

## CAÍTULO VI

### NORMA URBANÍSTICA GENERAL

#### PARTE I DEFINICIÓN DE USOS

##### **Artículo 167. ÁREAS URBANAS**

Se refieren a aquellos suelos destinados a usos urbanos, que deben contar con infraestructura vial y redes primarias de servicios, posibilitándose su urbanización y construcción según sea el caso. (Ley 388 de 1997, art. 31) Estas áreas aparecerán incorporadas en el perímetro urbano, siendo desarrolladas con usos urbanos de conformidad con la zonificación urbana vigente, entre otros con actividades residenciales o múltiples, con usos comerciales, institucionales, industriales y recreativos.

##### **Artículo 168. DESARROLLO DE LOS USOS URBANOS.** El desarrollo de los usos urbanos estará sujeto a:

- a) La normativa urbana vigente para cada zona urbana y sus usos principales, complementarios y compatibles, estos últimos con las restricciones correspondientes.
- b) La ejecución de las obras de infraestructura y saneamiento requeridas para adelantar los usos permitidos.
- c) La adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios, definidos por la Ley 142 de 1994.
- d) La cesión de las áreas de uso público requeridas (cesiones tipos A, B y afectaciones) de conformidad con las especificaciones y calidades exigidas.
- e) Las características y volumetría de las construcciones, diferenciándolas según sus usos.
  
- f) Cumplir con las exigencias de trámite de la administración municipal y contar con las respectivas licencias de urbanismo, construcción y funcionamiento cuando se requieran.

**Artículo 169. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para las zonas y subzonas descritas en la zonificación y reglamentación del suelo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios condicionados o restringidos y prohibido.

**USO PRINCIPAL:** Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

**USO COMPLEMENTARIO:** Son aquellas actividades que no se oponen al uso principal y se constituyen en el suplemento propio y compatible, corresponden a la actitud, potencialidad, productividad y sostenibilidad de la zona.

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la actitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Estas actividades únicamente se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

**USO PROHIBIDO:** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta actitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

## **1) VIVIENDA.**

Se definen como usos de vivienda aquellos destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico de vecindario.

Se dará prioridad al mejoramiento y preservación de las condiciones de las áreas de vivienda. Con este fin quedan expresamente prohibidas en áreas de vivienda todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticas, de salud, seguridad y/o moral.

Las áreas de vivienda se clasificarán en tres grupos:

A) Área de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación de una (1) o dos (2) viviendas por predio.

B) Áreas de vivienda multifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación en altura de más de dos (2) viviendas por predio.

C) Agrupaciones de vivienda con Copropiedad: Son aquellas áreas designadas para ocupación de más de dos (2) viviendas por predio con reglamento de copropiedad de áreas libres y comunales ajustado a las disposiciones de la ley 182 de 1948, o ley 16 de 1985, Decreto 1365 de 1986, ley 428 de 1998

## **2) USOS COMERCIALES**

Se define como tal, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos o servicios.

Para efectos de la localización y control de impactos el comercio se clasifican de la siguiente manera:

**Sótano:** Dependencia de edificación, totalmente subterránea (que se encuentra por debajo del nivel del andén, no presentando ningún elemento que sobresalga por encima de él).

**Subdivisión:** Es la partición de un lote correspondiente a una urbanización aprobada.

**Suelo de expansión:** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana.

**Suelo Rural:** Constituidos por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**Suelo Suburbano:** Constituidas por áreas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad.

**Suelo urbano:** Constituidos por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes de servicios públicos básicos.

**Supermanzana:** Es el área integral del terreno dentro de un trazado urbano, limita por vías primarias o secundarias de sector o vías del plan vial y que puede contener unos o varios superlotes.

**Terreno no urbanizable:** Aquel que por las disposiciones legales vigentes no puede ser urbanizado. (fuertes pendientes, zona inundable, zonas de preservación ecológica o agrícola, áreas de alto riesgo, terrenos de baja tensión admisible, etc.)

**Terreno urbanizado:** Es el globo del terreno, con áreas destinadas al uso público y privado. Dotado de servicios públicos, aptos para construir edificaciones de conformidad con zonificación de la ciudad.

**Urbanización aprobada:** Es aquella en que se han construido, a satisfacción de la oficina de planeación municipal, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, pavimentación, sardineles, andenes, empradización y arborización y en general todas las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstas en el proyecto autorizado y que además se ha cedido por escritura pública las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

**Urbanización:** Es el globo del terreno urbano, dividido en áreas destinadas al uso público y al uso aprobado en el cual se ha efectuado como mínimo al primer proceso de desarrollo consistente en construcción de vías principales de sector, construcción de redes principales de servicios públicos y la subdivisión del terreno en manzanas y/o lotes.

**Urbanizador:** Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del presente acuerdo.

**Uso anexo:** Aquel que siendo de segundo orden (no principal) depende directamente del uso principal.

**Uso compatible:** Aquel que sin ser complementario de la actividad principal, no perturba el funcionamiento de dicha actividad, no ocasiona peligro para la salud, la seguridad ni la tranquilidad y las buenas costumbres del vecindario.

**Uso complementario:** Aquel señalado como conveniente para que las actividades propias del uso principal, cumplan a cabalidad su función.

**Uso con licencia especial:** El que siendo compatible con el uso principal, está sujeto a requisitos especiales o restricciones para su aprobación y funcionamiento, por parte de la autoridad correspondiente, pudiendo ser transitoria o caducar por haber perdido las características de compatible.

**Uso del suelo:** Término genérico utilizado para designar, en conjunto, la destinación que se da en área o terreno determinado.

**Artículo 29. SUELO RURAL:** Lo constituyen los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales renovables y no renovables y actividades análogas. (Ver plano No 04)

### Sección 3. CATEGORIAS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA

**Artículo 30. SUELO SUBURBANO:** Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 99 del 93 y con la Ley 142 del 94. Forma parte de esta categoría los siguientes suelos suburbanos: Suelo suburbano No Uno (1) Novillero - Cucharal – La Venta, Suelo suburbano No Dos (2) Novillero – La Venta – Santa María y suelo suburbano No Tres (3) La Puerta – El Triunfo, correspondientes a la meseta que hace parte las veredas La Puerta y El Triunfo, sector conocido como Chinauta. (Ver plano No 04)

**Artículo 31. SUELO CENTROS POBLADOS:** Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo urbanos, teniendo como base mínimo 20 viviendas continuas, determinadas en el plano de Clasificación del Suelo del municipio. (Ver plano No 04)

## SECCIÓN 2: ÁREA PARA DESARROLLO HABITACIONAL

### Artículo 211. DEFINICIÓN.

Las áreas para desarrollo habitacional, son las determinadas para satisfacer las necesidades de vivienda, generadas por el crecimiento de la población, en esta área se reducen ostensiblemente los usos impactantes, para permitir un mejor hábitat especializado en vivienda.

### Artículo 212. AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD ALTA

Se ha denominado área de desarrollo habitacional de densidad alta a la zona delimitada en el plano de uso del suelo urbano (ver plano No 13) caracterizada por estar prevista para albergar un alto número de habitantes por hectárea, con densidades promedio de 405 habitantes por hectárea para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, características que se conservarán y para las cuales regirán las siguientes normas

**USO PRINCIPAL:** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados.

**USO COMPLEMENTARIO:** Institucional tipo 1 zonas de parqueo y equipamiento.

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comercio tipo 1, se podrá desarrollar sobre vías vehiculares con calzada mínima de 7 metros, en locales aptos para este uso.

**DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDA POR HECTAREA:** La máxima densidad será de noventa unidades de vivienda por hectárea.

**AREA Y FRENTE MINIMO DE LOTE:** Para vivienda unifamiliar el área mínima del lote será de 72 metros cuadrados y un frente mínimo de 6 metros; para vivienda bifamiliar el área mínima del lote será de 98 metros cuadrados y el frente no menor a 7 metros lineales; para vivienda multifamiliar en 3 pisos el área mínima del lote será de 144 metros cuadrados y el frente mínimo del lote será de 9 metros lineales; para vivienda en 4 pisos el área mínima del lote será de 180 metros cuadrados y el frente mínimo del lote será de 9 metros lineales; para vivienda multifamiliar en 5 pisos el área mínima del

## **SECCIÓN 4: NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS**

### **SUB SECCIÓN 1: GENERALIDADES**

#### **Artículo 257. DEFINICIÓN**

Los estacionamientos públicos son áreas destinadas al estacionamiento de vehículos, localizados en predios privados o zonas de uso público, las cuales corresponden a una categoría diferente a las áreas determinadas para estacionamientos privados y de visitantes

#### **Artículo 258. CLASIFICACIÓN**

CLASE	VEHÍCULOS
Vehículos menores	Motocicletas, bicicletas
Vehículos livianos	Automóviles, camperos, camionetas
Vehículos pesados	Buses, camiones, volquetas, carro tanques, etc. de uno a varios ejes.

### **SUB SECCIÓN 2: NORMAS GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS DESARROLLADOS EN PREDIOS PRIVADOS**

#### **Artículo 259. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS ACERCA DE LOS ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS DESARROLLADOS EN PREDIOS PRIVADOS.**

- La totalidad de las áreas de estacionamiento público deben contar con licencia de funcionamiento, expedida por la oficina de planeación, la que la expedirá previo cumplimiento de todos los requisitos establecidos para ello.
- Ningún lugar que forme parte del espacio público, tales como vías, andenes, zonas verdes, etc., podrá ser tomado como área de parqueo, la Alcaldía tomará medidas correctivas en caso de presentarse esta anomalía.

Para el desarrollo de proyectos de centros comerciales requerirán un área mínima de 6.400.00 M2.

Para la definición de las normas urbanísticas, en cada uno de los casos, se deberán tener en cuenta las determinadas para las áreas de desarrollo habitacional en la respectiva densidad dónde ubique el proyecto.

#### **Artículo 220. ZONA DE COMERCIO TIPO 3 (C-3) ESPECIAL**

Definición: Es la zona comercial especial localizada en el barrio Potosí, que por tendencia y tradición viene generando actividades de alto impacto ambiental, su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano. (Ver plano No 13), para esta zona se reglamentan los siguientes usos:

Venta de bienes:

- A) Servicio automotriz:, talleres, servitecas, talleres eléctricos, lavautos, pintura y latonería, estaciones de servicio (Con permiso especial de la Oficina de Planeación)
- B) Venta y exhibición de vehículos y maquinaria
- C) Venta de muebles
- D) Grandes bodegas de almacenamiento y depósito.
- E) Graneros
- F) Ornamentación, chatarrerías, reciclaje. (Con permiso especial de la Oficina de Planeación)

Venta de Servicios:

- A) Canchas de tejo
- B) Recreativos: cines, juegos de mesa, billares.

Se permitirán los usos del comercio (C-1) y (C-2), exceptuando las actividades de turismo como hoteles, albergues, hospedajes y similares.

Serán compatibles los usos de vivienda que estén vinculados al comercio, no siendo este su uso principal.

<b>Usos principales:</b>	comercio tipo 1, 2, 3.
<b>Usos complementarios:</b>	vivienda unifamiliar, bifamiliar
<b>Usos condicionados:</b>	los condicionados en el comercio tipo 3, Industrial 1, Institucional 1
<b>Usos prohibidos:</b>	Los no mencionados

**PARÁGRAFO:** los usos restringidos deben ceñirse a los siguientes parámetros:

- Deben ajustarse al diseño original y a los valores de la construcción, no alterando sus características urbanísticas, paisajistas y tipológicas.
- Deben restringir todo tipo de impacto que pueda afectar el sector.
- No deben sobrepasar la capacidad de soporte de uso de las edificaciones
- Deben Mitigar todo tipo de impactos tanto ambientales como urbanísticos, que generen tanto en la ciudad como al interior de las edificaciones.

### **PARTE III: ÁREAS DE DESARROLLO**

#### **Artículo 209. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.**

Áreas de desarrollo son aquellas zonas que se deben incorporar a procesos de urbanización, para que de esta forma satisfagan las necesidades de vivienda y otros, demandadas por el crecimiento poblacional y urbano. Por lo tanto, la Administración Municipal debe incentivar su ocupación según las demandas reales, orientando la construcción de vías y redes de servicios públicos, al igual que controlando su ocupación racionalmente de acuerdo a la normativa vigente.(Ver Plano No 13)

Para efectos de la presente normativa se consideran como áreas de desarrollo las siguientes:

- Áreas para vivienda de interés social.
- Áreas de desarrollo habitacional.
- Áreas de actividad múltiple.
- Los predios deslindables de las áreas de uso público colindantes, localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento al interior del perímetro urbano, que posean un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m<sup>2</sup>.

#### **SECCIÓN 1: ÁREA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

##### **Artículo 210. DEFINICIÓN.**

Las áreas para vivienda de interés social, corresponden a los sectores de desarrollo habitacional de densidad Alta que fije el presente Acuerdo, localizados al interior del casco urbano, para el desarrollo futuro de este tipo de unidades habitacionales.

Índice de Ocupación máximo:	50 %.
Índice de construcción:	autorregulable
Cesiones Tipo A:	25%
Área mínima del lote	2 hectáreas
Aislamientos	Sobre vías 15.00 metros Sobre predios vecinos 10.00 metros

#### Trazado vial

El sistema vial está determinado por la vía del plan vial. Variante de la Autopista Panamericana y la vía regional de Arbeláez – Novillero – Autopista Panamericana, Diagonal 19. Por el tipo de uso, la afectación de dos vías conectadoras sentido oriente – occidente que comunican las vías del plan vial y la autopista y actúan como vías de acceso a los diferentes sectores del desarrollo, interconectan el sistema vial principal con el local, garantizando la permeabilidad vial y su conectividad con las tramas urbanas existentes en el sector.

#### Ancho de vías

Local:	12 a 18 m
Vías conectoras:	22 a 30 m
Vías Plan Vial:	47 a 100m.

#### Espacios Libres y Equipamientos.

Dos tipos de espacios conforman el sistema de espacios abiertos propuesto:

- Parques Regional contemplativo y recreativo
- Zona de Protección Ambiental
- Parque Cementerio
- Plazas.
- Senderos ecológicos y peatonales

**PARAGRAFO No 5:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

zonificación de usos del suelo urbano (Ver plano No 13) y el plano de Planes Parciales (Ver plano No 22) se ubican dentro del perímetro urbano, así:

- PREDIO FAMILIA URIBE COSTADO NORTE CALLE 5<sup>a</sup> - BARRIO EMILIO SIER RA
  - PREDIO LA SULTANA – BARRIO LUXEMBURGO
  - PREDIO EL CÓNDOR – BARRIO COMUNEROS
  - ANTIGUO HOTEL MANILA Y COLINAS
  - PREDIO DE LA BENEFICENCIA – LA VENTA
  - PREDIO CAMINO A LA PALMA CALLE 1- BARRIO LOS CEDRITOS
  - ZONA DE EXPANSION

.

Usos principales:	Institucional Aulas Múltiples para encuentros culturales, Bibliotecas, Centro para capacitación de educación no formal, Centro día para la atención de la tercera edad, Centro de rehabilitación para discapacitados, Centro de paso para el menor infractor, Centros cívicos, Juntas Administradoras Locales J.A.L, Zonas para la recreación pasiva y activas. (UNIDS)
Usos compatibles:	Zonas verdes, parques, jardín botánico
Usos incompatibles:	Industria, comercio y vivienda
Índice de Ocupación	20 %
Índice de construcción:	40 %

**PARAGRAFO No 11:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

## XI. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL PARA LAS ZONAS DE SUELO SUBURBANO

Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con

**AREA DE OCUPACION:** El área máxima de ocupación para vivienda unifamiliar será el 50%, bifamiliar será el 60% y multifamiliar será el 55%; para uso institucional será un área máxima del 35% del área del lote.

**AREA DE CONSTRUCCION:** Para vivienda unifamiliar será del 100% de la superficie total del lote; para vivienda bifamiliar será del 150% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en tres pisos, será del 165% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en 4 pisos será del 220% de la superficie total del lote y para vivienda multifamiliar en 5 pisos será del 275% de la superficie total del lote.

#### DENSIDAD MEDIA

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA	# DE PISOS	DENSIDAD	DENSIDAD HAB/HEC
Unifamiliar	7 m	15 m	105 m <sup>2</sup>	1-2 PISOS	70 Viv/Hac	315
Bifamiliar	8 m	18 m	144 m <sup>2</sup>	2-PISOS	70 Viv/Hac	315
Multifamiliar	10 m	18 m	180 m <sup>2</sup>	3- PISOS	70 Viv/Hac	315
Multifamiliar	12 m	20 m	240 m <sup>2</sup>	4-PISOS	70 Viv/Hac	315
Multifamiliar	15 m	20 m	300 m <sup>2</sup>	5-PISOS	70 Viv/Hac	315

**ALTURAS:** Para vivienda unifamiliar máximo 2 pisos; para vivienda bifamiliar máximo 2 pisos y altillo; para vivienda multifamiliar de 3, 4 y 5 pisos según el área del lote.

**AREA DE OCUPACION:** El área máxima de ocupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar será el 60%; para uso institucional será un área máxima del 35% del área del lote.

**AREA DE CONSTRUCCION:** Para vivienda unifamiliar será del 120% de la superficie total del lote; para vivienda bifamiliar será del 130% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en tres pisos, será del 175% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en 4 pisos será del 255% de la superficie total del lote y para vivienda multifamiliar en 5 pisos será del 280% de la superficie total del lote.

#### DENSIDAD ALTA

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA	# DE PISOS	DENSIDA D VIV/HEC	DENSIDA D HAB/HEC
Unifamiliar	6 m	12 m	72 m <sup>2</sup>	1-2 PISOS	90 Viv/Hac	405
V.I.S.	6 m	12 m	72 m <sup>2</sup>	5-PISOS	100 Viv/Hac	495
Bifamiliar	7 m	14 m	98 m <sup>2</sup>	2-PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	9 m	16 m	144 m <sup>2</sup>	3- PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	10 m	18 m	180 m <sup>2</sup>	4-PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	12 m	20 m	240 m <sup>2</sup>	5-PISOS	90 Viv/Hac	405

**ALTURAS:** Para vivienda unifamiliar máximo 2 pisos; para vivienda bifamiliar máximo 2 pisos y altillo; para vivienda multifamiliar de 3, 4 y 5 pisos según el área del lote.