluirá el diseño de los planes de prevención, mitigación, corrección y compensación de impactos y el Plan de Manejo Ambiental de la obra o actividad.

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

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

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

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

ESTRUCTURA URBANA: Es la organización físico-espacial determinada a través de la zonificación propuesta y la red vial.

F

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

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

FONDO DEL LOTE: Es la medida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

FORMA DE OCUPACION: Es la manera como se determina la localización de la población en un sector o zona específica.

FRENTE DEL LOTE: Es la longitud de su línea de demarcación.

G

GARAJE: Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

H

HITO: Elemento puntual de referencia, que forma parte destacada de la imagen de la ciudad y que reviste importancia desde el punto de vista arquitectónico, urbanístico, patrimonial, estético y/o afectivo para la comunidad.

HOMOGENEIDAD DE USO: Dícese de aquellas áreas en las cuales sus edificaciones se destinan a actividades de igual naturaleza o complementarias a la de una actividad dominante.

I

IMPACTO AMBIENTAL: Es el cambio que se causa sobre el medio ambiente.

IMPACTO SOCIAL: Son incomodidades de tipo socio-sicológico, generadas a una comunidad por el funcionamiento de una actividad.

IMPACTO URBANO: Son incomodidades que se presentan para el funcionamiento urbano o suburbano normal, generado por algunos usos y que pueden ser sobre el tráfico, el espacio urbano, etc.

INCOMODIDAD: Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos, como consecuencia de sus características de funcionamiento.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es el porcentaje que multiplicado por el área neta del lote, da como resultado el área máxima para construir en una edificación.

INDICE DE HABITABILIDAD: Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.

INDICE DE OCUPACION: Es el porcentaje que multiplicado por el área neta del lote, da como resultado el área máxima para ocupar con edificación en primer piso.

INDUSTRIA TRANSFORMADORA: Es aquella destinada a la elaboración y ensamblaje.

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

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

L

LEGALIZACION: Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

LINEA DE CONSTRUCCION O PARAMENTO: Es el límite de construcción por el frente del primer piso de una edificación.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

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

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

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

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

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

M

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

MANZANA: Unidad básica urbana de terreno, ocupado o no, perimetralmente delimitada por vías públicas, que constituye el elemento fundamental de la conformación de la trama urbana de la ciudad.

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

MICROEMPRESA: Actividad comercial, industrial y/o de servicios ejercida en pequeña escala por una persona natural, por un núcleo familiar o por un grupo asociado de personas.

N

NOMENCLATURA: Numeración dentro del sistema métrico decimal (enteros), que en orden ascendente se le da a las vías públicas para

su identificación. Los números pares se colocan al lado derecho del sentido creciente de la numeración; cuando sea del caso podrá estar combinado con caracteres alfabéticos.

NORMAS: Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulan o encauzan el desarrollo del Municipio de Cali.

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

O

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

PAISAJE DE PROTECCION: Son aquellas zonas con valor paisajístico que por su riqueza constituyen un derecho al disfrute por la comunidad y que contribuyen a su bienestar físico y espiritual.

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

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

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

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

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

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

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

PISO: Cada uno de los niveles de que constan una edificación o construcción.

PISO FINO: Es el acabado superior de un piso.

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

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

PLATAFORMA BASICA: Es el conjunto de los primeros pisos de la construcción que tiene una altura determinada y sobre la cual el resto de la edificación debe guardar un retroceso especificado.

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

R

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

REFORMA LOCATIVA O MENOR: Es el proceso de sanear o reparar una edificación, sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

REFORMA SUSTANCIAL O MAYOR: Es el proceso de sanear o reparar una edificación, alterando la densidad y/o usos y/o diseños estructurales vigentes.

REFORESTACION: Consiste en el establecimiento artificial de árboles para formar bosques.

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

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

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

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

RITMO: Disposición metódica y armónica de vanos de puertas, ventanas y otros elementos arquitectónicos que forman parte de la fachada de una edificación.

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

SECCION TRANSVERSAL: Se entiende por sección transversal de una vía la distribución y el dimensionamiento de los elementos que la conforman como área de uso público o ancho de vía.

SEMISOTANO: Es un nivel de construcción o piso parcialmente subterráneo, desarrollado a partir de la línea de construcción o paramento, en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de 1.50 metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

SEPARADOR: Es la franja longitudinal de la vía, colocada paralelamente a su eje, con el fin de separar calzadas, encauzar flujos de tránsito y proteger a los peatones. Según su localización y dimensión puede estar conformado por zonas duras o blandas y puede ser central, intermedio o lateral.

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: Son los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, gas combustible, telecomunicaciones y aseo..

SOTANO: Es la parte subterránea de un edificio.

SUBDIVISION: Es la partición material de un lote (reloteo) o de una edificación.

T

TRANSVERSAL: Es la vía urbana cuya dirección predominante es la noroeste - sureste.

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

U

UNIDAD BASICA DE VIVIENDA: Es la solución de vivienda de Interés Social que además del lote urbanizado entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa y lavadero.

URBANIZACION: Se entiende por urbanización, el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto en el área urbana es dotado de servicios públicos y de infraestructura vial integrados a la red urbana, dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

URBANIZACION DE CONJUNTO HORIZONTAL Y VERTICAL: En la Urbanización de Conjunto Horizontal y Vertical, el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

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

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

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

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

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

Este tipo de urbanización o parcelación podrá presentar la modalidad en la cual los adquirientes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.

URBANIZACION DE CONJUNTO HORIZONTAL O VERTICAL:

En la urbanización de conjunto horizontal o vertical, el urbanizador o parcelador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

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

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

URBANIZACION DE CONJUNTO DE VIVIENDA EN LOTE O INDIVIDUAL: En la urbanización de conjunto en loteo individual, el urbanizador o parcelador construye

simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público o común y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

Este tipo de urbanización podrá presentar la modalidad en la cual los adquirientes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.

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

URBANIZADOR RESPONSABLE: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre, o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de un globo de terreno y lo acondiciona para la construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente Estatuto.

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

USO ANEXO: Es el desarrollo de labores domésticas de las cuales obtengan ingresos los residentes, siempre y cuando sean desempeñadas exclusivamente por ellos mismos, que no causen molestias a los vecinos, que el local de trabajo no sea visible desde la vía pública, que no se emplee anuncio alguno.

USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO: Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, a la seguridad y a la tranquilidad pública; y/o que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal en un área de actividad.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

USO COMPATIBLE CON NORMA: Es aquel que puede funcionar en cualquier área de actividad con los requerimientos mínimos establecidos en el presente Estatuto.

USO PERMITIDO: Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad.

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

USO RESTRINGIDO: Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad está supeditado al tratamiento al cual se somete el área; se expide en forma condicionada y deberá cumplir para su funcionamiento con el concepto que emita el Departamento Administrativo de Control Físico Municipal y con los requisitos que se establezcan para tal fin.

V

VALOR ARQUITECTONICO: Es el que adquiere un inmueble cuando manifiesta con claridad el carácter con que fue concebido, correspondiendo la forma con la función y teniendo en cuenta que el repertorio formal, espacialidad, materiales, formas constructivas no hayan sido alteradas hasta el punto de desvirtuar su significado y lectura.

VALOR DOCUMENTAL, ASOCIATIVO Y TESTIMONIAL: Es el que se adquiere con base en los acontecimientos importantes sucedidos en un inmueble o sector y que marcan una época.

VALOR HISTORICO Y/O AFECTIVO: Es el que adquiere el bien por ser testigo de los acontecimientos de una época y sitio determinado.

VALOR URBANISTICO Y/O AMBIENTAL: Es el valor contenido en el marco físico (traza urbana, loteo, volumetría, escala, paisaje) y en el marco socio-cultural (usos, habitantes, tradiciones y costumbres).

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

VIVIENDA: Es la edificación o parte de ésta destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Es la edificación que agrupa dos unidades de vivienda unifamiliar independientes en un mismo lote, adosadas o superpuestas sin que haya subdivisión del lote.

VIVIENDA CONCENTRADA (VIVIENDA PREDIO A PREDIO): Es el sistema de ocupación residencial de carácter restringido, para el desarrollo de vivienda en edificaciones continuas localizadas en los asentamientos concentrados.

VIVIENDA DISPERSA : Es el sistema de ocupación residencial de carácter restringido que consiste en desarrollos de vivienda aislada, es decir rodeada de área libre, en el cual se localiza una vivienda por lote y en donde los usos del suelo deberán estar de acuerdo a la vocación o al potencial del mismo.

VIVIENDA MINIMA: Es la solución de vivienda de Interés Social que consta de un espacio múltiple, cocina, baño, lavadero y de acuerdo con el número de personas que conformen el hogar del beneficiario una o más alcobas.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es la edificación concebida con una unidad arquitectónica y carácter habitacional independiente, apta para dar albergue a cuatro o más familias en un mismo lote.

VIVIENDA TRIFAMILIAR: Es la edificación concebida con unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a tres familias en un mismo lote.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

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

VOLADIZO: Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles.

Z

ZONA: Subdivisión de las áreas de actividad.

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

ZONAS VERDES: Son las áreas libres de propiedad pública o privada, destinadas a la recreación activa y/o pasiva y/o a la localización de equipamiento comunal.

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

**TITULO XXIII
DISPOSICIONES FINALES**

ARTICULO TRANSITORIO: Los proyectos urbanísticos o arquitectónicos que al momento de aprobación del presente Código, tengan sus anteproyectos aprobados por la Secretaria de Planeación Municipal o éstos hayan sido radicados a partir de Enero de 2001, les serán aprobadas y expedidas sus licencias de construcción o urbanización siguiendo la normatividad bajo las cuales fueron revisados o aprobados.

PARAGRAFO 1: Los anteproyectos cuya vigencia haya vencido antes de la aprobación del presente Código, se les permitirá obtener sus aprobaciones acogiéndose a las normas transitorias.

PARAGRAFO 2: Los anteproyectos que se aprueben en estas condiciones tendrán una vigencia de un (1) año, a partir de su aprobación, tiempo durante el cual deberán tramitar obtener las aprobaciones del proyecto correspondiente, de lo contrario, deberán someterse a las normas contenidas en el presente Código y las normas que lo modifiquen o complementen.

PARAGRAFO 3: Se permitirán modificaciones a estos proyectos siguiendo la normatividad bajo las cuales fueron revisados o aprobados siempre y cuando no alteren las tipologías inicialmente presentadas.

ARTICULO 710° El artículo transitorio, comprende el tiempo que transcurre hasta el momento en que se adopta el presente Código.

ARTICULO 711°. Todos los planos y el glosario que se menciona en el presente acuerdo forman parte complementaria del mismo.

ARTICULO 712°. DEROGATORIAS. Este acuerdo deroga los Acuerdos 002 Bis de 1982 por medio del cual se adopta el Código de Municipal de Urbanismo para el Municipio de Quibdó y 012 de Septiembre de 1990 por medio del cual se expide el Código de Urbanismo para la Ciudad de Quibdó.

ARTICULO 713°. VIGENCIA El presente Acuerdo rige a partir de su publicación.

ANGEL PIO GONZÁLEZ RAMIREZ **RUBENMATURANACAICEDO**
Presidente Concejo Municipal Secretario General Concejo
Quibdó

Iris P.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
MUNICIPIO DE QUIBDÓ**

ACUERDO NUMERO _009 SEPTIEMBRE 23 DE 2002 POR EL CUAL SE ADOPTA EL CODIGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ