

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA  
MUNICIPIO DE CERRO DE SAN ANTONIO MAGDALENA

**CONCEJO MUNICIPAL**

**ACUERDO N°**

**( DICIEMBRE DE 1999)**

**CODIGO DE URBANISMO**

**PARTE 1. DISPOSICIONES GENERALES**

**DEFINICION DEL CODIGO DE URBANISMO**

ARTICULO 1.- Denominación. Determinase CODIGO DE URBANISMO del Municipio de Cerro de San Antonio, a las disposiciones de todo orden que reglamentan esta materia, en sus partes podrá usarse “El Código de ordenamiento urbano”, “Estatuto urbano”, y siempre se entenderá por la denominación adoptada.

ARTICULO 2. - Objeto. Servir como instrumento para racionalizar las acciones tendientes a ordenar el crecimiento urbano de la cabecera Municipal de Cerro de San Antonio y sus centros poblados.

**CONTENIDO DEL CODIGO URBANISTICO**

ARTICULO 3. - Contenido. Adoptase el código de urbanismo del Municipio de Cerro de San Antonio, según las normas generales, y procedimientos sobre el desarrollo urbano que se agrupan en los títulos siguientes.

PARTE I.	DISPOSICIONES GENERALES
PARTE II.	NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES
PARTE III.	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES
PARTE IV.	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LAS ÁREAS URBANIZABLES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA
PARTE V.	NORMAS COMPLEMENTARIAS
PARTE VI.	NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS
PARTE VII.	DISPOSICIONES FINALES

**DISPOSICIONES LEGALES**

ARTICULO 4. - Las normas que sustentan contenidos, criterios, y métodos específicos del Esquema de ordenamiento territorial son:

1. La ley 136 de 1994. (Modernización de los municipios)
2. La ley 388 de 1997. (Ley de Ordenamiento Territorial) y sus Decretos reglamentarios así:
  - a. El decreto 879 de 1998. (Reglamentario del Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial).
  - b. El decreto 1599 de 1998 (Participación en Plusvalía).
  - c. El decreto 1507 de 1998 (Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística).
  - d. El decreto 1504 de 1998 (Espacio público).
  - e. El decreto 796 de 1999 (Modifica Art.20 del decreto 1504 de 1998 sobre Espacio Público)
  - f. El decreto 1420 de 1998 (Avalúos).
  - g. El decreto 1502 (Curadurías Urbanas).
  - h. El decreto 540 de 1998 (Transferencia gratuita).
  - i. El decreto 151 de 1998 (Compensaciones).
3. La ley 428 de 1998 (Unidades Inmobiliarias Cerradas).
4. La ley 140 de 1994 (Publicidad Exterior)
5. Decreto - Ley 2324 de 1984 (Discapacitados)

6. Ley 361 de 1997 (Eliminación de Barreras arquitectónicas)  
7. Ley 397 de 1997 (Patrimonio, Cultura y Etnias)

## PRINCIPIOS DEL CODIGO DE URBANISMO

ARTICULO 5°. La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan en los siguientes artículos

ARTICULO 6°. Concordancia. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados la ley 388 de 1997.

ARTICULO 7°. Neutralidad. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad son iguales.

ARTICULO 8°. Simplicidad. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán en tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

ARTICULO 9°. Transparencia. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para los usuarios y para todas las partes involucradas en la actuación urbanística.

## AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 10. - Ambito de Aplicación. El Código de urbanismo tiene aplicación para todos los procesos y obras de urbanización parcelación, mejoramiento, construcción, reformas, restauraciones, mejoras, adiciones y cualquier otra acción urbana o arquitectónica que se realicen en el Municipio

ARTICULO 11 - Aplicación de acuerdo al sujeto. Las normas del presente Código rigen tanto para los constructores como para los Funcionarios encargados de su aplicación así:

1.Constructores, A. Públicos: Deben someterse a las normas del 'presente código, todos los constructores de la administración publica Nacional, Departamental o Municipal y los establecimientos o instituciones de estos ordenes, mientras no exista una norma expresa de superior jerarquía que disponga lo contrario. B. Privados: Todos los constructores particulares y empresas privadas. 2Funcionarios,A.Todos los funcionarios y empleados del Municipio de Cerro de San Antonio deben Cumplir y hacer cumplir los preceptos de este código. B. Todos los funcionarios empleados y personas vinculadas a los organismos del orden Nacional, Departamental y Municipal que operen en este municipio y que estén encargados de planeamiento, diseño, ejecución o control de obras o modificaciones que se ejecuten en el Municipio. C. Para los empleados y funcionarios Municipales y en especial los del Departamento Municipal de Planeación y secretaria de Obras Públicos, dependencias encargadas de velar por la aplicación y cumplimiento de las normas de este código.

ARTICULO 12. - Idioma. El idioma oficial del presente código es el Español.

ARTICULO 13. - Sistema de Medida. El sistema oficial de medida será el Sistema Métrico Decimal.

## DEFINICIONES

ARTICULO 14. - Definiciones. Para efectos de la correcta aplicación de las normas sobre desarrollo urbano a que se hace referencia en este Proyecto de Acuerdo se adoptan como oficiales las siguientes definiciones:

Acera. Ver Andén

Actuación Urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles

Afectación. Es toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

Agrupación Comercial. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el Comercial.

Agrupación Industrial. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el Industrial.

Agrupación Institucional. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el Institucional.

Agrupación Recreacional. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el Recreaciones.

Agrupación Residencial. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el de vivienda, complementado con los servicios comunales correspondientes.

**Agrupación.** Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por tres o más unidades de un mismo uso, integrada en su totalidad por zonas de propiedad y uso privado y comunal, o de la combinación de las zonas de uso y propiedad comunal con zonas de uso y propiedad individual.

**Aislamiento lateral.** Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación o línea de construcción y uno cualquiera de los linderos laterales del lote.

**Aislamiento posterior.** Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación o línea de construcción y el lindero posterior del lote.

**Almacén.** Es el local de un edificio destinado a la venta de artículos al detal.

**Altillo. (Ático)** Es la edificación sobre el último piso generalmente de menor área construida.

**Altura de la Edificación.** Corresponde a la distancia vertical sobre la línea de construcción entre el nivel promedio del terreno, sobre el cual se proyecta horizontalmente la edificación y la altura máxima de la cubierta.

**Altura de piso.** Es la distancia vertical entre piso fino y fondo de placa del siguiente piso.

**Altura Libre.** Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

**Ancho de Lote.** Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medidos 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 paramentos y el lindero posterior del lote.

**Ancho de Vía.** Es la medida de la zona de uso público, tomadas entre las líneas de paramento.

**Andén.** Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de paramento y el bordillo, cuya superficie dura está destinada al tránsito de peatones.

**Antejardín.** Es el área libre privada comprendida entre la línea de paramento y el límite de ubicación frontal del lote o línea de construcción.

**Aprovechamiento del suelo.** Es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.

**Área bruta residencial.** Es el área total urbanizada menos las áreas dedicadas a uso público, institucionales, comerciales y otras áreas no residenciales.

**Área cubierta.** Es la proyección del total de la edificación techada, sobre un plano horizontal.

**Área de Actividad.** Es el área definida por el uso principal de un terreno o zona de la ciudad.

**Área de Cesión Tipo A.** Son áreas cedidas por el urbanizador en forma gratuita y para uso del Municipio en la construcción del sistema vial o de servicios a escala comunal, zonal o barrial.

**Área de Cesión Tipo B.** Son áreas cedidas por el urbanizador como parte de la urbanización y que son de uso exclusivo de la misma.

**Área de Construcción.** Es la suma de las áreas de construcción dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas correspondientes a la suma de las superficies de los pisos excluyendo azoteas y balcones salientes descubiertos.

**Área de ocupación.** Es el área ocupada por la construcción de una edificación en su primer piso.

**Área del Lote.** Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

**Área Inmobiliaria.** Es el área neta, menos el área de zonas verdes, escuelas, otros servicios comunales y lotes libres es decir, el área de los lotes ocupados por vivienda exclusivamente.

**Área Libre.** Es la superficie restante del lote al descontar el área ocupada. En el cómputo del área libre no se tendrá en cuenta los buitrones de ventilación ni los patios, cuando tengan áreas menores a las mínimas reglamentarias de la zona.

**Área Neta Urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a las vías de tipo VM 2 a VM 4 y las cesiones de Tipo A (Servicios Comunales de la escala Barrio o Comuna).

**Área Neta.** Es el área resultante de restarle, al área bruta residencial, el área de las vías.

**Área Predial.** Ver Área inmobiliaria.

**Área Rural.** Comprende el área destinada a uso agrícola y/o agroindustrial y que no se encuentra enmarcada dentro del perímetro urbano actual, ni el que enmarcan las áreas del futuro desarrollo urbano.

**Áreas Comunales.** Son las áreas libres o construidas que complementan o suplen las necesidades de una comunidad.

**Áreas de Cesión de Servicios.** Son aquellas destinadas a la instalación de servicios comunales y a zonas de control ambiental cuya propiedad será pública, comunal o conjunta según lo determinen las normas del presente Código.

**Áreas de Cesión para Vías.** Son aquellas zonas destinadas a vías para vehículos y peatones.

**Áreas de Cesión.** Son las áreas que el urbanizador debe ceder al Municipio.

**Áreas o Zonas Verdes.** Son espacios abiertos de uso público o comunal destinados a la recreación, ornamentación y control ambiental de la ciudad. Hacen parte del Sistema ambiental y de Espacio Público y tienen como función principal el reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, equilibrando la ciudad construida, y en general mejorar las condiciones urbanas, ambientales y estéticas de la ciudad.

**Avisos permanentes.** Son aquellos destinados a mantenerse por más de treinta (30) días.

**Avisos transitorios:** Son los destinados a mantenerse por un termino menor de 30 días y comprende carteles, afiches o colgantes de tela (pasacalles), hojas volantes, avisos que se colocan en horas de funcionamiento de los establecimientos comerciales o de servicios.

**Avisos.** Se entiende por avisos a todo elemento utilizado como medio de propaganda o de identificación de establecimientos comerciales y otros, cuya estructura es diferente al edificio mismo al cual se haya fijado por medios físicos o mecánicos. Se establece la clasificación de avisos transitorios y avisos permanentes.

**Balcón.** Es la parte cubierta o descubierta de una edificación, que sobresale a la fachada.

**Barrio.** Es un sector residencial que tiene una identidad y unos límites geográficos claros. Básicamente es una unidad residencial, pero mediante una Junta de Acción Comunal puede adquirir una organización social que es reconocida oficialmente por el municipio. Se considera como la unidad mínima de organización de la cabecera, ciudad o pueblo.

**Berma.** Parte exterior de la vía, destinada al soporte lateral de la calzada para el tránsito de peatones, semovientes y ocasionalmente al estacionamiento de vehículos y tránsito de vehículos de emergencia.

**Bordillo (Sardinell).** Es una faja de material durable, normalmente de concreto simple o reforzado, que separa la calzada del andén, la calzada del separador y/o la calzada de la zona verde.

**Calzada.** Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

**Camino Carreteable.** Vía no apta para el tránsito regular de vehículos automotores, destinada principalmente al tránsito humano y animal.

**Carreta.** Vehículo de tracción animal

**Carretera.** Vía rural diseñada para el tránsito de vehículos.

**Carretilla.** Vehículo de tracción humana

**Carril.** Parte de la calzada destinada al tránsito de una sola fila de vehículos.

**Carril de Circulación.** Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

**Cauce.** Es la zona de terreno por la cual corre el flujo o reflujo de los ríos, quebradas o corrientes de agua, sin salir de madre.

**Cercas o Cerramientos.** Todo elemento que separa dos lotes o áreas diversas.

**Cesión de zonas.** Es la transferencia de dominio al municipio, a título gratuito, que hace al urbanizador de las zonas destinadas al uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieran.

**Cesión obligatoria.** Es la enajenación gratuita de tierra a favor del Municipio de Cerro de San Antonio, que se transfiere en contraprestación a la autorización para urbanizar.

**Cielo Raso.** Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

**Comuna.** Es una división político - administrativa del territorio urbano Municipal, que permite la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local.

**Conjunto.** (Véase Vivienda colectiva).

**Corregimiento.** Es una división del territorio rural municipal, que tiene como propósito el mejoramiento de la prestación de los servicios y la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local.

**Cruce o intersección de vías.** Area de circulación formada por la intersección de dos o más vías.

**Cuneta.** Zanja construida al borde una vía para recoger y evacuar las aguas superficiales.

**Centro Histórico.** Zona antigua de una ciudad, delimitada con el propósito de preservar mediante normas urbanas especiales orientadas a proteger sus monumentos, valores arquitectónicos, artísticos y su estructura urbana.

**Compensación:** Es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación ambiental, histórico o arquitectónico.

**Conservación Histórica y Arquitectónica:** Es la actuación urbanística de tratamiento que limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público

**Cornisas.** Elementos que sirven de remate y que hacen parte del establecimiento o plano de fachada, cuya finalidad principal es evitar que el agua escurra por ellas.

**Culata:** Es un muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

**Densidad base:** Corresponde a la densidad a partir de la cual se realizan todas las mediciones en cuanto a volúmenes de construcción y número de unidades (viviendas, apartamentos, conjuntos,

**\*Densidad equivalente:** Para la aplicación de la Densidad Base se adoptan las siguientes equivalencias: una vivienda localizada en un lote Independiente puede tener como área construida hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, lo cual es equivalente a dos (2) unidades habitacionales desarrolladas en conjunto, ya sea como apartamentos o cabañas o condominios con un volumen total de construcción de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que comparten un área de carácter comunitario establecida por régimen de copropiedad,

**División.** Es la partición material de un lote.

**Edificación Anexa.** Es la construcción dependiente de una principal, separada de esta y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

**Edificio Aislado.** Es aquel rodeado por área libre en todos sus costados.

**Edificio.** Es la construcción con carácter temporal o permanente, ejecutada para habitación o para otros usos.

**Edificios Adosados (Pareados).** Son edificaciones semejantes, situadas en dos lotes contiguos, sin separación en una de sus medianías y con aislamiento en alguna de las otras.

**Edificios Continuos.** Son aquellos semejantes situados en dos o más lotes contiguos, separados lateralmente entre sí.

**Escala Barrial.** Comprende la unidad de Barrio.

**Escala Comunal.** Comprende varios barrios de la cabecera Municipal

**Escala Corregimental.** Comprende los corregimientos del Municipio

**Escala Municipal** Comprende toda la ciudad.

**Escala Zonal.** Comprende varios barrios del Municipio o varios corregimientos.

**Escala.** Se entiende por escala la jerarquía que se otorga, dentro del Sistema de Equipamientos, al ámbito funcional óptimo de cada tipo de equipamiento, de acuerdo a su función específica y a los estándares propios de cobertura. Se aplica también a los Equipamientos Privados.

**Espacio Público.** Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

**Estación de Servicio.** Construcción cuyo fin será el expendio de combustible y el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación, lavado, montallantas y venta de lubricantes al por menor.

**Estacionamiento.** Es el lugar destinado al aparcamiento de vehículos por el público en general.

**Estructura.** Es el conjunto de elementos de una construcción que recibe y transfiere las cargas y esfuerzos de la misma al piso firme.

**Fachada Exterior.** Es la alzada de un edificio que da sobre un espacio de uso público o comunal.

**Fachada Interior:** Es la alzada de una edificación que da sobre cualquiera de sus aislamientos o sobre un patio interior de la misma.

**Garaje.** Es el lugar cubierto, destinado al aparcamiento de vehículos por personas determinadas.

**Índice de construcción.** Es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

**Índice de ocupación.** Es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

**Industria Artesanal.** Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

**Industria liviana.** Es aquella que por el tipo de bienes o productos que transforma, conserva, restaura o repara, el bajo volumen de operaciones y el tráfico que genera y por los muy pocos ruidos y molestias que causa, no requiere de medidas especiales de seguridad, salubridad ni aislamiento. Normalmente son industrias no contaminantes o cuyo nivel de contaminación puede ser regulado con sistemas convencionales.

**Industria Mediana.** Es aquella que por el tipo de bienes o productos que transforma, conserva, restaura o repara, el volumen de operaciones y tráfico que genera, por los ruidos y vibraciones que produce y por ser medianamente contaminante, requiere especiales medidas de seguridad, salubridad, aislamientos y manejo del entorno.

**Industrias no Contaminantes INC.** Son aquellas que no descargan desechos sólidos, líquidos ni gaseosos que puedan causar molestias ni perjuicios para la salud de la comunidad o del medio ambiente.

**Jardín Infantil.** Es el área libre, de uso público o comunal, destinada al recreo de los niños.

**Jambas.** Cada uno de los elementos verticales que sostienen el dintel de una puerta o ventana.

**Liberación de un Monumento.** Es retirar de un elemento valioso algunos anexos “Sin Valor” que lo afecten negativamente.

**Licencia.** La licencia es el acto por el cual los Director de Planeaciones urbanos autorizan a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción

**Lindero.** Es la línea común que separa dos lotes o áreas diversas.

**Línea de Paramento.** Es la línea que divide la propiedad particular de la zona de usos público o comunal.

**Lote de Esquina.** Es el terreno adyacente a la intersección de dos o más vías públicas.

**Lote Módulo.** Es el lote mínimo indivisible que se toma como unidad repetible.

**Lote.** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público.

**Lotificación.** Es la división de un globo de terreno en lotes.

**Malla Vial. (Red)** es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido longitudinal y transversal, entre las cuales se cuentan las vías principales y las secundarias del sistema vial.

**Manzana.** Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por zonas de usos público y conformada por varios lotes.

**Minusválido.** Persona que tiene disminuidas algunas de sus facultades físicas o mentales.

**Normas para Lotificación.** Ver Normas para Urbanización.

**Normas para Urbanización.** Comprende las normas técnicas y legales para la división de terrenos por parcelas o urbanizaciones en concordancias con los usos establecidos. Contempla los requisitos para la construcción de los servicios públicos y vías de la urbanización, lo mismo que los de áreas para zonas verdes, servicios comunales de usos público y privado de los diferentes desarrollos propuestos.

**Número de Pisos.** Es el número de cortes horizontales necesarios para presentar una sola vez, todas las superficies de piso de una edificación. (por lo tanto incluye mezzanines).

**Obras de Saneamientos.** Son aquellas obras físicas que se ejecutan sobre el predio, con el fin que pueda ser usada en condiciones sanitarias.

**Obras de Urbanismo u Obras de Adecuación.** Son las obras que se ejecutan para dotar a un predio de vías de acceso y redes de servicio público, afín de que se pueda edificar.

**Parada (Paraderos).** Es el lugar en el cual los vehículos se pueden detener momentáneamente, para recoger o dejar pasajeros o carga.

**Parcela.** Es un lote con destino a uso agropecuario, resultante de la división de un globo de terreno rural.

**Parcelación.** Es la división de un terreno rural en lotes o parcelas, para uso agropecuario.

**Parque.** Es el área de uso público destinada a la recreación y ornamentación.

**Parqueadero.** Lugar publico o privado destinado al estacionamiento de vehículos.

**Paso peatonal a nivel.** Zona de la calzada delimitada por dispositivos y marcas especiales con destino al cruce de peatones.

**Patio.** Espacio no cubierto, distinto a los aislamientos, que sirve para ofrecer luz y ventilación a las habitaciones.

**Peatón.** Persona que transita a pie por una vía

**Pendiente.** Inclinação longitudinal de una vía con respecto al plano horizontal.

**Pequeña Industria.** Actividades industriales no contaminantes que ocupan menos de 10 operarios y que no consumen mas de 5 HP de energía

**Perímetro Sanitario.** Es la línea que enmarca el área que posee servicios de acueducto y alcantarillado. Este perímetro está determinado por la cota mínima para la evacuación de aguas negras y/o por la cota máxima a la que se pueda llevar agua del acueducto o evacuar las aguas servidas, sin necesidad de obras adicionales a las previstas en los planes maestros de acueducto y alcantarillado o, en casos especiales, fuera de dicha cota pero mediante la construcción de obras especiales que determinará, el Esquema de Ordenamiento o los Planes Locales.

**Perímetro Urbano.** Consiste en el lindero del área considerada urbanizable, o aquella en la cual se permite el uso urbano, y que debe ser igual según la Ley 388 de 1997 al perímetro sanitario.

**Permiso.** Es el acto administrativo por el cual la Alcaldía Mayor de Cartagena autoriza la ampliación, la modificación, adecuación y reparación de edificaciones localizadas en las áreas urbanas y sub urbanas con base en las normas y especificaciones técnicas vigentes.

**Plano Definitivo.** Es el plano de una urbanización, un conjunto arquitectónico o agrupación de viviendas, o construcción en general, correspondiente al levantamiento topográfico de las obras de urbanismo y construcción realizadas y entregadas al Municipio.

**Plano.** Es la representación gráfica a escala, de una urbanización, conjunto arquitectónico, agrupación de viviendas, edificios u otras obras o superficies.

**Plaza de Mercado.** Es el establecimiento donde se reúnen varios comerciantes con el propósito de vender productos alimenticios o de menaje, al por mayor y al detal.

**Predio.** Es el globo de terreno apto para edificar.

**Prelación de Vía.** Prioridad o preferencia que tiene una vía o vehículo con respecto a otras vías u otros vehículos.

**Proyecto.** Representación en planos de la obra a ejecutar

**Proyectos Especiales.** Se denominan proyectos especiales, aquellos cuyo impacto en el desarrollo de Cerro de San Antonio y su área de influencia, tiene mayores aplicaciones tanto en el desarrollo físico, como en las mismas condiciones económicas y sociales del área.

**Puesta en Valor (Normas de Quito).** Poner en valor un bien histórico o artístico equivale a habilitarlo en condiciones objetivas y ambientales que sin desvirtuar su naturaleza resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento.

**Red vial secundaria.** Es el conjunto de vías articuladas al sistema vial de la ciudad comprendidas por las vías secundarias de tipología V5 a V7.

**Red vial.** Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido longitudinal y transversal, entre las cuales se cuentan las vías principales y las secundarias del sistema vial.

**Reglamentación.** Es el conjunto de normas urbanísticas necesarias para el desarrollo de la urbanización de un predio.

**Regulación de una Vía.** Es el ordenamiento de sus elementos, para obtener un ancho uniforme.

**Rehabilitación de un inmueble.** Medidas y acciones, por medio de las cuales se eleva el nivel de uso de estructuras arquitectónicas o urbanas, hasta estándares establecidos y aceptados.

**Remodelación.** Cambiar contextos con el fin de poner en valor objetos o conjuntos antiguos.

**Residente.** Es la persona que habita en un lugar

**Restauración.** Tiene como fin el preservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento, se basa en el respeto de la sustancia antigua y de los documentos auténticos.

**Retroceso.** Es el desplazamiento hacia el interior del lote, de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de construcción.

**Revitalización.** Es la creación de nuevos focos de interés utilizado en conjunto o zonas monumentales.

**Sardinell.** Ver Bordillo

**Señal de tránsito.** Es el dispositivo físico o marca especial, que indica la forma correcta como deben transitar los usuarios de las vías.

**Sendero.** Zona destinada exclusivamente el tránsito de peatones.

**Separador.** Franja que independiza dos calzadas de una vía y forma parte de la vía.

**Servicios Comunes.** Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan o suplen las necesidades de una comunidad.

**Servicios destinados a bienes y a otras posesiones físicas.** Son aquellos tales como transporte de carga, de servicios a los vehículos y aprovisionamiento de combustibles, de mantenimiento y reparaciones de equipos industriales, servicios de vigilancia, de lavandería, de mantenimiento de jardines y parques, de servicios veterinarios que se desarrollan administrativa u operativamente en espacios, establecimientos, locales u oficinas de acuerdo a su categoría, lugar y especialidad.

**Servicios destinados a posesiones intangibles.** Son aquellos tales como servicios bancarios y demás servicios financieros, servicios profesionales de consultoría, legales, de contabilidad, de servicios de informática, de seguros que se desarrollan administrativa u operativamente en establecimientos, locales u oficinas de acuerdo a su categoría, lugar y especialidad.

**Servicios destinados al desarrollo y conocimiento de las personas.** Son aquellos tales como educación no formal, radio, televisión y demás servicios de información, así como todos aquellos servicios culturales como teatros, museos, cines, galerías que se desarrollan administrativa u operativamente en espacios, establecimientos, locales u oficinas de acuerdo a su categoría, lugar y especialidad.

**Servicios destinados y asociados con la naturaleza corporal humana.** Son aquellos tales como servicios de salud privados, transporte de personas, peluquerías, salones de belleza, gimnasios, casas de reposo,

restaurantes y cafeterías que se desarrollan administrativa u operativamente en establecimientos, locales u oficinas de acuerdo a su categoría, lugar y especialidad.

Servicios Públicos. Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atienden las necesidades cosas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad.

Sistema Vial. Es el conjunto de proyectos viales, tanto terrestres como aéreos, para automotores, peatones que forman la estructura vial de la clasificada por función, categoría, tipos, señalando la localización y edificaciones de las vías, los sistemas de control y otros aspectos complementarios.

Subzonas. Es la división que se hace de una zona ya sea morfológica homogénea o geoeconómica homogénea.

Terreno No Urbanizable. Terrenos que por su ubicación, características físicas, o imposibilidad de prestación de servicios en el ámbito urbano, no pueden ser adecuados o destinados para urbanización.

Terreno Urbanizado. Predio o predios urbanos dotados de acceso y con redes de servicios que esta listo para ser edificado.

Tiendas de campaña. Construcción en material liviano para uso turístico temporal

Transito. Es la movilización de personas, animales y/o vehículos por una vía pública o privada abierta al público.

Turismo de interior. Es el que involucra demandas dirigidas al descanso, al conocimiento y disfrute del patrimonio histórico, cultural y social, al deporte de aire, de aventura, de aguas tranquilas (caños y lagos), al ecoturismo, a la observación de flora y avifauna autóctonas, a la pesca, al agroturismo, a la gastronomía continental autóctona, a los negocios, a las compras y eventualmente actividades religiosas y festividades tradicionales cuyas actividades se realizan en espacios e instalaciones públicas o privadas.

\*Turismo de sol y playa. Es el que involucra demandas dirigidas al descanso, a la natación, a los juegos y animación en la playa, actividades subacuáticas, pesca, ecoturismo de reservas naturales

Urbanización Aprobada. Es aquella en la que se han construido a satisfacción del Municipio las obras del alcantarillado, acueducto, energía, pavimentación, sardinel, andenes, empradización, arborización y en general todas las obras previstas en el proyecto urbanizado y en el que además se han hecho escrituras públicas, al municipio por zonas destinadas a vías para servicios comunales.

Urbanización en Desarrollo. Es aquellas cuyas obras están en ejecución de trámite con la licencia correspondiente.

Urbanización Recibida. Es aquella urbanización en la cual las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, televisión, pavimentación, sardineles, andenes, empradización, arborización y en general otras obras de urbanismo, y saneamiento previstas en el proyecto, se construyeron con sujeción a los reglamentos; que cedió al Municipio las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales, y por lo tanto en virtud de disposiciones especiales fueron aceptadas por el mismo.

Urbanización. Es el resultado del proceso mediante el cual un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso público, privado y comunal y de los demás servicios básicos inherentes a las actividades que en ella se vayan a realizar, que se proyecta llevar a cabo en un período determinado y es ambientalmente apto para construir de conformidad con las normas del presente Código.

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 ejecuta la división de dicho globo de terreno y lo acondiciona para construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente Código.

Uso Compatible. Es aquel que no perturba el principal y que no ocasiona peligro a la salud, a la seguridad o a la tranquilidad públicas.

Uso Complementario. Es aquel que permite integrar mejor el uso principal señalado para una zona o subzona. Comprende las actividades que no se oponen al uso principal y que concuerdan con la aptitud, potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso Condicionado o Restringido: Es aquel cuya posible implantación se define a través de un análisis de viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación y el cual debe ser coherente con el modelo de ordenamiento y las operaciones estratégicas. Comprende aquellas actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos ambientales, para lo cual se requiere la viabilidad de la Autoridad Ambiental y la aprobación del municipio, con la debida participación de la comunidad.

Uso Especifico del Suelo. Es el destino señalado a un terreno a un edificio o a parte de estos.

Uso principal. Es el uso deseable que corresponde directamente con el destino urbanístico del suelo de acuerdo con el modelo de ordenamiento adoptado por este plan, con la función específica de la zona y

comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y ofrece las mayores ventajas desde el punto de vista de la sostenibilidad de la zona..

Uso Prohibido: Es aquel no previsto en forma expresa como permitido en el componente general o en las reglamentaciones generales del Esquema de Ordenamiento. Comprende las demás actividades que son incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Usuario. Es la persona que utiliza regularmente los servicios urbanos colectivos.

Valla. Elemento que cumple como mínimo las siguientes condiciones.1) Estar conformado por una lámina o estructura metálica u otro material estable, y que sea resistente a los fenómenos de la naturaleza.2) No tener iluminación o estar iluminada en forma fija.3) Que la estructura que la conforma sea completamente separada e independiente de las edificaciones del sector en que está localizada. Se utiliza como medio de difusión con propósito o fines institucionales, comerciales, culturales, turísticos o de información de servicios.

VM 2. Vía municipal arterial urbana. Es una vía principal del sistema vial urbano que ofrece como primera función mover el tráfico y como segunda función proporcionar acceso a propiedades colindantes.

VM3. Vía municipal colectoras urbana. Sirven para alimentar a la vías arteriales.

VM 4. Vía municipal local urbana. Ofrecen acceso a las edificaciones y predios.

VM 5. Vía municipal Ciclovía. Permite el acceso a diferentes partes del Municipio utilizando como vehículo sólo la bicicleta.

VM 6. Vía municipal peatonal. Permite la movilidad peatonal en diferentes partes del Municipio.

VM. Vía municipal Son las vías del sistema vial urbano terrestre que se clasifican en VM 2, VM 3, VM 4, VM 5, VM 6.

VMR 1. Vía municipal principal rural. Sirven como primera función para mover el tráfico y como segunda función proporcionar acceso a los centros poblados rurales suburbanos.

VMR 2. Vía municipal rural. Ofrecen acceso a las edificaciones y predios rurales.

VMR. Vía municipal rural. Son las vías del sistema vial rural terrestre que se clasifican en VMR 1, VMR 2, VMR 3.

Vecinos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.

Vivienda campestre. Cuando la unidad habitacional se encuentra en suelo rural con características de aislamiento y baja densidad.

Vivienda Colectiva. Cuando en una unidad predial la edificación se destina a más de una unidad habitacional independiente. En esta categoría se incluyen los bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares o conjuntos que comparten servicios comunales.

Vivienda de interés social. Es aquella que goza de algún tipo de protección pública mediante subsidios o créditos especiales, para su adquisición, construcción o mejora y por lo tanto está sujeta a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de su carácter.

Vivienda privada. Es aquella que carece de protección pública para su adquisición, construcción o mejora, aun cuando excepcionalmente puede tener algún tipo de condicionantes jurídicos, técnicos y económicos si el predio donde se encontrare ubicada tiene algún tipo de preservación de carácter histórico, arquitectónico o ambiental.

Vivienda Unifamiliar. Cuando en la unidad predial se construye una sola unidad habitacional.

Vivienda Urbana. Cuando la unidad habitacional se encuentra dentro del perímetro urbano o de los centros poblados declarados como tal.

Vivienda. Edificación destinada en forma especial y permanente a residencia o habitación de una o más personas, tengan o no relación de parentesco, cualquiera que sea su tamaño, especificaciones y forma de tenencia.

Voladizo. Esta es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción y cuyo apoyo está dentro del área independiente.

Zona de estacionamiento restringido. Parte de la vía delimitada por autoridad competente en zonas adyacentes a: instalaciones militares o de policías, bancos, hospitales, entidades oficiales y de socorro, teatros, iglesias, establecimientos industriales y comerciales.

Zona rural. Extensión territorial situada fuera de los perímetros urbanos.

Zona comercial Especializada. Es aquella destinada al intercambio de servicios y mercancía al detal, utilizada por la zona residencias contigua, por otras zonas o barrios o por pobladores de las otras regiones.

Zona Comercial. Es aquella destinada al intercambio de servicios y mercancías al detal, de artículos de primera necesidad para las zonas residenciales contiguas y de consumo diario o periódico.

Zona de influencia. Es el área que comparte, alguna de las características de los centros que la afectan y requiere de reglamento especial.

Zona de reserva. Es la destinada para su uso específico.

Zona de Uso Mixto. Es aquella destinada a la ubicación de varias actividades compatibles.

Zona Desarrollada. Comprende los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, dentro del perímetro urbano vigente.

Zona escolar Zona de la vía situada frente a un establecimiento de enseñanza y que se entiende cincuenta (50) metros al frente y a los lados de los lugares de acceso al establecimiento.

Zona. Es el área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en cada zonificación de la ciudad, para la cual rigen normas determinadas tendientes a regular los tipos y usos a que se destine el terreno, las características urbanísticas de los edificios y a procurar un equilibrio en las densidades de la población para lograr su mejor uso en beneficio de la comunidad.

Zonas Comunes. Son las áreas libres o construidas que complementan o suplen las necesidades de una comunidad.

Zonas de reservas. Son las destinadas para un uso específico.

Zonas geoeconómicas homogéneas. Como zona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a topografía, normas urbanísticas, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de las construcciones, valor por unidad de área de terreno, la estratificación socioeconómica y zonas morfológicas homogéneas.

Zonas morfológicas homogéneas. Son las que poseen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

Zonas Urbanizables. Son todos los terrenos sin desarrollar ubicados dentro del perímetro urbano, aptos para la instalación y suministro de servicios públicos, en los cuales se pueden autorizar desarrollos urbanos.

Zonas Verdes. Áreas libres empedradas y arborizadas de uso público, comunal o privado, destinadas para la recreación y ornamentación de la ciudad.

Zonificación. Es la delimitación del territorio según los usos del suelo en las diferentes áreas o zonas de la ciudad.

## **PARTE II. NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES**

ARTICULO 15. - Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece.

### **TITULO I. CLASIFICACION Y DELIMITACION DE LOS SUELOS**

ARTICULO 16. - Para efectos de la clasificación del suelo el Municipio de Cerro de San Antonio se ha dividido en:

Suelo Urbano:

Todo los centros poblados, delimitado por el Perímetro Urbano o Sanitario.

Suelos de Protección:

Incluidos en los anteriores y suelos rurales

De Expansión Urbana:

Corresponden a las áreas de la cabecera municipal delimitadas por los perímetros de expansión urbana correspondientes; las cabeceras de los corregimientos; y, áreas de expansión urbana de desarrollo

Suelo Rural:

Corresponden a las áreas determinadas en los planos.

PARAGRAFO. Plano oficial. Para la anterior clasificación se adopta como Plano Oficial de Clasificación General de Suelos del Municipio de Cerro de San Antonio, el cual hace parte integrante del Esquema de Ordenamiento Territorial y está suscrito por el Alcalde y el Director de Planeación del Municipio.

PARAGRAFO. El Plano Oficial de Clasificación General de Suelos del Municipio de Cerro de San Antonio identifica y delimita los suelos clasificados dentro del perímetro urbano en la cabecera municipal, el suelo de expansión urbana en la cabecera y en los corregimientos, el suelo rural suburbano en los centros poblados, el suelo rural y los suelos de protección incluidos en cada uno de ellos.

## ***TITULO II. DEFINICION DE AREAS DE ACTUACION Y TRATAMIENTO URBANISTICOS RELACIONADOS CON LA CONSERVACION Y EL MANEJO DEL PATRIMONIO HISTORICO***

### ***CAPITULO 1º. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA***

ARTICULO 17. - Se definen como tratamientos de conservación histórica los siguientes:

1. Recuperación de los Inmuebles declarados patrimonio histórico Municipal
2. Conservación de sus tipologías arquitectónicas
3. Recuperación de las fachadas de las edificaciones

### ***CAPITULO 2º. TRATAMIENTO DE CONSERVACION AMBIENTAL***

ARTICULO 18. - Se definen como tratamientos de conservación ambiental los siguientes:

1. Recuperación de los cuerpos de agua.
2. Adecuación ambiental aledañas a los cuerpos de aguas.

## ***TITULO III. RESERVA DE ÁREAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE REDES PRIMARIAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS***

### ***CAPITULO 3º. INFRAESTRUCTURA VIAL***

ARTICULO 19. - Las áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial se encuentran determinadas en el Componente General del Acuerdo por el cual se adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio y han sido declaradas suelo de protección.

### ***CAPITULO 4º. SERVICIOS PUBLICOS***

ARTICULO 20. - Las áreas para la construcción de redes primarias de servicios públicos se encuentran determinadas en el Componente General del Acuerdo por el cual se adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio y han sido declaradas suelo de protección.

## ***TITULO IV. RESERVA DE ESPACIOS LIBRES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES A ESCALA URBANA Y RURAL***

ARTICULO 21. - Para efectos de la reserva de espacios libres para parques y zonas verdes a escala urbana en la cabecera municipal, se destinarán dentro del sistema orográfico las áreas de reserva ambiental del río y el caño, así como en el ámbito de cabeceras corregimentales la ciénaga Cerro de san Antonio es, lo cual permitirá el establecimiento de parques urbanos municipales y la consolidación del espacio público como un sistema estructurante que proporcione a los ciudadanos lugares de esparcimiento y recreación, donde puedan disfrutar y compartir socialmente la ciudad mejorando su calidad de vida mediante la construcción de una escena urbana que le dé identidad e imagen a la ciudad, a través de elementos naturales contruidos.

ARTICULO 22. - Para efectos de la reserva de espacios libres para parques y zonas verdes a escala comunales se destinarán: 1. Los corredores verdes viales de las VM2. 2. Las Zonas verdes planteadas en el ámbito de barrios. 3. Las áreas verdes aledañas a los escenarios deportivos de gran escala.

ARTICULO 23. - Para efecto de la reserva de espacios libres para parques y zonas verdes a escala corregimental se destinaran: 1. Los corredores verdes viales de las VC2. 2. Las zonas verdes planteadas.

ARTICULO 24. - Para efecto de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio publico se asignaran las siguientes funciones al Departamento de Planeación Municipal: A. Elaboración del inventario del espacio público. B. Definición de políticas y estrategias del espacio público. C. Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público. D.

Elaboración y coordinación del sistema general de espacio público como parte del esquema de ordenamiento territorial. E. Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público. F. Definición de escalas y criterios de intervención en el espacio público. G. Desarrollo de mecanismos de participación y gestión. H. Desarrollo de la normatización y estandarización de los elementos del espacio público.

## ***TITULO V DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS***

ARTICULO 25. - La definición de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos están determinadas en el Componente General del Acuerdo por el cual se adoptó el esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

## ***TITULO VI. DELIMITACION DE ZONAS DE PROTECCION MEDIO AMBIENTAL***

ARTICULO 26. - La delimitación de las zonas de protección medio ambiental están consignadas en el Componente General del Acuerdo por el cual se adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

## ***TITULO VII. DELIMITACION DE LAS ZONAS DE RIESGO***

ARTICULO 27. - La delimitación de las zonas de riesgo están consignadas en el Componente General del Acuerdo por el cual se adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipal.

## ***PARTE III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES***

ARTICULO 28. - Son aquellas que permiten establecer los usos del territorio, la intensidad de usos del suelo, así como las actuaciones, los tratamientos y los procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión urbana. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

PARAGRAFO. Estas normas son parte integrante del Esquema de Ordenamiento Territorial y su revisión sólo podrá hacerse con ocasión de la revisión del componente urbano del Plan, salvo en el caso de la formulación de planes parciales y unidades de actuación urbanística.

## ***TITULO VIII USOS DEL TERRITORIO SEGÚN LA ACTIVIDAD***

ARTICULO 29. - Según la actividad que en él se realiza los usos del territorio se clasifican en:

1. Agrícola y Pecuario
2. Acuícola y Pesquero
3. Minero
4. Residencial
5. Turístico
6. Comercial y de Servicios
7. Portuario
8. Institucional
9. Equipamiento de Interés Público y Social
10. Espacio Público
11. De protección
12. De reforestación.
13. Area de manejo especial
14. De preservación estricta
15. Navegación
16. Saneamiento y Descargas

PARAGRAFO. Estos usos pueden interrelacionarse en el territorio del Municipio en forma principal, compatible, condicionada o restringida y prohibida.

PARAGRAFO. Ningún uso, así sea el principal, se eximirá de los requerimientos que tanto la Autoridad Ambiental como la municipal exijan.

### **ZONIFICACION TERRITORIAL POR USOS.**

ARTICULO 30. - La utilización del territorio por actividades en el Municipio de Cerro de San Antonio se resume así:

#### **CABECERA MUNICIPAL Y CENTROS POBLADOS.**

Área Residencial  
Área Comercial y de Servicios  
Área Turística  
Área Portuaria  
Área Institucional  
Área para Equipamiento Colectivo  
Área para espacio público  
Área de protección  
Área de explotación Minera  
Área de expansión Urbana

#### **ZONA RURAL.**

Zona de producción de alimentos  
Zona de producción ganadera  
Zona de reforestación de bosques  
Zona de pesca  
Zona de manejo especial  
Zona de protección ambiental del sistema hídrico  
Estructura vial municipal  
Centros poblados

ARTICULO 31. - Plano oficial. Para la anterior clasificación se adopta como Plano Oficial de Zonificación del Municipio de Cerro de San Antonio el No. 38 al 47, el cual hace parte integrante del presente Acuerdo que adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial debidamente rubricado por el Alcalde de Cerro de San Antonio y el Director de Planeación Municipal.

#### **CONFORMIDAD DE USOS DEL TERRITORIO.**

ARTICULO 32. - Constituye uso conforme del territorio el ejercicio de actividades en espacios y en edificaciones autorizadas en el Código de Urbanismo que se adopta por el presente Acuerdo y el que con anterioridad también se venía ejerciendo en sitios autorizados o edificaciones construidas

### **CAPITULO 5º. REQUISITOS PARA LA CONFORMIDAD DE USOS**

ARTICULO 33. - De conformidad con el decreto 2150 de 1995 ningún establecimiento comercial o de otra naturaleza, abierto o no al público, requerirá licencia, permiso o autorización de funcionamiento o cualquier otro documento similar, salvo el cumplimiento de los requisitos que se enumeran en los artículos siguientes con el único propósito de garantizar la seguridad y salubridad pública.

ARTICULO 34. - Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior sólo deberán:

1. Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedidas por la entidad competente.
2. Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales según el caso descritas por la Ley.
3. Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.

4. Cancelar los derechos de autor previstos en la ley, si en el establecimiento se ejecutarán obras musicales causantes de dichos pagos.
5. Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.
6. Cancelar los impuestos.

PARAGRAFO. Dentro de los quince (15) días siguientes a la apertura de un establecimiento, su propietario o administrador deberá comunicar tal hecho a la Oficina de Planeación del Municipio correspondiente.

ARTICULO 35. - En cualquier tiempo las autoridades policivas del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo anterior y en caso de inobservancia adoptarán las medidas previstas en la ley, garantizando el ejercicio del derecho de defensa. Tales funciones serán ejercidas por las autoridades, sin perjuicio de la interposición que los particulares hagan de las acciones populares policivas, posesorias especiales previstas en el Código Civil y de la acción de tutela cuando quiera que se vulneren o amenacen derechos constitucionales fundamentales.

#### ***CAPITULO 6º. USO NO CONFORME***

ARTICULO 36. - Constituye Uso No Conforme del territorio el ejercicio de actividades en espacios y en edificaciones no autorizadas, en el Código de Urbanismo que se adopta por el presente Acuerdo y el que con anterioridad también se venía ejerciendo en sitios no autorizados o en edificaciones construidas

ARTICULO 37. - La Autoridad competente cuando un establecimiento sea notificado para la reubicación y no lo realice en un termino de 60 días se establecerá una multa mensual equivalente a una suma hasta de un 150 % sobre el impuesto de industria y comercio, cuando los establecimientos se encuentren funcionando sin uso conforme.

#### ***CAPITULO 7º. LEGALIZACION DE USOS NO CONFORMES***

ARTICULO 38. - Traslado de establecimiento a uso conforme. La Autoridad competente a partir de la vigencia del presente Acuerdo y en cualquier tiempo, notificará a los interesados propietarios, arrendatarios etc., de establecimientos ubicados en sitios de uso no conforme, tal hecho para que se trasladen a sitios de uso conforme, de acuerdo con el siguiente procedimiento: 1. Se enviará una notificación al interesado en la cual se informa de la ubicación del establecimiento en sitio de uso no conforme y se da un plazo máximo de 30 días para que solicite plazo para el traslado del establecimiento a sitio de uso conforme exponiendo las razones pertinentes. 2. Vencido el anterior término la Oficina de Planeación Municipal previo análisis de los aspectos sociales, económicos, físicos, etc. fijará un plazo para el traslado del establecimiento a sitio de uso conforme, el plazo debe ser notificado por medio de Resolución expedida por el Alcalde Municipal, cuyo cumplimiento se hará por los procedimientos legales.

ARTICULO 39. - Autorización provisional para funcionar en sitios de Uso No Conforme. 1. Los talleres de características iguales a las permitidas en las zonas comerciales y residenciales, como usos anexos, podrán seguir funcionando transitoriamente por el plazo que determine la Oficina de Planeación Municipal en los sitios de uso no conforme, siempre y cuando no ocasione perjuicios a las viviendas vecinas con ruido, polvo, olores etc. y sin aumentar el consumo de corrientes trifásicas y con aprobación del Servicio Seccional de Salud. En el caso de presentarse reclamos de los vecinos por nocividad comprobada, será ordenado el traslado del taller dentro de un plazo improrrogable que fijará la Oficina de Planeación Municipal, entidad que deberá velar por el cumplimiento de lo ordenado.

### ***TITULO IX. NORMAS PARA LAS ÁREAS URBANAS DE USO RESIDENCIAL.***

#### ***DEFINICION USO RESIDENCIAL***

ARTICULO 40. - Uso residencial es el que se da a un suelo para la construcción de una edificación para vivienda y /o alojamiento permanente de las personas. Para efectos del establecimiento de las normas específicas el uso residencial se aplica a todas las formas de vivienda que se dan en el municipio.

ARTICULO 41. - Se considera vivienda toda edificación destinada en forma especial y permanente a residencia o habitación de una o más personas, tengan o no relación de parentesco, cualquiera que sea su tamaño, especificaciones, forma de tenencia y adquisición o construcción.

## **ZONIFICACION**

ARTICULO 42. - El Plano Oficial de Zonificación General de Usos del suelo del Municipio de Cerro de San Antonio identifica y delimita los suelos clasificados dentro del perímetro urbano en la cabecera municipal y las cabeceras de los corregimientos y centros poblados determinados como residenciales en sus diferentes densidades.

## **NORMAS COMUNES**

ARTICULO 43. - A partir de la vigencia del presente acuerdo, las edificaciones en las áreas de actividad residencial deberán cumplir las normas y especificaciones que a continuación se establecen.

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

ARTICULO 44. - Uso Principal. Vivienda unifamiliar aislada, bifamiliar y multifamiliar, conjuntos o agrupaciones de viviendas, unidades inmobiliarias cerradas, de acuerdo con la zona.

ARTICULO 45. - Usos condicionados. Oficinas o estudios o labores domésticas o microempresas, tales como modistería, cerámica, decoración estética facial, fotografía, marquetería, artesanías en general, siempre que sean desempeñadas por los residentes, sin emplear más de tres ayudantes y no causen molestias a los vecinos

ARTICULO 46. - Usos complementarios. Establecimientos de educación preescolar y escolar, edificaciones religiosas, bibliotecas, instituciones asistenciales, filantrópicas, deportivos, jardines o áreas verdes; comercio en el ámbito de barrio, de venta al detal de artículos de consumo inmediato para la vivienda, tales como, tienda de víveres y ranchos, carnicería, pescadería, venta de periódicos y revistas, bizcocherías, dulcerías, heladerías, lecherías, alquiler de videos.

ARTICULO 47. - 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 Oficina de Planeación.

ARTICULO 48. - Aislamiento de frente o antejardín. Dos (2) metros frente a vías VM 1y un mínimo de cinco (5) metros frente a vías del Sistema Vial. Para edificaciones multifamiliares serán de cinco (5) metros para todos los casos. En las urbanizaciones ya desarrolladas seguirán rigiendo los retiros vigentes en la expedición de su respectiva licencia. En las urbanizaciones 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.

ARTICULO 49. - Aislamiento posterior o de fondo: Para unifamiliares y bifamiliares de una a dos plantas será de un mínimo de cuatro (4) metros; para edificio de mas de dos plantas, cinco (5.00) metros o un medio (1/2) de la altura de la edificación.

PARAGRAFO. Cuando se trate de lotes de esquina el aislamiento de fondo se considera como aislamiento lateral.

ARTICULO 50. - Aislamientos laterales: No se exigirán para construcciones de hasta dos (2) pisos de altura. Cuando sea del caso dejar aislamientos, éstos no podrán ser menores de tres (3.00) 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 altura máxima de los multifamiliares adosados será de cuatro (4) pisos. Para multifamiliares aislados se exigirán aislamientos laterales de tres metros (3.00) a lado y lado, cuando no sobrepasen los cuatro (4) pisos. Para edificaciones mayores de (4) cuatro pisos se exigen aislamientos laterales de tres con cincuenta (3.50) metros a ambos lados de la edificación. En todo caso uno de los espacios de aislamientos podrá ser utilizado para localizar garajes, en cuyo caso la altura no podrá ser mayor de dos con cincuenta metros (2.50).

PARAGRAFO. 1 La Oficina de Planeación Municipal determinará el costado por el cual se permitirá el adosamiento, previo un estudio conjunto de la manzana.

PARAGRAFO. 2. Acuerdo entre vecinos para suprimir aislamientos laterales entre construcciones vecinas. Se exigirá un convenio entre vecinos, debidamente legalizado en el que conste: el compromiso de construir, las normas sobre empates, voladizos, etc. y que esté de acuerdo a normas de zonificación respectivas

ARTICULO 51. - Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

ARTICULO 52. - Altura y número de piso. En general será la resultante de aplicar los índices de ocupación, de construcción y los aislamientos, salvo en las zonas que se especifiquen expresamente, limitaciones o restricciones. 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 contenidas en el Código de Construcciones, y las generales que a continuación se detallan: 1. La altura mínima libre en cualquier espacio habitable será de dos puntos con cincuenta(2.50) metros (piso terminado a cielo raso acabado). 2. La altura máxima de edificación según el número de piso será: Un (1) piso, tres con cincuenta(3.50) metros. Dos (2) pisos, seis con cincuenta metros (6.50). Tres (3) pisos, nueve con cincuenta(9.50) metros. Cuatro (4) pisos, doce (12) metros. 3. Para locales, destinados a usos especiales tales como salas de reunión, teatros, cines etc. se considerarán las alturas de acuerdo con el uso y el código de construcciones.

ARTICULO 53. - Patios. 1. El patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables será de nueve (9.00) metros cuadrados (m2) con un lado no menor de tres metros, pero regirán las normas especiales de cada zona o de las reglamentaciones aprobadas. 2. Para edificaciones de tres o más pisos el patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables, será de doce metros cuadrados (12 M2) con un lado mínimo de tres (3) metros.

ARTICULO 54. - Equipamientos Privados para recreación de uso comunitario. Todas las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar deberán contar con espacios para recreación de uso comunitario, cubiertos o al aire libre a razón del 5% del índice total de construcción permitido y en ningún caso será inferior a ochenta ( 80) M2. Estas áreas no se contabilizarán para el computo del área de construcción y su destino no podrá ser diferente a lo aprobado.

ARTICULO 55. - Voladizos. En todas las zonas será permitida la construcción de voladizos, que cumplan con las siguientes disposiciones: 1. Los voladizos de fachadas o sobre vías públicas, no serán mayores de dos con cincuenta (2.50) metros y deberán proyectarse de tal manera que se asegure, en lo posible una solución de continuidad con los edificios adyacentes y sobre las vías públicas. 2.No podrán tener más de uno con veinte (1.20) metros sobre antejardines de Dos (2:00) metros. 3. Sobre aislamientos laterales y de fondo regirán las mismas dimensiones del literal anterior, pero siempre y cuando se cumpla la norma sobre aislamiento. 4. Cuando no hay antejardín, la dimensión máxima será de uno con cincuenta (1.50) metros para lotes sobre vías principales del sistema vial de la ciudad, de un (1) metro sobre vías secundarias y punto sesenta (0.60) metros sobre vías peatonales. 5. Para las zonas comerciales serán obligatorios, a todo lo largo de la fachada con un ancho de uno punto veinticinco (1.25) metros sobre vías secundarias y uno con cincuenta (1.50) metros sobre vías principales del sistema vial de la ciudad.

ARTICULO 56. - Balcones salientes. Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas: 1. Que se aislen los linderos laterales a una distancia mínima de tres (3.00) metros 2. Que no sobresalgan una distancia mayor de Uno veinte (1.20) metros en cualquier limite 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 liquidarán para efectos del pago de impuestos y tasas correspondientes.

ARTICULO 57. - Azoteas. Los edificios podrán cubrirse con azoteas, cumpliendo las siguientes condiciones: 1.Que los cerramientos sobre los linderos vecinos tengan una altura de un (1) metro. Este cerramiento tendrá una altura menor de 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 construido s sobre la azotea deben estar situados retrocedidos de las fachadas y por debajo de una línea de cuarenta y cinco grados (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 58. - Empalme de construcciones vecinas. Cuando en los lotes contiguos existan construcciones o proyectos de construcción aprobados, el interesado deberá incluir un conjunto de su fachada y las fachadas contiguas, en escala 1.5 y una descripción de como se realizarán los empalmes.

PARAGRAFO. La Oficina Municipal de Planeación deberá hacer las sugerencias pertinentes cuando, a su juicio, estos empalmes pudieron haber sido realizados en forma más armónica

ARTICULO 59. - Culatas. Se tratarán con los mismos materiales y acabados de fachadas.

ARTICULO 60. - Espacios mínimos para estacionamiento. Los espacios mínimos exigidos para el estacionamiento serán los siguientes: 1. Para automóviles de dos punto cincuenta metros (2.50) de ancho por

cinco (5.00) metros de largo. 2. Para buses será de tres (3) metros de ancho por siete (7) metros de largo y 3. Para camiones según el tipo de camión.

ARTICULO 61. - Espacios para estacionamientos de acuerdo con la zona de ubicación:

1. Para zonas residenciales de densidad alta, media alta, media y baja (estratos 2, 3); el resto de la ciudad, excepto en zonas residenciales de vivienda de interés social, para las cuales se aplicarán las normas respectivas y para proyectos de conjuntos de viviendas, comercio o mixto urbanización residencial, comercial o mixta se exigirá como mínimo: Un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda, para residentes. Un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades o superior a tres (3) unidades, para visitantes. Un (1) estacionamiento por cada consultorio. Un (1) estacionamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local comercial o de oficina. 2. Para templos o iglesias, cines, teatros, auditorios, salones, de convenciones mínimo: Un (1) estacionamiento por cada veinte (20) asientos o fracción a cien (100) metros cuadrados. 3. Para restaurantes, plazas de mercado. Un (1) estacionamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción, de área de construcción.

PARAGRAFO. En sectores o urbanizaciones para ser desarrollados por el sistema de loteo individual, los estacionamientos de carácter permanente deberán ser previstos en el interior de cada unidad de lote, y los ocasionales de visitantes en bahías de parqueo construidas por el urbanizador sobre vías del sistema vial local, diferentes a las del Plan Vial. En caso de que se localicen adyacentes a vías correspondientes al Plan Vial, deberán tener acceso por el interior de la urbanización a través de sistema vial propio.

PARAGRAFO. En las bahías de parque de las urbanizaciones y las del plan vial deberán reservar el 10% para uso de los minusvalidos.

ARTICULO 62. - Cerramientos. 1. Laterales y posteriores: Con excepción de los conjuntos o agrupaciones de viviendas, serán obligatorios y tendrán una altura de dos punto cincuenta (2.50) metros. 2. Para los retiros de frente o antejardín no se exigen cerramientos; cuando existan, se permitirá la construcción de un muro lleno con una altura máxima de cincuenta (50) centímetros, a partir del cual podrán construir verjas hasta una altura de uno punto cincuenta (1.50) metros, siempre que sean semitransparentes. 3. En las zonas comerciales se permitirán muros de cerramientos laterales y posterior, sobre la plataforma básica, hasta una altura máxima de un (1) metro. Sobre la vía se permitirá el muro o una baranda de la misma altura. 4. La línea de construcción, de una edificación podrá situarse a una distancia mayor de la demarcada pero en este caso, si las construcciones adyacentes están adosadas, se obligará a revestir las culatas de las edificaciones vecinas con materiales de la fachada. 5. Sobre los jardines no podrá levantarse ninguna construcción, ni siquiera provisional, tales como garajes para automóviles, kioscos u otros anexos. En zonas comerciales cuando se autorice utilizar el antejardín como terraza se cumplirá con las normas específicas de la zona.

ARTICULO 63. - Cerramientos de lotes. El cerramiento de un lote debe conservar los retiros de frente o antejardín que se exijan en la zona respectiva.

ARTICULO 64. - Avisos. En las zonas residenciales únicamente se permitirán placas profesionales o placas de identificación con un área máxima de cero punto doce (0.12) metros cuadrados y sin iluminación. En las demás zonas de la ciudad se aplicarán las normas específicas de cada zona o las contenidas en el Código de Construcciones.

ARTICULO 65. - 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, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

## **NORMAS ESPECIALES PARA CADA ZONA**

ARTICULO 66. - Las áreas de uso residencial se encuentran clasificadas en:

- |   |            |
|---|------------|
| a) Zona Residencial Densidad Baja                 | Z.R.D.B.   |
| b) Zona Residencial Densidad Media                | Z.R.D.M.   |
| c) Zona Residencial Densidad Media Alta           | Z.R.D.M.A. |
| d) Zona Residencial de Vivienda de Interés Social | Z.R.V.I.S. |

## **CAPITULO 8º. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA - Z.R.D.B.**

ARTICULO 67. - Uso Principal. Vivienda unifamiliar, conjuntos o agrupaciones de vivienda unifamiliar.

ARTICULO 68. - Area y frente del lote.

1. Para viviendas unifamiliares, el área mínima de los lotes será de trescientos sesenta metros cuadrados (360 M2) y el frente mínimo de doce (12) metros.

2. Para agrupaciones o conjuntos de vivienda, el área mínima de los lotes será de un mil doscientos (1.200) metros cuadrados y un frente mínimo de veinticuatro (24) metros. No podrán haber más de cuatro (4) viviendas por cada mil doscientos (1.200) metros cuadrados, o fracción, de área de conjunto.

ARTICULO 69. - Areas de ocupación.

1. Para viviendas unifamiliares, cuarenta y cinco por ciento (45%) del área del lote. 2. Para conjuntos o agrupaciones de vivienda unifamiliar cincuenta por ciento (50%) del área del lote. 3. Para usos institucionales, un máximo del treinta y cinco por ciento (35%) del área del lote.

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

ARTICULO 70. - Area de Construcción.

1. Para viviendas unifamiliares, el equivalente al noventa por ciento (90%) del área ocupada del lote. 2. Para conjuntos o agrupaciones de viviendas, el equivalente al cien por ciento (100%) del área ocupada del lote. 3. Para usos institucionales cien por ciento (100%) del área ocupada del lote.

## **CAPITULO 9º. ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA Z.R.D.M.**

ARTICULO 71. - Uso principal. Vivienda unifamiliar y bifamiliar, multifamiliar adosado (apareada), conjuntos o agrupaciones de vivienda unifamiliar

ARTICULO 72. - Area y frente del lote.

1. Para viviendas unifamiliares el área mínima de los lotes será de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 M2) y el frente mínimo de ocho (8) metros.

2. Para bifamiliares, el lote mínimo será de trescientos (300) metros cuadrados y frente mínimo de diez (10) metros.

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

4. Para multifamiliares aislados, un lote mínimo de cuatrocientos ochenta (480) metros cuadrados y frente mínimo de diez y seis (16) metros.

1. Para agrupaciones o conjuntos de vivienda se exigirá un lote mínimo de mil cuatrocientos cuarenta (1.440) metros cuadrados y un frente mínimo de veinticuatro (24) metros. No podrá haber mas de seis (6) viviendas por cada mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados (1.440 M2), o fracción, de área de conjunto.

ARTICULO 73. - Area de ocupación.

1. Para viviendas unifamiliares, cincuenta por ciento (50%) del área del lote.

2. Para bifamiliares el sesenta por ciento (60%). Para bifamiliares y multifamiliares apareadas el cuarenta y cinco por ciento (45%) del área del lote.

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

4. Para usos institucionales, un máximo de treinta y cinco por ciento (35%) del área total del lote.

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

ARTICULO 74. - Area de construcción.

1. Para viviendas unifamiliares el ciento por ciento (100%) del área ocupada del lote.

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

3. Para multifamiliares adosadas el ciento treinta por ciento (130%) del área ocupada del lote.

4. Para multifamiliares aislados el ciento cincuenta por ciento (150%) del área ocupada del lote.

## **CAPITULO 10º. ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA Z.R.D.M.A.**

ARTICULO 75. - Uso Principal. Viviendas unifamiliares y bifamiliares, apareadas o continuas, multifamiliares, aisladas o apareadas, conjuntos o agrupaciones de vivienda unifamiliar.

ARTICULO 76. - Area y frente de lote.

1. Para unifamiliares, el área mínima de los lotes será de ciento setenta y cinco metros cuadrados (175 M2) y el frente mínimo de siete (7) metros.
  2. Para bifamiliares, el lote mínimo será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, y frente mínimo de diez (10) metros.
  3. Para bifamiliares y multifamiliares apareados, el lote mínimo será de trescientos sesenta (360) metros cuadrados y un frente mínimo de doce (12) metros.
  4. Para multifamiliares aislados, el lote mínimo será de cuatrocientos ochenta (480) metros cuadrados y un frente mínimo de dieciséis (16) metros.
  5. Para agrupaciones o conjuntos de vivienda se exigirá un lote mínimo de mil cincuenta (1.050) metros cuadrados y un frente mínimo de veintinueve (21) metros.
- PARAGRAFO. No podrán haber más de ocho (8) viviendas por cada mil cincuenta metros cuadrados (1.050 M2), o fracción, de área de conjunto.

**ARTICULO 77. - Área de ocupación.**

1. Para unifamiliares, el cincuenta por ciento (50%) del área del lote.
2. Para bifamiliares, el sesenta por ciento (60%) del área del lote.
3. Para bifamiliares y multifamiliares apareados, el cuarenta y cinco por ciento (45%) del área del lote.
4. Para multifamiliares aislados, el cuarenta y cinco por ciento (45%) del área del lote.
5. Para conjuntos, o agrupaciones de viviendas, el sesenta por ciento (60%) del área del lote.
6. Para usos institucionales, un máximo del treinta y cinco por ciento (35%) del área total del lote.

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

**ARTICULO 78. - Área de construcción.**

1. Para unifamiliares, el ciento por ciento del área de ocupación del lote (100%).
2. Para bifamiliares y conjuntos o agrupaciones de vivienda, el ciento veinte por ciento (120%) del área de ocupación del lote.
3. Para multifamiliares en lotes entre trescientos (300) y cuatrocientos setenta y nueve (479) metros cuadrados, el ciento cuarenta por ciento (140%) del área de ocupación 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 por ciento (180%) del área de ocupación del lote.

## ***CAPITULO 11. ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Z.R.V.I.S.***

ARTICULO 79. - Área de aplicación. Además de las Zonas Residenciales de Vivienda de Interés Social Z.R.V.I.S. se podrán aplicar las correspondientes normas a otras áreas como las cabeceras de los Corregimientos y los Centros Poblados.

ARTICULO 80. - De la tramitación. La tramitación de aprobación de Urbanizaciones con aplicación de "Normas Residenciales para Vivienda de Interés social" se hará de conformidad con las normas establecidas en el presente Código de Urbanismo.

ARTICULO 81. - Usos principales: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y conjunto o agrupaciones de vivienda.

ARTICULO 82. - Usos Complementarios: Establecimientos de Educación, Iglesias, Bibliotecas, Centros recreativos, 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.

ARTICULO 83. - Usos prohibidos: Bares, cantinas, prostíbulos, talleres de latonería y pintura, aquellas actividades cuyo desempeño e impacto urbanístico deteriore la calidad de vida de los habitantes del sector.

ARTICULO 84. - Usos con licencia especial: Sub-estaciones de servicios públicos, terminales de buses urbanos, establecimientos de educación media y técnica, clínicas, centros y puestos de salud.

ARTICULO 85. - Unidad modular de cálculo de densidades. Se toma para los efectos de estas normas de vivienda de interés social como unidad modular de vivienda completa, una casa de tres (3) alcobas, para albergar una familia, cuyo tamaño para efectos de cálculo es de cinco (5) habitantes por vivienda, promedio de dos (2) habitantes por alcoba.

ARTICULO 86. - Densidades. Las densidades brutas máximas que se podrán alcanzar, en desarrollos horizontales (unifamiliares, bifamiliares y en agrupaciones de viviendas), y a las cuales se refieran los parámetros de diseño de las redes de servicios públicos y del equipamiento comunal serán: 1. Para unifamiliares de una planta: Cuatrocientos cincuenta habitantes por hectárea (450 hab./Ha.). 2. Para unifamiliares de dos o tres plantas: Quinientos sesenta habitantes por hectárea (560 hab./Ha.). 3. Para bifamiliares con dos o tres plantas: Seiscientos setenta habitantes por hectárea (670 ha./Ha.).

ARTICULO 87. - Densidades de agrupaciones. Cuando en agrupaciones de viviendas bifamiliares y multifamiliares, se diseñen viviendas de una (1) y dos (2) alcobas, se tomará para el cómputo de densidades y para el diseño de servicios públicos y de dimensionamiento en áreas y espacios e instalaciones del equipamiento y de las correspondientes cesiones, dos (2) habitantes por alcoba. En los proyectos de bifamiliares que se entreguen completos, una de las viviendas podrán sin embargo constar de solo una o dos alcobas como solución definitiva

ARTICULO 88. - Area y frente de lote mínimos. 1. Unifamiliares: Setenta y dos metros cuadrados (72 M2), Frente mínimo de lote seis (6) metros y se permite desarrollo progresivo en dos (2) pisos o plantas.

ARTICULO 89. - Edificación privada mínima construida por vivienda unifamiliar. Se establecen así: a) Vivienda de una alcoba: Veinte metros cuadrados (20 M2) b) Vivienda de dos alcobas: Treinta metros cuadrados (30 M2) c) Vivienda de tres alcobas: Cuarenta y cinco metros (45 M2) d) Vivienda de cuatro alcobas: Sesenta metros cuadrados (60 M2)

ARTICULO 90. - Indice de ocupación. 1. Para unifamiliares, bifamiliares y agrupaciones, esto es, para desarrollos horizontales, serán los resultantes de aplicar lo referente a patios o aislamientos, además de los antejardines si los hay, las alturas y demás normas de este reglamento.

ARTICULO 91. - Indice de construcción: Unifamiliar cien por ciento (100%) del área del lote.

ARTICULO 92. - Aislamientos delanteros o antejardines. Los antejardines para edificaciones nuevas, en los proyectos de remodelación o renovación total de manzanas y en las áreas de equipamiento comunal serán mínimo sobre vías VM 2 y VM 3, Dos (2) mts; sobre vías VM 4, Uno punto cincuenta (1.50) mts; sobre vías VM 5 uno punto veinte (1.20) mts. y sobre vías VM 6 (cero) 0.00 mts.

PARAGRAFO. En predios esquineros, a los que corresponda antejardín por los dos frentes, si a la fachada le correspondiese un antejardín de Dos (2) metros o más, la edificación podrá avanzar sobre el antejardín, hasta dejarlo en uno (1.00 mts) de ancho, hasta una distancia de Dos metros (2.00 mts.) del lindero del predio contiguo, retrocediendo entonces hasta empatar con su paramento.

PARAGRAFO. Para determinar el antejardín en los predios existentes, se seguirán el criterio de fijarlo según la conformación del sector, considerando la tendencia predominante, tanto si ha de haber o no antejardín, como, en cuanto a lo referente a su ancho, el cual podrá ser variable por sectores, barrios, manzanas o cuadras, según lo establezca la Oficina de Planeación Municipal. Los anchos así fijados, uniformes o variables, podrán diferir de los señalados anteriormente, pero sin excederles procurando además los empates de paramentos entre vecinos.

PARAGRAFO. En el área de antejardín no se permite edificaciones, ni construcciones diferentes a verjas de una altura máxima de un metro punto sesenta (1.60) metros discriminada así: sesenta (60) centímetros en muro lleno y un (1) metro en muro transparente; Igualmente se prohíben andenes, sardineles, jardines, etc. que excedan de sesenta (60) centímetros de altura, ni localizar kioscos, asadores o baños de ninguna clase.

ARTICULO 93. - Aislamientos Laterales. Para edificaciones de uno (1) y dos (2) pisos si se requieren y tendrán un ancho mínimo de un (1.00) metro. Para edificaciones con alturas mayores de dos (2) pisos y hasta cuatro (4) pisos se exigirá un (1) aislamiento mínimo de Dos (2.00) metros de ambos lados de la edificación.

PARAGRAFO. Los aislamientos laterales que resultaren por razón de diseño arquitectónico o urbanístico se ajustarán a lo dispuesto sobre patios y/o servidumbre de vista.

ARTICULO 94. - Aislamiento Posterior. Unifamiliares tres (3) metros. Sin embargo, cuando se trate de edificaciones de conjunto o también individuales que puedan asimilarse a construcción pareada o lateral de edificación continua, se establece en principio como mínimo de cuatro (4.00) metros.

ARTICULO 95. - Podrán hacerse edificaciones adosadas o pareadas y edificaciones continuas en los aislamientos laterales y posteriores, hasta en dos plantas, siempre que se trate de planes, de conjunto o cuando,

ARTICULO 96. - Patios. Las áreas mínimas de patios en relación de las alturas de las edificaciones que lo contengan, serán: Patios para edificaciones de un (1) piso, nueve metros cuadrados (9 M2), con lado menor de uno punto setenta y cinco metros (1.75 mts.), como mínimo, si no hay vista al vecino y tres (3) metros, en caso contrario.

PARAGRAFO. Para construcciones de un solo piso se podrán dejar callejones de aire y aislamientos laterales de un mínimo de uno punto cincuenta (1.50) metros.

ARTICULO 97. - Culatas. Las culatas que resulten por diferencias de alineamientos por diferencias de niveles de terreno, serán aceptadas siempre que se las trate con materiales y acabados iguales a los de la fachada.

ARTICULO 98. - Cerramientos. Tendrán una altura máxima de dos punto veinte (2.20) metros y sus materiales serán perdurables. Todos los muros de cierres exteriores de predios, esquineros podrán tener hasta dos puntos (2.50) metros de altura, pero deberán ser de mampostería.

ARTICULO 99. - Adosamientos. Se podrán adosar o parear viviendas o edificaciones residenciales sobre cualquiera de sus linderos, si se trata de unidades de diseño repetitivo, y siempre que se cumpla con lo referente a los aislamientos laterales o posteriores, patios, antejardines, voladizos, etc. que corresponden según el tipo de vivienda y/o agrupación de que se trata y teniendo en especial cuidado con los lados menores de patios cuando se trate de alturas diferentes entre partes de edificios (3) con diferentes alturas, en cuyo caso se aplicará las dimensiones de patio que correspondan a la mayor altura.

ARTICULO 100. - Muros de crecimiento. Altura mínima de los muros interiores de crecimiento que se construyan, será de dos (2) metros. En los muros llenos para cierre de antejardines, no podrá ser superior a cero punto sesenta metros (0.60 mts.)

## ***CAPITULO 12º. RESUMEN DE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL***

### ***UNIFAMILIARES***

Z.R.D.B.

Z.R.D.M.

Z.R.D.M.A.

Área Mínima del Lote

M2

360

240

175

Frente Mínimo de Lote

Mts

12

8

7

Índice de Ocupación

%

45

50

50

Ind. Ocup. Lote Esquina

%

5

5

5

Índice de Construcción

%

90

100

100

Aislam./Antejardín s/ VM 2 y VM 3

Mts

5

5

5  
 Aislam./Antejardín s VM 4  
 Mts  
 3  
 3  
 3  
 Aislamiento Lateral 1 y 2 Pisos  
 Mts  
 0  
 0  
 0  
 Aislamiento Lateral 1 y 2 Pisos - Opcional  
 Mts  
 3  
 3  
 3  
 Aislamiento Lateral + 2 Pisos  
 Mts  
 3  
 3  
 3  
 Aislamiento Posterior 1 y 2 Pisos  
 Mts  
 4  
 4  
 4  
 Aislamiento Posterior + 2 Pisos  
 Mts  
 5  
 5  
 5

### **BIFAMILIARES**

Z.R.D.B.  
 Z.R.D.M.  
 Z.R.D.M.A.  
 Área Mínima del Lote  
 M2  
 360  
 240  
 175

Frente Mínimo de Lote  
 mts  
 12  
 8  
 7  
 Índice de Ocupación  
 %  
 45  
 50  
 50

Ind. Ocup. Lote Esquina  
 %  
 5  
 5  
 5  
 Indice de Construcción  
 %  
 90  
 100  
 100  
 Aislam./Antejardín s/ VM 1, VM 2 y VM 3  
 Mts  
 5  
 5  
 5  
 Aislam./Antejardín s/ VM 4  
 Mts  
 3  
 3  
 3  
 Aislamiento Lateral 1 y 2 Pisos  
 Mts  
 0  
 0  
 0  
 Aislamiento Lateral 1 y 2 Pisos - Opcional  
 Mts  
 3  
 3  
 3  
 Aislamiento Lateral + 2 Pisos  
 Mts  
 3 a un lado  
 3 a un lado  
 3 a un lado  
 Aislamiento Posterior 1 y 2 Pisos  
 Mts  
 4  
 4  
 4  
 Aislamiento Posterior + 2 Pisos  
 Mts  
 5  
 5  
 5

### **MULTIFAMILIARES**

Z.R.D.B.  
 Z.R.D.M.  
 Z.R.D.M.A.  
 Área Mínima del Lote  
 M2  
 360  
 240

175  
 Frente Mínimo de Lote  
 mts  
 12  
 8  
 7  
 Índice de Ocupación  
 %  
 45  
 50  
 50  
 Ind. Ocup. Lote Esquina  
 %  
 5  
 5  
 5  
  
 Índice de Construcción  
 %  
 90  
 100  
 100  
 Aislam./Antejardín s/ VM 1, VM 2 y VM 3  
 Mts  
 5  
 5  
 5  
 Aislam./Antejardín s/ VM 4  
 Mts  
 5  
 5  
 5  
 Aislamiento Lateral 1 y 2 Pisos  
 Mts  
 0  
 0  
 0  
 Aislamiento Lateral 1 y 2 Pisos - Opcional  
 Mts  
 3  
 3  
 3  
  
 Aislamiento Lateral + 2 hasta 4 Pisos  
 Mts  
 3 a un lado  
 3 a un lado  
 3 a un lado  
  
 Aislamiento Lateral + 4 Pisos  
 Mts  
 3 a ambos lados  
 3 a ambos lados  
 3 a ambos lados  
 Aislamiento Posterior  
 Mts

5 o ½ de la altura  
5 o ½ de la altura  
5 o ½ de la altura

### **CONJUNTOS Y AGRUPACIONES**

Z.R.D.B.

Z.R.D.M.

Z.R.D.M.A.

Área Mínima del Lote

M2

360

240

175

Frente Mínimo de Lote

mts

12

8

7

Índice de Ocupación

%

45

50

50

Ind. Ocup. Lote Esquina

%

5

5

5

Índice de Construcción

%

90

100

100

Aislamiento/Antejardín s/ VM 1, VM 2 y VM 3

mts

5

5

5

Aislamiento/Antejardín s/ VM 4

mts

3

3

3

Aislamiento Lateral

mts

Depende de que sean unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o mixtos

Aislamiento Posterior

mts

Depende de que sean unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o mixtos

## **TITULO X. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO TURÍSTICO**

### **DEFINICION USO TURÍSTICO**

ARTICULO 101. - Uso turístico es el que se da a unos espacios públicos o privados para realizar en ellos actividades que conduzcan a la satisfacción de necesidades de ocio y negocio. De ocio, tales como, descanso, culturales, de descubrimiento, deportivas y de aventura, contacto con la naturaleza, religiosas y disfrute de eventos especiales y familiares. Y de negocios, tales como las profesionales (empresarial, financiero, científico y cultural), ferias. Y de ocio-negocio las actividades turísticas que generan el tránsito o paso y los viajes de estudios y salud o viceversa.

PARAGRAFO. De acuerdo a las características geográficas del destino el uso turístico se clasifica en Turismo de sol y playa, Turismo de interior y Turismo específico.

ARTICULO 102. - De acuerdo con el tipo de alojamiento el uso turístico se puede realizar en Hoteles, hostales, pensiones, albergues, residencias, casa de huéspedes; casas rurales o de otro tipo y cabañas de propiedad individual; en colegios, que ofrezcan alojamiento temático; y, en tiendas de campaña.

### **ZONAS**

ARTICULO 103. - A partir de la vigencia del presente acuerdo las zonas de Actividad ecoturística se clasifican así:

A) Zonas de reserva para actividad turística: Zona de protección del sistema hídrico Municipal

## **CAPITULO 13º ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL - PROYECTO**

ARTICULO 104. - Es aquella zona de orilla que se recuperará y desarrollará urbanísticamente de acuerdo al Programa Caños y Lagos,

ARTICULO 105. - Las áreas de recuperación se encuentran clasificadas en áreas de uso público y áreas de uso privado.

ARTICULO 106 Area de uso Público. Son áreas de uso público aquellas definidas como tales en el plano correspondiente. Deberán respetarse sus medidas trazados y características generales del diseño.

ARTICULO 107. - Area de uso privado, Se encuentran clasificadas en manzanas, kioscos con áreas definidas

## **TITULO XI. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.**

### **DEFINICION USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS**

ARTICULO 108. - Uso comercial y de servicios es el que se da a unos espacios privados o públicos para realizar en ellos actividades de suministro, distribución e intercambio de bienes y servicios. Las actividades comerciales y de servicios se encuentran asociadas en gran parte de los casos.

PARAGRAFO. El uso comercial de acuerdo a las escalas como se realiza en la ciudad puede clasificarse como Comercio Central, el cual puede ser Comercio General C.G, Comercio de Barrio C.B.

PARAGRAFO. El uso de servicios de acuerdo a su naturaleza se clasifica en servicios destinados a las personas asociados con su naturaleza corporal y desarrollo y conocimiento; y, servicios destinados a los bienes y otras posesiones tangibles e intangibles

PARAGRAFO. Dadas las características del Territorio los usos turístico y portuario que hacen parte de los servicios se consideran en forma independiente.

### **ZONIFICACION**

ARTICULO 109. - El Plano Oficial de Zonificación General de Usos del suelo del Municipio de Cerro de San Antonio identifica y delimita los suelos clasificados dentro del perímetro urbano en la cabecera Municipal y

las cabeceras de los corregimientos y centros poblados determinados como de uso comercial en sus diferentes clasificaciones.

## **NORMAS COMUNES**

ARTICULO 110. - Para cada clasificación comercial regirán los usos y las normas generales y particulares que a continuación se detallan.

ARTICULO 111. - Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

ARTICULO 112. - Todas las zonas clasificadas como comerciales se regirán en materia de parqueaderos, por las Normas establecidas en el presente Acuerdo o Decretos Municipales.

ARTICULO 113. - Los depósitos o distribuidores de gas y los expendios al por mayor de combustibles o de materiales inflamables, así como de sustancias tóxicas, sólo se podrán instalar en la zona indicada, bajo el control del Ministerio de Salud y no podrán operar sin patente de funcionamiento.

ARTICULO 114. - Normas especiales para talleres. Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, tapizado, pintura o similares deberán cumplir, para obtener la licencia de funcionamiento, además de las normas que se estipulan al tratar sobre Industrias anexas al uso principal, las siguientes:

1. Contar con un sistema de recolección y disposición de residuos de grasas, aceites, combustibles, sin verterlos ni al alcantarillado sanitario ni al sistema de evacuación de aguas lluvias y mucho menos a la calle. Además se dispondrán trampas de grasas en los vertederos o desagües. 2. Disponer de servicios sanitarios suficientes, para los trabajadores. 3. El predio ocupado debe contar con muros de cerramiento con altura mínimas de tres punto cincuenta (3.50 mts.). 4. Todo taller que se ubique en zonas residenciales, aún en zonas comerciales, no podrá laborar antes de siete (7 A.M.) de la mañana, ni después de las siete (7 PM.) de la noche. Esta disposición se extiende a toda la actividad industrial o artesanal que produzca algún tipo de molestia. 5. Todo taller donde se almacenen o utilicen combustible deberá cumplir las disposiciones del Código de Construcción sobre seguridad y además estar sujeto a la inspección, vigilancia y control de la oficina de Planeación Municipal, la cual indicará lo referente al número y lugar de ubicación de los extinguidores y aplicará su reglamento.

6. Ningún taller, pequeña industria o artesanía podrá extender su área de trabajo al antejardín, a la vía o espacio público comercial. 7. El área de trabajo de los pisos de talleres mecánicos o similares deberán ser pavimentados o asfaltados y con desagües, como mínimo.

8. Los talleres existentes actualmente en el área urbana deberán ajustarse a estas normas. La oficina de Planeación del Municipio les dará un plazo máximo de seis (6) meses para efectuar las obras necesarias.

PARAGRAFO. Se aclarará que el uso se permitirá cuando no ocasione molestias de ruidos, olores y similares, a los vecinos.

ARTICULO 115. - Normas para Locales de Uso Público. Además de las normas del presente Código, deberán cumplir las contenidas en el Código de Construcciones.

ARTICULO 116. - Normas Varias. 1. Los usos comerciales o de esparcimiento que impliquen ruidos como música, baile etc. no podrán ubicarse en áreas residenciales, con vivienda como uso principal. 2. Quien emplee hornos, generadores, secadores, y cualquier fuente de calor en un total, debe aislarlo de las edificaciones que existan a sus lados. 3. Los buitrones o chimeneas deberán colocarse de manera que sus emanaciones no molesten a los vecinos, y proveerse de aislamientos, alturas, filtros, etc., de conformidad con las normas y requerimientos del Ministerio de Salud.

## **NORMAS ESPECIALES PARA CADA ZONA**

ARTICULO 117. - Las áreas de uso comercial se encuentran clasificadas en:

Zona Comercial y de Servicios de Barrio I	Z.C.S. I
Zona de Comercio General y de Servicios	Z.C.G.S.

## **CAPITULO 12º- ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO Z.C.S. I**

ARTICULO 118. - Usos principales. 1. 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 bizcocherías, cuyos productos se venden al detal y venta de Artículos de

consumo periódico. 2. Prestación de servicios, tales como: Restaurantes, heladerías, fuentes de soda, farmacias y droguerías, salones de belleza y peluquerías, reparaciones eléctricas y de plomería, lavanderías, sastrerías, boutique y talleres de moda, sucursales bancarias, iglesias, casas parroquiales, y parqueaderos para uso residencial.

ARTICULO 119. - Usos Anexos. Se permiten los usos anexos de las áreas residenciales de la cual forma parte.

ARTICULO 120. - Usos con licencia especial. En las Zonas CS -I. se permitirán además, mediante licencia especial, previo concepto de la Oficina de Planeación: Salas de cine y espectáculos, discotecas, Autoservicios, casas de huéspedes, pensiones, edificios de administración pública y subestaciones de servicios públicos.

ARTICULO 121. - Áreas y frente del lote. Regirán las mismas establecidas para la Zona Residencial de la cual forman parte.

ARTICULO 122. - Área de ocupación y de construcción. Regirán las mismas establecidas para la Zona Residencial de la cual forman parte, pudiéndose aumentar el área de ocupación en un diez por ciento (10%).

ARTICULO 123. - Altura y número de pisos. Regirán las mismas establecidas para la zona residencial de la cual forma parte. Si se exigirán aislamientos laterales. inmuebles de la zona.

## **CAPITULO 15º- ZONA DE COMERCIO GENERAL Y DE SERVICIOS Z.C.G.S.**

ARTICULO 124. - Usos principales: a) Todos los permitidos en las Zonas Comerciales Z.C.S.I. b) Ventas comerciales al por menor no permitidas en zonas comerciales ZCS.I.

ARTICULO 125. - Usos anexos. 1. Los permitidos en las Zonas Residenciales, Z.R. y Comerciales Z.C.S.II. 2. Fabricación de imágenes y estatuas; fabricación de paletas para helados y pitillos; talleres de fotografía en pequeña escala.

ARTICULO 126. - Usos con licencia especial. 1. Clínicas, complejos educacionales, artesanales que no causen molestias a la vecindad, agencias lavanderías, hoteles y bazares.

ARTICULO 127 Area y frente del lote. Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con un frente mínimo de siete metros (7.00 mts.).

ARTICULO 128. - Area de ocupación. 1. Plataforma básica. (primer piso, mezanine y segundo piso): ochenta y cinco por ciento (85%) del área del lote.

ARTICULO 129. - Area de construcción. 1. Plataforma básica (primer piso, mezanine y segundo piso -El ciento cincuenta por ciento (150%) del área del lote, sobre vías menores de quince metros (15 mts.) de ancho. - 2. Los índices totales serán: Sobre vías menores de quince metros (15 mts.) de ancho cuatrocientos por ciento (400%) del área del lote. 3. Lotes de esquina: tendrán un aumento del cinco por ciento (5%) del total.

ARTICULO 130. - Altura y número de Pisos. 1. Plataforma básica - Número de pisos: dos (2). - Altura máxima: ocho metros con cincuenta centímetros (8.50 mts.); en el primer piso se incluye el mezanine.

ARTICULO 131. - Aislamientos. 1. Aislamiento posterior. - Para plataforma básica: será la mitad de la altura y un mínimo de cuatro (4) metros.

ARTICULO 132. - 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 Municipales 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 las normas vigentes.

ARTICULO 133. - 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, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

ARTICULO 134. - 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 135. - Tramitación. Se cumplirán todas las normas establecidas en el Código de Urbanismo y en el Código de Construcciones 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 reglamentarios AUTORIDAD AMBIENTAL y el Servicio Seccional de Salud del Magdalena según Decreto No .2, sobre contaminación atmosférica, 1594, sobre desechos líquidos y demás normas legales vigentes.

## **TITULO XII NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO PORTUARIO**

### **DEFINICION USO PORTUARIO**

ARTICULO 136. - Uso portuario es el que se da a unos predios habilitados para el embarque, transbordo y desembarque de carga o pasajeros, el cual puede ser marítimo, de cabotaje, fluvial, aéreo, terrestre, férreo y de comunicaciones.

PARAGRAFO. Se pueden movilizar personas o bienes tangibles e intangibles y de acuerdo a ello se divide en uso portuario de carga, de pasajeros y de señales.

ARTICULO 137. - Carga. Cuando la actividad se realiza en predios habilitados en los espacios públicos o privados para el manejo de carga general y/o al granel y/o contenedores mediante buques, tractomulas, camiones.

ARTICULO 138. - Pasajeros. Constituye la actividad realizada en predios habilitados en los espacios públicos o privados, para el movimiento de pasajeros de distintas clases realizado en embarcaciones acuáticas mayores menores, embarcaciones aéreas y terrestres de cualquier tipo, para el transporte y la recreación de carácter público y privado.

PARAGRAFO. En los predios mencionados anteriormente puede darse en forma combinada la actividad de embarque, desembarque y transbordo de carga y pasajeros para lo cual la habilitación mencionada tendrá distintas características.

ARTICULO 139. - Señales. Constituye la actividad realizada a través de cables, ondas magnéticas u otro tipo de tecnología que permite el envío de señales y que requieren el uso de infraestructuras determinadas (Telepuertos).

### **ZONIFICACIÓN**

ARTICULO 140. - El Plano Oficial de Zonificación General de Usos del suelo del Municipio de Cerro de San Antonio identifica y delimita los suelos clasificados dentro del perímetro urbano en la cabecera Municipal determinados como portuarios en sus clasificaciones de turístico y puerto.

## **TITULO XIII NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO AGRICOLA Y PECUARIO**

### **DEFINICION USO AGRICOLA Y PECUARIO**

ARTICULO 141. - Uso agrícola y pecuario es el que se da a los suelos rurales tales como agropecuarios, forestales y de Zoocría teniendo como condición el que no riñan con la aptitud de los suelos, garantizando su sostenibilidad.

PARAGRAFO. Para los efectos del ordenamiento territorial del Municipio de Cerro de San Antonio en lo concerniente al suelo rural, el Municipio se acoge a la clasificación de suelos por aptitud de uso efectuada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Instituto que clasifica los suelos por su aptitud de uso en ocho clases, de las cuales en el área rural de Cerro de San Antonio se encuentran representadas la clase III; la Clase IV; la clase V; la clase VI; la VII

ARTICULO 142. - Los suelos clasificados como clase III; Tienen aptitud para la vida silvestre, los bosques, la Zoocría, así como para la ocupación con pastos de corte y pastoreo de bovinos, equinos y especies menores o los usos agrícolas preferiblemente con riego y control de drenaje y protección contra las inundaciones

ARTICULO 143. -Presentan limitaciones debido a las grandes inundaciones que anualmente se presentan, contienen sales y un drenaje pobre. Estas limitaciones obligan a restringir el uso del suelo para la agricultura por lo tanto es necesario controlar la erosión en los sectores altos, construir drenajes para las inundaciones y aplicar fertilizantes para tener buenos cultivos.

ARTICULO 144. - Los suelos clase V pueden explotarse en el cultivo de arroz con riego preferiblemente, a la acuicultura, a la protección de la vida silvestre y al cultivo del bosque. La ganadería extensiva solamente podrá efectuarse en suelos clase V cuando técnicamente se compruebe que no sufrirán fenómenos de compactación y pérdida de la estructura.

ARTICULO 145. - La ganadería podrá efectuarse en todos los suelos donde sea sostenible (Clases III; IV y en algunos de clase V) empleando el método silvopastoril con una cobertura del 50% en árboles forrajeros y maderables autóctonos o adecuados para la Agroecología del medio y el 50% restante en plantas herbáceas forrajeras.

ARTICULO 146. - Los suelos Clase VI y VII, además de ser aptos para la vida silvestre y para la implementación del cultivo del bosque protector o productor, podrán explotarse para la siembra de algunos frutales permanentes, cultivos con coberturas densas como pastos de corte o cultivos de semibosque, la acuicultura mediante pequeños lagos, en la explotación de especies menores siempre que no se afecte la cobertura vegetal y la calidad de los suelos.

## **ZONIFICACIÓN**

ARTICULO 147. - Corresponde a las áreas que deben conservar su carácter agrológico, con cultivos y pastoreo controlando que preserven los recursos naturales existentes.

ARTICULO 148. - Se consideran como agrícolas las zonas de mejores condiciones biofísicos y socioeconómicas para el desarrollo de la agricultura intensiva, pendientes menores a un 12%, con fertilidad moderada, suelos profundos y bien drenados.

ARTICULO 149. - Se consideran como pecuarias las áreas localizadas en colinas en donde las características biofísicos no son las más óptimas para la producción agrícola y son más acordes con la actividad pecuaria, con pendientes del 12 al 25%. Presentan suelos moderadamente profundos, fertilidad moderada y susceptible a la erosión y movimientos de masa.

ARTICULO 150. - El Plano Oficial de Zonificación General de Usos del suelo del Municipio de Cerro de San Antonio identifica y delimita los suelos clasificados dentro del límite municipal como de uso agrícola y pecuario.

## **NORMAS**

ARTICULO 151. - Para garantizar la sostenibilidad en el uso agrícola y pecuario deben acogerse a la normatividad ambiental vigente y al cumplimiento de los requisitos que el proyecto requiera como son los planes de uso y manejo sostenible.

ARTICULO 152. - Todos los suelos del Municipio son aptos para la vida silvestre tanto de flora como de fauna nativas. Por ningún motivo se permitirán las quemas ni la tala de bosques sin previo plan de manejo forestal aprobado por la Corporación Autónoma Regional del Magdalena.

ARTICULO 153. - Será obligatoria la inscripción de toda actividad agrícola o pecuaria, o Acuícola en la Umata y requerirá asistencia técnica profesional que será contratada por los empresarios rurales o prestada gratuitamente por la Umata para el pequeño campesino tanto para la selección de la actividad, la preparación del terreno, el control de malezas, plagas y enfermedades como para las actividades de cosecha o beneficio.

ARTICULO 154. - Las explotaciones agrícolas y pecuarias que se realicen en los suelos clase III y clase IV podrán hacerse siempre y cuando se realicen bajo los criterios del desarrollo sostenible, tomando las medidas conducentes a evitar la compactación del terreno, su salinización, la erosión del mismo y la degradación de su estructura o de sus propiedades físicas o químicas. La preparación mecánica de los terrenos deberá efectuarse bajo la supervisión de un profesional del sector agrícola que tenga su tarjeta profesional vigente y la labor deberá realizarse con implementos que no degraden el suelo. No se permitirá la preparación de terrenos con quemas ni con implementos de disco o de vertedera.

ARTICULO 155. - Los suelos clase VI y clase VII, no deberán emplearse para el pastoreo directo de bovinos y equinos, ni podrán someterse a talas y quemas o a preparación mecánica de los mismos con arados de ningún tipo exceptuando el de cincel o el subsolador cuando se requiera romper capas compactadas para la recuperación del terreno.

ARTICULO 156. - Se deben implementar sistemas productivos que involucren los controles biológicos, reducción de quemas, labranza mínima, barreras vivas, rotación de cultivos, ciclos de descanso para la tierra.

ARTICULO 157. - Se debe tener una carga adecuada para no deteriorar el suelo, se deben realizar practicas en donde se implementen sistemas silvopastoriles, barreras vivas, rotación de potreros, generación de bancas de proteicas.

ARTICULO 158. - Cuando se trate de Humedales, no podrá cambiarse su uso actual con fines productivos que alteren las condiciones hidrobiológicas, de flujos y reflujos y la función ambiental que deben cumplir.

ARTICULO 159. -, Usos:

a. Principales y complementarios: actividad agropecuaria extensiva, agroindustria, explotaciones forestales y afines, vivienda del propietario y/o celadores e instalaciones afines como silos, depósitos, establos y pesebreras.

b. Restringidos: parcelaciones agropecuarias con una densidad base máxima de una (1) vivienda por cada tres (3) hectáreas. Recreativos e institucionales conservando la densidad base y su equivalencia en metros cuadrados construidos.

c. Prohibidos: comercio, oficinas, servicios urbanos e industriales manufactureros.

ARTICULO 160. - Normas Arquitectónicas. Las normas de construcción para el Area de Reserva Agrícola en lo referente a volumetría, son:

a. La altura máxima permitida será variable según el tipo de establecimiento sin sobrepasar los dos (2) pisos o seis metros.

b. Aislamientos: posterior, anterior y laterales o contra predios vecinos serán siempre de mínimo veinte (20) metros.

ARTICULO 161. - En el Area de Reserva Agrícolas se deberán preservar las rondas de los arroyos y los drenajes naturales del terreno.

## ***TITULO XIV NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO ACUÍCOLA***

### ***DEFINICION: USO ACUICOLA***

ARTICULO 162. - Uso Acuícola el que se implementa para la producción sostenible de peces, crustáceos, moluscos, algas y demás organismos que requieran del agua dulce o salada como hábitat en parte o en todo su ciclo productivo.

PARAGRAFO. Se pueden localizar en tierra firme, mediante la construcción de infraestructura de embalse de aguas con o sin bombeo, destinado a la producción de especies de flora y fauna.

PARAGRAFO. También se pueden localizar en los cuerpos de aguas mediante tecnologías como siembra en jaulas, cultivos en fondo, cultivos suspendidos y demás tecnologías que garanticen la sostenibilidad de los mismos.

### ***ZONIFICACION***

ARTICULO 163. - Las áreas aparecen en el Plano de usos del suelo que forma parte integral del presente código.

## **NORMAS**

ARTICULO 164. - Se permitirán los usos acuícolas en los suelos comprendidos entre las clases III y VII siempre que no riñan contra el desarrollo sostenible y no atenten contra los derechos de terceros o modifiquen las condiciones de la hidrología de manera que pueda afectar negativamente otros ecosistemas.

ARTICULO 165. - La acuicultura en los cuerpos de aguas podrá desarrollarse siempre y cuando se garantice que el ecosistema no sufrirá cambios de uso permanentes o temporales que le impidan cumplir la función ambiental.

## **TITULO XV NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO MINERO**

### **DEFINICION USO MINERO.**

ARTICULO 166. - Uso minero es el que se da a algunos suelos del Municipio para la explotación de arcillas, calizas y areniscas o para la explotación extractiva de recursos minerales no renovables.

### **ZONIFICACION**

ARTICULO 167. - Son áreas de explotación de los recursos del subsuelo, cuyo aprovechamiento debe realizarse sin afectar los demás recursos naturales presentes en la zona y el medio ambiente en general, es decir, con criterios de conservación y mitigación de los impactos ambientales.

ARTICULO 168. - Las áreas aparecen en el Plano de usos del suelo que forma parte integral del presente código.

## **NORMAS**

ARTICULO 169. - Toda explotación minera deberá estar registrada en la oficina de planeación y contar con las licencias de explotación que las entidades ambientales y mineras exigen. Será de estricta obligación el cumplimiento del plan de manejo ambiental de las explotaciones mineras y el monitoreo del cumplimiento de los parámetros en los cuales se les concedió la licencia ambiental.

ARTICULO 170. - Por ningún motivo las explotaciones mineras deberán poner en peligro los recursos hídricos ni aportar sedimentos a los cuerpos de aguas del Municipio. Será obligatoria la construcción de infraestructuras que permitan contener los sedimentos que puedan lavarse en las aguas de escorrentía y de mecanismos de decantación y desarenado de caudales que pasen por las explotaciones mineras. La cubierta vegetal que se afecte por la extracción minera deberá restituirse una vez la explotación haya terminado en ese suelo.

ARTICULO 171. - Las explotaciones mineras no podrán afectar espacios urbanos ni emplear métodos extractivos que contaminen la atmósfera con emisiones físicas o químicas, tampoco podrán fomentar la erosión de suelos y la colmatación de cuerpos de aguas o la destrucción de ecosistemas como bosques de galerías, bosques xerophíticos densos y humedales.

## **TITULO XVI NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO INSTITUCIONAL**

### **DEFINICION USO INSTITUCIONAL**

ARTICULO 172. - Uso institucional. Es el que se da a las instalaciones donde se realizan las funciones que presta el Estado en sus distintas ramas en razón de los servicios y atención que debe prestar a los ciudadanos como son la defensa, la justicia, el control, las relaciones con otros estados y los servicios de la administración pública.

ARTICULO 173. - Según las funciones que prestan las edificaciones de uso institucional se clasifican en: edificaciones para la defensa y justicia; edificaciones para la seguridad ciudadana; edificaciones destinadas a la prestación de los servicios de administración pública y edificaciones de otros Estados y organismos públicos internacionales.

ARTICULO 174. - Uso institucional para defensa y justicia. Comprende las actividades que se realizan en instalaciones de carácter militar y aquellas de uso exclusivo de la población castrense, así como las destinadas a albergar los servicios del poder judicial y los centros penitenciarios o prisiones.

ARTICULO 175. - Uso institucional para la seguridad ciudadana. Comprende las actividades que se realizan en instalaciones destinadas a alojar instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas y los bienes. Incluye comandos de policía, inspecciones de policía, centros de atención inmediata, bomberos, defensa civil, cruz roja.

ARTICULO 176. - Uso institucional para la administración pública. Comprende las actividades que se realizan en las sedes de entidades de la administración pública ejecutivas y de control, de niveles nacional y regional que se asientan en el Municipio y todas las sedes de las entidades Municipales.

ARTICULO 177. - Uso institucional para relaciones con otros Estados y organismos multilaterales. Comprende las actividades que se realizan en instalaciones destinadas a alojar instituciones como consulados y organismos públicos internacionales.

## **TITULO XVII NORMAS PARA LAS ÁREAS DE EQUIPAMIENTO DE INTERÉS COLECTIVO Y SOCIAL**

### **DEFINICION**

ARTICULO 178. - Son las actividades que sirven para proveer a los ciudadanos servicios sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar. Proporcionan los servicios propios de la vida urbana y garantizan el recreo y esparcimiento de la población. , mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al re-equilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

## **TITULO XVIII NORMAS PARA LAS ÁREAS CON EL USO DE PROTECCIÓN**

### **DEFINICION USO DE PROTECCIÓN**

ARTICULO 179. - Son aquellos usos que se asignan atendiendo a las características ecosistémicas y de biodiversidad, que presenta un área determinada del territorio del Municipio.

ARTICULO 180. - Areas o Ecosistemas estratégicos. Son aquellas áreas que demandan prioridad para su protección y conservación y corresponden a una unidad funcional básica y estructural de tipo ecológico, con componentes bióticos y abióticos, cada uno de los cuales influye sobre las propiedades del otro, siendo por lo

tanto necesarios para la conservación de la vida. Se constituyen en áreas de especial significación y se determinan con base en sus características ( biodiversidad, tamaño y superficie, que tienen importancia estratégica por su carácter único y de interés investigativo, estado de conservación en cuanto a flora, fauna, recursos hídricos y suelos) y el papel que desempeñan en el funcionamiento y dinámicas de la región, y por la factibilidad de manejo..

ARTICULO 181. - Pueden ser clasificados según las funciones que cumplen dentro del contexto del desarrollo humano sostenible, así:

1. Ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad
2. Ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y
3. Ecosistemas estratégicos de alto riesgo.

ARTICULO 182. - La protección de estas áreas, se debe plantear a diversas escalas de intensidad:

1. Areas de preservación estricta: Donde se restringirá cualquier clase de actuación humana. Se aplica a espacios que cuentan con una amplia biodiversidad.
2. Areas de conservación activa: Son aquellas áreas donde se explotan recursos naturales, las cuales deben ser conservadas para evitar su agotamiento.
3. Areas de regeneración y mejoramiento: Son áreas que han sufrido degradación ya sea por causas naturales y/o humanas y que deben ser recuperadas o rehabilitadas, evitando procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

## ***ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y LA BIODIVERSIDAD***

### ***CAPITULO 16º- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN***

ARTICULO 183. - Son aquellos cuya función es mantener los equilibrios ecológicos básicos y de riqueza del patrimonio natural; en el primer caso, los de regulación climática e hídrica, conservación de suelos y depuración de la atmósfera, como los humedales. En relación con la riqueza biótica, están referidos a los recursos naturales renovables y los de biodiversidad ecosistémica, de flora, fauna y microorganismos.

ARTICULO 184. - La identificación y delimitación de los ecosistemas estratégicos que se encuentren en el territorio, que se delimitan en el Plano No. . el cual hace parte integral del presente Código, corresponden al Area de manejo especial de la Ciénaga y el Caño Cerro de San Antonio

- a) En el Caño Cerro de San Antonio la vegetación asociada al Caño y el propio caño.
- b) En la Ciénaga de Cerro de San Antonio: los Arroyos y caños que vierten a la Ciénaga, Ciénagas y arroyos no asociados a la Ciénaga de Cerro de San Antonio,
- c) Río Magdalena: los Arroyos y caños que vierten al Río, playones, vegetación existentes y el propio río.

## ***ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN.***

### ***CAPITULO 17º- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN***

ARTICULO 185. - Son aquellos que satisfacen las necesidades de la población en agua, aire, alimentos, energía, recreación, por ende, son factores para alcanzar la productividad económica al ser considerados insumos básicos de los procesos productivos.

ARTICULO 186. - Las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos que surten de agua a los acueductos Municipales y/o áreas agrícolas y acuícolas, que se declaran de interés público aparecen en el Plano No. que forma parte integral del presente Código y son:

a) Las Rondas y cauces de los arroyos y caños que vierten al río Magdalena.

b) Las Rondas y cauces de los arroyos y caños que vierten a la Ciénaga de Cerro de San Antonio.

PARÁGRAFO. El Municipio de Cerro de San Antonio dedicará durante quince ( 15) años ( contados a partir de la expedición de la ley 99 de 1993) un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos, para la adquisición de predios que faciliten la conservación de dichas zonas (Art. 111 de la Ley 99 de 1993). La administración de estas zonas corresponde al respectivo Municipio en forma conjunta con la autoridad ambiental y con la opcional participación de la sociedad civil mediante concesiones.

### ***ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS DE ALTO RIESGO.***

ARTICULO 187. - Son aquellas áreas frágiles y deterioradas propensas a deslizamientos, erosión, inundaciones, sequías e incendios forestales.

ARTICULO 188. - La identificación y delimitación de los ecosistemas estratégicos de alto riesgo que se encuentra en el territorio se puede observar en el plano No. 38 donde se identifican y localizan las zonas con fenómenos naturales de: remoción en masa, inundaciones por escorrentías y crecimiento del río, erosión.

### ***AREAS NATURALES PROTEGIDAS***

ARTICULO 189. - Las áreas naturales protegidas se definen como las superficies de tierra, río y ciénagas especialmente consagradas a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y los recursos culturales asociados, las cuales son manejadas a través de medios jurídicos u otros medios eficaces.

ARTICULO 190. - Para el manejo y administración de las áreas naturales protegidas, existen diversas categorías, de competencia de la Nación, de las Corporaciones Autónomas Regionales y de las Administraciones locales.

## ***CAPITULO 18º. DE COMPETENCIA DE LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL MAGDALENA - CORPAMAG***

### ***SUBCAPITULO 1º DEFINICION Y DELIMITACION***

ARTICULO 191. - Areas de Parques Regionales Naturales, Municipios de Conservación de Suelos, Municipios de Manejo Integrado, Areas de Manejo Especial (Ley 99/93, Art. 31 Num 16). La Ley 99 de 1993 determina que los nacimientos de agua y las zonas de recarga de acuíferos deben ser objeto de protección. (Art. 31 Num 9,12, 18).

### ***CAPITULO 19º. RESERVAS FORESTALES***

ARTICULO 192. - Reservas Forestales (CNRNR Art.203 -204 -205.) Las áreas de reservas forestales se dividen en Area Forestal Protectora, Area Forestal Productora y Área Forestal Protectora - Productora.

ARTICULO 193. - Se determinan como áreas Forestal Protectora, Area Forestal Productora y Área Forestal Protectora - Productora las señaladas en el estudio de zonificación biofísica propuesta en el diagnóstico de la Dimensión Ambiental, tal como aparece en el Plano No. 38 el cual hace parte integral del presente Código.

ARTICULO 189. - Área Forestal Protectora: Es aquella zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

PARAGRAFO. Usos permitidos: Conservación, protección y control. Supervivencia del bosque.

ARTICULO 194. - Area Forestal Productora: Su finalidad es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal de bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque.

PARAGRAFO. Usos permitidos: Conservación, recuperación y control. Supervivencia del bosque.

ARTICULO 195. - Área Forestal Protectora - Productora: Es aquella zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales o artificiales renovables y que, además, puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector. Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

PARAGRAFO. Usos permitidos: Conservación, protección, recuperación y control. Supervivencia del bosque. Usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

## ***CAPITULO 20º- DE COMPETENCIA DEL MUNICIPIO DE CERRO DE SAN ANTONIO***

### ***SUBCAPITULO 2º DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN***

ARTICULO 196. - Areas de Parques Municipales Naturales(Ley 99/93 Art. 1 Núm. 8). La Ley 99 de 1993 determina que el paisaje por ser patrimonio común deberá ser protegido.

ARTICULO 197. - Conformen áreas naturales protegida “El Acuario”, la quebrada localizada en el corregimiento de Concepción señalados en el plano No 38.

ARTICULO 198. - Protéjase por parte del Municipio de Cerro de San Antonio el área correspondiente al Acuario para evitar que sea objeto de invasiones, tala indiscriminada y depredación de la fauna, para lo cual debe destinarse servicio especial de vigilancia. El Municipio deberá colocar avisos en lugares visibles que indiquen su condición de reserva Ecológica.

ARTICULO 199. - Para proteger y desarrollar el área en mención, el Municipio podrá promover toda clase de Sociedades con personas naturales o jurídicas, publicas o privadas.

## ***CAPITULO 21º. RESERVA NATURAL DE LA SOCIEDAD CIVIL***

ARTICULO 200. - Reserva Natural de la Sociedad Civil. Es aquella área de un inmueble que conserve una muestra de un ecosistema natural y sea manejado bajo los principios de sustentabilidad en el uso de los recursos naturales, cuyas actividades y usos se establecerán de acuerdo a reglamentación, con la participación de las organizaciones sin animo de lucro de carácter ambiental

ARTICULO 201. - El Esquema de Ordenamiento Territorial propone declarar como áreas de reserva natural de la sociedad civil aquellos predios que conforman la unidad de paisaje que circundan el caño de Cerro de San Antonio, y se delimitan en el plano No. 38 el cual hace parte integral del presente Código.

ARTICULO 202. - Usos permitidos: Intervención de organizaciones ambientales sin animo de lucro.

## **TITULO XIX. NORMAS PARA EL ESPACIO PUBLICO**

### **DEFINICION USO PARA ESPACIO PÚBLICO**

ARTICULO 203. - El uso del suelo como espacio público se da cuando un conjunto de inmuebles públicos y de elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados se destinan por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

### **ZONIFICACION**

ARTICULO 204. - Constituye el espacio público de la ciudad:

1. Las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular.
2. Las áreas para recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro.
3. Los parques, plazas, zonas verdes y similares.
4. Las áreas necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos.
5. Las áreas para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas expresiones.
6. Las áreas para la preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad
7. Las áreas necesarias para la preservación y conservación de las playas fluviales.
8. Y, en general 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 y el disfrute colectivo.

### **NORMAS**

#### **CAPITULO 22º. NORMAS PARA EL ESPACIO PÚBLICO SUSCEPTIBLE DE USO POR PARTE DE ENTIDADES PRIVADAS**

ARTICULO 205. - De conformidad con el Artículo 19. del Decreto 1504 de 1998, en el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas, los municipios y Municipios podrán autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos.

PARAGRAFO. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

ARTICULO 206. - En desarrollo del art. 19 del Decreto 1504 de 1998, las normas contenida en el presente acápite tiene por objeto la regulación del régimen jurídico a que debe someterse el aprovechamiento del espacio público, tanto de uso público Municipal, como los de propiedad particular, mediante su ocupación temporal, eventual o permanente con quioscos, mesas y sillas o cualquier otro tipo de instalación análoga, que constituya actividad de servicio comercial-turístico.

PARAGRAFO. Aquéllos espacios públicos sobre los que recaiga competencia de otras Entidades de carácter público sobre los que se pretenda ubicar las instalaciones anteriormente definidas, se sujetarán en todo a las determinaciones y condiciones de la presente norma, sin perjuicio de las propias condiciones que se impongan por aquellas entidades en el ámbito de sus respectivas competencias.

ARTICULO 207. -º. Para efectos de la reglamentación de los usos permitidos en los espacios públicos del Municipio de Cerro de San Antonio, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

- a) Permitir el uso comercial de algunos espacios públicos, siempre y cuando ello no vaya en detrimento de la preservación de los valores protegidos (libre circulación y bienes culturales) con el fin de evitar y controlar las transformaciones y sustituciones que impliquen pérdida de dichos valores;
- b) Permitir aquellos usos que contribuyan a garantizar la integridad del espacio público e inmuebles, sin que implique la pérdida de sus características tipológicas, morfológicas y estructurales, con base en la capacidad de su estructura y sus elementos constructivos para albergar los usos no prohibidos;
- c) Regular la intensidad de los usos permitidos en los espacios públicos con el fin de controlar su impacto, para evitar el deterioro y destrucción de sus valores;
- d) Controlar la forma como los usos permitidos se dan, con el fin de proteger las calidades ambientales de los inmuebles, grupo de inmuebles y manzanas o calles que los rodean, y en especial la tranquilidad de las personas residentes del sector;
- e) Tener en cuenta la viabilidad de la estructura, es decir, la capacidad del espacio para albergar el uso, que sea uso no prohibido y que la zona donde esté ubicado lo permita.

ARTICULO 208. - Los aprovechamientos objeto de la presente norma, podrán efectuarse en algunas de las siguientes modalidades:

1. Ocupación, de carácter temporal, eventual, del Espacio Público con carácter de bien de uso público.
2. Ocupación, de carácter temporal, del espacio público de propiedad particular.

ARTICULO 209. - A los efectos de la presente norma, se entenderá, en general, por ocupación al aire libre, aquella zona de suelo de uso público o de propiedad particular, normalmente abierta, susceptible de aprovechamientos relacionados con actividades propias de los servicios comerciales turísticos mediante la colocación de mesas, sillas, sombrillas, toldos, jardineras o cualquier otro elemento similar.

ARTICULO 210. - Se entenderá por ocupación del espacio público anexo a establecimiento o local existente, la colocación de mesas, sillas, sombrillas, toldos, jardineras o cualquier otro elemento análogo en línea de fachada o frente al establecimiento, en zona abierta, sin barra de servicio distinta a la propia de aquél, como zona de extensión o ampliación de aquéllos, en suelo de uso público.

ARTICULO 211. - ACTIVIDADES DE CARÁCTER EVENTUAL. Están constituidas por las realizaciones de actos, acontecimientos o espectáculos que puedan ser de orden recreativo, cultural o comercial tales como las relativas a presentaciones de títeres, teatro, danzas, gimnasia, exposiciones, retretas, conciertos, banquetes, festivales, ferias, etc. El acceso a las áreas de actividades de carácter eventual será restringido para peatones y/o vehículos por el tiempo que dure el evento. Las actividades de carácter eventual necesitan obligatoriamente servicios de apoyo que deberán ser transitorios

PARAGRAFO. Estas actividades de carácter eventual tienen señalado un espacio específico delimitado en el plano oficial No. 39 al 47.

ARTICULO 212. - ACTIVIDADES DE CARÁCTER TEMPORAL. Son aquellas desarrolladas dentro de un horario determinado y podrá ser de orden recreativo y comercial como restaurantes, bares, refresquerías o cafeterías. Los servicios de apoyo complementarios de estos usos como cocinas, servicios, sanitarios, despensas, depósitos, etc., se ubicaran en un predio de la manzana contiguo al sitio donde se desarrollan la actividad.

PARAGRAFO. Las actividades de carácter temporal tienen señalado un espacio específico delimitado en el plano oficial No. \_\_ que prevé que la circulación pública peatonal no sea interrumpida. Los espacios definidos para las actividades de carácter temporal sólo podrán ser amoblados en los horarios establecidos.

ARTICULO 213. - El ejercicio de la actividad y las instalaciones a que se refiere la presente norma, bien sea sobre espacio público de uso público o de propiedad particular, se sujetará a la autorización y/o contratación de que habla el artículo 19 del decreto 1504 de 1998, según el caso, o las normas que lo modifique, sin perjuicio de la licencia establecida en el artículo 5 del Decreto 1050 de 1998 para lo concerniente al cumplimiento de las normas de adecuación y amoblamiento.

ARTICULO 214. - No podrá incluirse ningún tipo de publicidad ni más rótulo que el representativo del establecimiento, podrán autorizarse en la forma que determina el ordenamiento previsto para la respectiva zona pública. Para efectos de colocación de avisos publicitarios, no se admiten sobre toldos, parasoles o sombrillas.

ARTICULO 215. - Los usos especialmente prohibidos en los espacios públicos materia del presente reglamento son los siguientes:

1. Comercio de cobertura local:
  - a) Exhibición y venta de artículos y acabados para la construcción.

- b) Exhibición y venta de vehículos.
- c) Venta de artículos y herramientas para uso agropecuario de jardinería o similares.
- d) Venta de maquinaria liviana, herramientas y similares.
- e) Exhibición y venta de artículos electrónicos, eléctricos y similares.

#### 2.Comercio de gran cobertura:

- a) Oferta concentrada de bienes y servicios como zonas de comercio mayoritario, sanandresitos, venta de repuestos automotrices, zonas de ferreteros, zonas de talleres de reparación automotriz, prenderías.-

PARAGRAFO. La utilización de cualquier clase de aparatos de reproducción de sonido estará sujeta estrictamente a los niveles sonoros máximos establecidos por las normas de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones. El ejercicio de la actividad definida en la presente norma se realizará hasta las 2:a.m.

ARTICULO 216. - Las conducciones de los servicios de agua, electricidad y desagües deberán ser subterráneas.

## **PARTE IV. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LAS ÁREAS URBANIZABLES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA**

### **TITULO XX. ESPECIFICACIONES DE LA RED VIAL VEHICULAR, CICLOVIAS Y SISTEMA VIAL PEATONAL**

#### **CAPITULO 23º. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA Y DISEÑO**

##### **SUBCAPITULO 3º. CARACTERÍSTICAS GENERALES**

ARTICULO 217. - En el Municipio de Cerro de San Antonio, la clasificación de las vías por categorías y de acuerdo a la función que cumplen son las siguientes:

VM. Vía Municipal. Son las vías del sistema vial urbano terrestre que se clasifican en VM 1, VM 2, VM 3, VM 4, VM 5.

VMR. Vía Municipal rural. Son las vías del sistema vial rural terrestre que se clasifican en VMR 1, VMR 2.

VM 1. Vía Municipal arterial urbana. Es una vía principal del sistema vial urbano que ofrece como primera función mover el tráfico y como segunda función proporcionar acceso a propiedades colindantes.

VM 2. Vía Municipal colectora urbana. Sirven para alimentar a las vías arteriales.

VMR 1. Vía Municipal principal rural. Sirven como primera función para mover el tráfico y como segunda función proporcionar acceso a los centros poblados rurales suburbanos.

VMR 2. Vía Municipal rural. Ofrecen acceso a las edificaciones y predios rurales.

##### **SUBCAPITULO 4º. NORMAS GENERALES DE DISEÑO**

ARTICULO 218. - Las normas y especificaciones generales de diseño para las vías anteriormente clasificadas son las siguientes:

VMR 1. Vía Municipal rural

Ancho total de vía de veinticinco (25) metros distribuidos así: Dos calzadas de siete punto cincuenta (7.50) metros cada una, ancho de Carril: tres punto setenta y cinco (3.75) mts. Un separador de tres (3) metros. Dos

(2) bermas de dos (2.0) metros cada uno. Dos zonas de protección de uno con cincuenta (1.5) metros cada uno. Esta vía es de acceso y salida limitadas.

VM 1 Vía Municipal arterial urbana.

Ancho total de vía de dieciocho (18) metros distribuidos así: Dos calzadas de seis punto (6.00) metros cada una, ancho de Carril: tres punto (3.00) mts. Un separador de dos (2) metros. Dos (2) andenes de un (1.0) metros cada uno. Dos zonas de protección de un (1.0) metros cada uno.

VMR 2. Vía Municipal rural.

Ancho total de vía de diez (10) metros distribuidos así: Una calzadas de seis punto (6.00) metros cada una, ancho de Carril: tres punto (3. 0) mts. Dos (2) bermas de un (1.0) metros cada una. Dos zonas de protección de un (1.0) metros cada uno.

VM 2. Vía Municipal colectora urbana.

Ancho total de vía de ocho (8) metros distribuidos así: Una calzada de seis (6.00) metros cada una, ancho de Carril: tres (3.00) mts. Sin separador. Dos (2) andenes de un (1) metros cada uno. Sin zonas de protección.

ARTICULO 219. - El urbanizador deberá construir todas las vías conforme a las normas vigentes en el Código de Construcciones, a las Normas para Urbanización que se adoptan por el presente Acuerdo y a las normas específicas que a continuación se detallan:

1. Clase de borde de acera y cuneta. Vertical y pegado a la acera.

2. Ancho de aceras

a) Residencial unifamiliar: un (1) mts.

b) Residencial multifamiliar, comercial 1 mts.

## ***SUBCAPITULO 5º. NORMAS DE CONTROL DE TRÁFICO***

ARTICULO 220. - El sentido de tráfico de las vías será el establecido en el sistema vial de acuerdo con el Plano Oficial. Cualquier cambio en el sentido de tráfico debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal y decretado por el Alcalde.

ARTICULO 221. - La señalización de las vías debe hacerse preferiblemente en las vías principales del Sistema Vial, de acuerdo con los sentidos de uso de las vías.

## ***CAPITULO 24º. LOCALIZACIÓN***

### ***SUBCAPITULO 6º. LOCALIZACION DEL SISTEMA DE VIAS URBANAS***

#### ***VM 1. PROYECTADAS***

a) Construcción de la avenida “FERNANDO DE MIER Y GUERRA”

ARTICULO 222. - La obtención de los terrenos necesarios para la construcción de vías se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

a. Por cesión obligatoria, dejada por el desarrollo de los predios aledaños.

b. Por expropiación, según lo determinen las disposiciones municipales.

c. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para la conformación de las vías.

ARTICULO 223. - En el Plan Local se establecerán las prioridades para la adquisición de terrenos y la construcción de las vías del presente Plan Vial en los tramos faltantes y su costo se podrá recuperar utilizando los Sistemas de Valorización, de acuerdo al Estatuto de Valorización que esté vigente.

ARTICULO 224. - La aceptación de los propietarios afectados por la vía se presenta como un documento firmado por los propietarios en el cual consta la afectación que le corresponde a uno y el registro de propiedad. El área de afectación de cada predio será descontada de las áreas de cesión que corresponda

cuando éste se vaya a desarrollar.

ARTICULO 225. - PASEOS PEATONALES (VP). Son las vías de carácter paisajísticos conformadas por hileras de árboles que se conectan con las Vías de Penetración o las Vías de Distribución, conformando circuitos que Integran. Ancho total de vía: cinco (5) metros mínimo

## ***TITULO XXI. ESPECIFICACIONES DE LAS REDES SECUNDARIAS DE ABASTECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.***

### ***CAPITULO 25º. ENERGÍA***

ARTICULO 226. -. Energía. El sistema de suministro de energía eléctrica para el alumbrado público y para los servicios domésticos e industriales, se hará por medio de redes aéreas en postes y por red subterránea en las áreas donde las condiciones del terreno lo permitan, cumpliendo las especificaciones contenidas en las Normas para Diseño de Sistemas de Distribución del Instituto Colombiano de Energía Eléctrica - ICEL.

ARTICULO 227. - En las parcelaciones donde sea necesario pasar con redes eléctricas de alta tensión ( 220 kv.), deberán dejarse caminos o servidumbres destinados a los servicios de mantenimiento de las torres y de los cables y no se permitirán construcciones a distancias menores de doce (12 mts.) tomadas desde la proyección de las redes pero el área así fijada, podrá aprovecharse para cultivos.

### ***SUBCAPITULO 7º. DISTANCIAS MÍNIMAS DE LAS REDES***

ARTICULO 228. - Las distancias de aislamiento de las redes eléctricas en el Municipio serán las siguientes:  
Descripción 13,2 Kv. , 34,3 Kv.

Entre fases 0.40, 0.40

Entre fase y masa 0.23, 0.43,

ARTICULO 229. - Las distancias de seguridad de las redes eléctricas en el Municipio serán las siguientes:

Descripción

13,2 Kv.

34,3 Kv.

Del suelo a partes bajo tensión

3,00

3,25

De trabajo horizontal

3,00

3,00

De trabajo vertical

3,00

3,00

ARTICULO 230. - Las distancias de conductores a tierra de las redes eléctricas en el Municipio serán las siguientes:

Obstáculo

1,0 Kv.

13,2 Kv.

34,5 Kv.

66 Kv.

Zona despoblada

Potrero

4.5

5.0

6.0

7.0

Camino herradura

4.5

5.0

7.0

8.0

Vías secundarias

5.0

5.0

8.0

8.0

Sitios Inaccesibles

4.0

4.5

5.5

6.0

Zona poblada

Carreteras principales

6.0

6.0

10.0

10.0

Vías secundarias

5.0

5.0

8.0

8.0

Vías peatonales

4.0

5.0

7.0

8.0

Parques (casos de excepción)

5.0

6.0

8.0

8.0

Ríos Navegables (nivel máximo del agua)

20.0

20.0

20.0

20.0

Distribuidores del tráfico

No permitido

10.0

12.0

12.0

Ciénaga Navegable

No permitido

10.0

12.0

12.0

ARTICULO 231. - Las distancias en caso de cruces con otras líneas de las redes eléctricas en el Municipio serán las siguientes:

Tipos de líneas

< 1.0 Kv.

13.2 Kv.

34.5 Kv.

66.0 Kv.

Líneas de comunicación

1.2

1.5

1.8

2.1

Cto. Desnudo (0-10Kv)

0.6

0.9

1.2

1.5

Línea 13.2 Kv.

-

0.9

1.2

1.5

Línea 34.5 Kv.

-

-

1.2

1.5

Línea 66.0 Kv.

-

-

-

1.5

ARTICULO 232. - Nota: En caso de cruce o paralelismo el circuito de mayor tensión deberá ir en la parte superior.

ARTICULO 233. - Las distancias laterales a edificaciones y estructuras similares de las redes eléctricas en el Municipio son las siguientes:

Tipo de línea

Distancia (mts)

Redes de < 1.0 Kv.

0.9

Línea 13.2 Kv.

2.4

Línea 34.5 Kv.

3.0

Línea 66.0 Kv.

3.5

ARTICULO 234. - Para efectos de instalación de tubería destinada a la ampliación o refuerzo de los servicios públicos domiciliarios se debe reservar una franja de la calzada adyacente al bordillo de un ancho no menor de cuarenta (40) centímetros, lo cual quiere decir, que esta franja no deberá ser utilizada para la instalación de cualquier tipo de ductos.

## **CAPITULO 26º. ACUEDUCTO**

ARTICULO 235. - Acueducto. Las normas de diseño y construcción serán las contenidas en el Código de Construcción y específicamente las siguientes:

1. Las tuberías en el servicio de acueducto, se ubicarán de preferencia debajo de la zona verde de los andenes, de acuerdo con las normas que establezca El Municipio, sobre profundidades y distancias desde la línea de propiedad.

2. En las zonas residenciales, deberán colocarse hidrantes para la extinción de incendios, a una distancia máxima entre sí de trescientos metros (300 mts.). deberán ser colocados de tal manera que ninguna porción de la conexión de la manguera o del tapón de la boquilla quede a menos de quince metros (15 mts.) ni a más de treinta centímetros (30 cm.) del borde exterior del sardinel.

ARTICULO 236. - Las tuberías de acueducto que hacen parte de la red de distribución de agua potable con diámetros entre cincuenta (50) y doscientos (200) milímetros se instalarán en la zona verdes cedida para uso público situada entre el bordillo de la calzada y el límite de propiedad a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros a la parte superior del tubo medidas desde el nivel del terreno, y a una distancia de noventa (90) centímetros de la línea de propiedad.

ARTICULO 237. - Para efectos de instalación de tubería destinada a la ampliación o refuerzo de los servicios públicos domiciliarios se debe reservar una franja de la calzada adyacente al bordillo de un ancho no menor de cuarenta centímetros, lo cual quiere decir, que esta franja no deberá ser utilizada para la instalación de cualquier otro tipo de servicios.

## **CAPITULO 27º. ALCANTARILLADO**

ARTICULO 238. - En el Municipio de Cerro de San Antonio podrán existir dos sistemas de Alcantarillado:

- a. El sistema de alcantarillado de aguas servidas o residuales
- b. El sistema de manejo de microcuencas y drenaje de aguas pluviales

PARAGRAFO. Las microcuencas o áreas de drenaje son las zonas o superficies que contribuyen con sus aguas de escorrentía a un cauce natural o artificial.

### **SUBCAPITULO 8º. ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS**

ARTICULO 239. - Las normas de diseño y construcción serán las contenidas en el Código de Construcción y específicamente las siguientes:

1. En las Vías VM 2 y VM 3, los conductos para aguas residuales se instalarán en la franja cedida para zona verde de uso público que se encuentre libre de otras redes de servicios públicos domiciliarios, es decir, en la zona opuesta a la cual se permitió la instalación de los mismos.

2. En las vías clasificadas como VM 3 o sea las menores de quince (15) metros los conductos para aguas residuales se instalarán en el eje de la calzada. Las normas sobre profundidades y distancias de la línea de propiedad, para cada caso, serán establecidas por la Entidad Prestadora del Servicio.

3. Las distancias mínimas de la red de alcantarillado a la línea de propiedad dependen del tipo de vía a la cual se aproxime la instalación domiciliaria respectiva.

4. Los registros domiciliarios de alcantarillado se construirán en una franja con un ancho no menor de cincuenta (50) centímetros, adyacente al límite de propiedad y localizada dentro de la zona verde de uso público.

5. Las normas sobre localización de pozos de inspección, sumideros, instalaciones domiciliarias para terrenos planos o inclinados serán establecidas por la Entidad Prestadora del Servicio.

## **SUBCAPITULO 9º. MANEJO DE MICROCUENCAS Y DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES**

ARTICULO 240. - En la fecha de adopción del Esquema de Ordenamiento no existe sistema para el manejo de microcuencas y drenajes pluviales

ARTICULO 241. - Las normas de diseño y construcción serán las contenidas en el Código de Construcción y específicamente las siguientes:

1. Los conductos para aguas pluviales se instalarán en el eje de la calzada para las vías clasificadas como VM 2; y, en el eje de los carriles para las vías clasificadas como VM 3.

2. La localización y la construcción de los colectores y canales abiertos, cuando sea el caso será ejecutada por la empresa prestadora del servicio. Deberán contar con una calzada lateral mínima de tres (3) metros que permita su mantenimiento y conservación para lo cual los urbanizadores deberán ceder los terrenos respectivos.

3. Cuando las escorrentías se produzcan en la superficies de calles éstas deberán verter a un colector primario o a un cuerpo de agua en un recorrido no mayor de doscientos cincuenta (250) metros y el ancho de inundación de la cuneta no sea mayor de cero punto cinco (0.5) metros para garantizar el flujo de peatones y de vehículos, así como la protección del pavimento y propiedades colindantes.

ARTICULO 242. - Está prohibida la descarga de efluentes industriales o domésticos en los sistemas colectores de aguas lluvias de acuerdo al Art.142 del Decreto 2811 de 1974.

## **CAPITULO 28º-TELEFONÍA**

ARTICULO 243. - Teléfono. El servicio de teléfono tendrá red aérea o subterránea según lo que establezca la empresa que preste el servicio.

ARTICULO 244. - Los ductos que hacen parte de la red subterránea de telefonía en cualquier tipo de diámetro utilizable en redes secundarias se instalarán en la zona verde cedida para uso público situada entre el bordillo de la calzada y el límite de propiedad a una profundidad mínima de setenta ( 70) centímetros a la parte superior del tubo medidas desde el nivel del terreno y a una distancia de un metro con veinticinco centímetros (1,25 cm.) medidos desde el límite de propiedad.

ARTICULO 245. - TV Cable. El servicio de Tv. Cable utilizará ductos similares a los de la telefonía y en consecuencia deberán tener las mismas especificaciones.

ARTICULO 246. - Para efectos de instalación de tubería destinada a la ampliación o refuerzo de los servicios públicos domiciliarios se debe reservar una franja de la calzada adyacente al bordillo de un ancho no menor de cuarenta centímetros, lo cual quiere decir, que esta franja no deberá ser utilizada para la instalación de cualquier tipo de ductos.

## **CAPITULO 29º. GAS**

ARTICULO 247. - Gas. La instalación de redes para suministro de gas, se harán en aquellas zonas que puedan ser servidas por la Empresa Suministradora del Servicio. Deberán construirse de conformidad con las normas del Ministerio de Minas y Energía y las contenidas en el Código de Construcción.

ARTICULO 248. - Los ductos que hacen parte de la red subterránea de gas en cualquier tipo de diámetro utilizable en redes secundarias se instalarán en la zona verde cedida para uso público situada entre el bordillo de la calzada y el límite de propiedad a una profundidad mínima de setenta ( 70) centímetros a la parte superior del tubo medidas desde el nivel del terreno y a una distancia de sesenta (60) centímetros medidos desde el límite de propiedad.

ARTICULO 249. - Para efectos de instalación de tubería destinada a la ampliación o refuerzo de los servicios públicos domiciliarios se debe reservar una franja de la calzada adyacente al bordillo de un ancho no menor de cuarenta centímetros, lo cual quiere decir, que esta franja no deberá ser utilizada para la instalación de cualquier tipo de ductos.

## **CAPITULO 30º. RECOLECCIÓN Y DISPOSICIÓN DE DESECHOS**

ARTICULO 250. - Los desechos que se producen en el Municipio de Cerro de San Antonio por la fuente que los origina se clasifican en:

1. Desechos Domésticos o producidos por los sectores residencial y comercial
2. Desechos Patógenos u Hospitalarios.

PARAGRAFO. Los escombros o desechos de las demoliciones necesarias a la industria de la construcción si bien, son desechos industriales, reciben un tratamiento diferente por la capacidad de reciclaje que tienen.

### ***SUBCAPITULO 10º. DESECHOS DOMÉSTICOS***

ARTICULO 251. - Los desechos domésticos tienen en el Municipio un sistema basado en la recolección y disposición en un terreno cuyo uso es de relleno sanitario.

ARTICULO 252. -. - La localización del relleno sanitario se encuentra en el área prevista en el plano.

### ***SUBCAPITULO 11º. DESECHOS PATÓGENOS***

ARTICULO 253. - El manejo de los desechos patógenos en el Municipio deberá hacerse mediante un sistema que combine su transporte desde los puntos de emisión hasta el lugar de disposición final que deberá contar con un horno que garantice que por las temperaturas que genere reduzca la contaminación ambiental por ellos producida.

ARTICULO 254. - Localización del Horno. Éste será localizado en el mismo área del relleno sanitario.

## ***TITULO XXII NORMAS PARA URBANIZACION EN ZONAS RESIDENCIALES***

### ***NORMAS GENERALES***

ARTICULO 255. - Las Normas para Urbanización en Zonas Residenciales constituyen el conjunto de Normas para urbanizar, reurbanizar o subdividir terrenos en el Municipio de Cerro de San Antonio en las zonas residenciales de densidades baja, media, media alta en las cuales no es permitido el Desarrollo Progresivo y no son aplicables las Normas para Vivienda de Interés Social.

ARTICULO 256. - Condiciones básicas para los proyectos. Solamente se permitirá urbanizar o parcelar en las áreas con la destinación y usos específicos señalados en el presente Acuerdo y teniendo en cuenta además las siguientes condiciones básicas que deben cumplir los proyectos:

1. Que se ajusten a la topografía del terreno.
2. Que se tenga en cuenta una buena orientación y el aprovechamiento de las brisas y los vientos.
3. Que no estén ubicadas en las rondas de los ríos, arroyos y quebradas, en sitios insalubres, terrenos pantanosos, zonas de bajamar y área de preservación ecológica y manejo ambiental adoptadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial y demás normas contenidas en el presente Código de Urbanismo.
4. Contar con la posibilidad de ser dotadas adecuadamente de servicios públicos.
3. Un estudio y diseño que garantice la libre circulación de las aguas de escorrentía de manera tal que no interrumpa los flujos que vienen de las partes altas y que no perjudiquen los predios vecinos ni el medio ambiente al salir de la urbanización.
4. Cumplir con las normas y especificaciones contenidas en el Código de Construcciones para diseño y construcción de cada uno de los servicios públicos y con las específicas que debe suministrar al urbanizador la Empresa de Servicios correspondiente, y con las que se establecen en este código de Urbanismo.

ARTICULO 257. - Profesional responsable. Toda urbanización o parcelación que se someta a aprobación de la Oficina de Planeación Municipal 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 258. - Nombre de las Urbanizaciones. Dentro de los límites del Municipio de Cerro de San Antonio no se permitirá que dos urbanizaciones o parcelaciones lleven el mismo nombre.

ARTICULO 255. - Iniciación de las obras. Solamente se podrá iniciar la ejecución de las obras de urbanismo

después de haber obtenido la aprobación del proyecto de urbanización y la licencia de construcción de las obras.

ARTICULO 259. - Venta de lotes. Ningún urbanizador podrá iniciar la venta de lotes sin haber obtenido previamente la aprobación de los planos y la Licencia de Construcción y además es requisito indispensable, según Ley 66 de 1968, obtener por resolución, el permiso de venta que debe otorgar la Alcaldía.

### ***CAPITULO 31º. DE LA REGLAMENTACION DE LAS URBANIZACIONES***

ARTICULO 260. - Toda urbanización deberá tener una reglamentación que cumpla los siguientes fines: Fijar las normas sobre usos y tipos de construcción, área de ocupación y construcción, voladizos, alturas, aislamientos, avances, proyectos de conjunto y las demás que por su carácter restrictivo no estén comprendidas en la zonificación. Además señalará las zonas de cesión sus usos y las obras que el urbanizador se compromete a ejecutar, todo de conformidad con las normas de este Código.

ARTICULO 261. - 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 ellas.

ARTICULO 262. - Constancia en las Escrituras. En cada escritura de venta de un lote deberá ponerse cláusula que diga: "El comprador declara conocer la reglamentación de urbanización y asume las obligaciones resultantes del incumplimiento de cualesquiera de las normas para urbanizaciones".

ARTICULO 263. - 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.

### ***CAPITULO 32º. DEL ESPACIO PUBLICO***

ARTICULO 264. - Se considera como índice mínimo de Espacio público efectivo, para ser obtenido por las áreas urbanas de los Municipios dentro de las metas y programas del largo plazo establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial, un mínimo de quince (15 m2) metros cuadrados por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento.

ARTICULO 265. - El Ministerio de Desarrollo Económico elaborará una metodología para la contabilidad y especificación de estas mediciones a la cual se acogerán los urbanizadores.

### ***CAPITULO 33º. DE LAS VÍAS***

ARTICULO 266. - Normas de Diseño Generales y Especificaciones de la Red Vial. A partir de la vigencia del presente Acuerdo el diseño General y Especificaciones de la Red Vial de las nuevas urbanizaciones, será el especificado para las vías que las afectan, ya sea que se encuentren construidas total o parcialmente o estén por construir.

ARTICULO 267. - En las urbanizaciones localizadas en las diferentes Zonas, las edificaciones en ella construidas no deberán acceder a vías peatonales.

ARTICULO 268. - Las vías peatonales sólo serán de uso recreativo, escénico y paisajístico.

ARTICULO 269. - Normas de trazado. Los urbanizadores deberán construir todas las vías conforme a las siguientes normas:

ARTICULO 270. - a. En las intersecciones no se permitirá el desplazamiento de los ejes de las vías continuas.  
b. No se permitirán intersecciones con un ángulo menor de 60 Grados entre ejes.

ARTICULO 271. - Áreas de estacionamiento. Para los efectos del presente Acuerdo se consideran dos tipos de estacionamientos: Sobre la calle y dentro de los lotes especialmente acondicionados y aprobados.

1. Sobre la calle. Se permitirán zonas de estacionamientos de vehículos únicamente en las vías VM2.

Teniendo en cuenta las características correspondientes a la forma del estacionamiento y al tipo de vehículo, se darán los siguientes anchos mínimos incluyendo área de maniobra.

a. Estacionamiento paralelo a la vía, de tres (3) a seis (6) metros.

b. Estacionamiento a cuarenta y cinco (45) grados, de cinco cincuenta (5.50) a ocho metros con cincuenta (8.50) metros.

c. Estacionamiento a treinta (30) grados, de cinco (5) a (8) metros.

d. Estacionamiento a noventa (90) grados de seis a once metros con cincuenta centímetros.

2. Dentro de lotes especialmente acondicionados y aprobados, estos estacionamientos deberán cumplir con las normas contenidas en el Código de Construcción.

ARTICULO 272. - Especificaciones de construcción. Para los diferentes tipos de vías, estas serán suministradas por la Secretaría de Obras Públicas del Municipio.

ARTICULO 273. - Ejecución de vías arterias. Cuando un predio se encuentre afectado por vías principales del sistema vial VM 1 y VM 2 y el área correspondiente deba ser cedida al Municipio hay obligación de efectuar la cesión gratuitamente al Municipio en las condiciones establecidas en el TÍTULO de Cesiones Urbanísticas.

## **CAPITULO 34º. SERVICIOS PUBLICOS**

ARTICULO 274. - Generalidades. Toda urbanización deberá estar provista de los siguientes servicios públicos: Alcantarillado, Acueducto, Teléfono, Energía Eléctrica, Alumbrado.

ARTICULO 275. - Alcantarillado. Podrá haber dos sistemas de Alcantarillado:

a. El sistema combinado, que es aquel en el cual por un mismo conducto se evacuen las aguas lluvias y las residuales.

b. El sistema separado que es aquel, en el cual para la conducción de las aguas lluvias se emplean redes o canales independientes de las redes utilizadas para las aguas residuales, las cuales, según cada caso, serán determinados por la administración Municipal.

ARTICULO 276. - Las normas de diseño y construcción para las instalaciones del alcantarillado serán las contenidas en el Código de Construcción y específicamente las siguientes:

ARTICULO 277. - Acueducto. Las normas de diseño y construcción serán las contenidas en el Código de Construcción y específicamente las siguientes:

1. Las tuberías en el servicio de acueducto, se ubicarán de preferencia debajo de la zona verde de los andenes, de acuerdo con las normas que establezca la administración Municipal sobre profundidades y distancias desde la línea de propiedad.

2. En las urbanizaciones residenciales, deberán colocarse hidrantes para la extinción de incendios, a una distancia máxima entre sí de trescientos metros (300 mts.). y deberán ser colocados de tal manera que ninguna porción de la conexión de la manguera o del tapón de la Boquilla quede a menos de quince metros (15 mts.) ni a mas de treinta centímetros (30 cm.) del borde exterior del sardinel.

ARTICULO 278. - Energía. El sistema de suministro de energía eléctrica para el alumbrado público y para los servicios domésticos e industriales, se hará por medio de redes aéreas en postes, que cumplan las especificaciones contenidas en el Código de Construcciones y por red subterránea en donde las condiciones del terreno lo permitan, las redes subterráneas siempre tendrán doble canalización por cada andén, a las distancias de la línea de propiedad y profundidades que establezcan las normas vigentes.

PARAGRAFO. 1. Todas las urbanizaciones deberán ejecutar las construcciones para las subestaciones eléctricas necesarias, en los sitios y con las especificaciones indicadas por Electrocosta S.A..

PARAGRAFO. 2. En las parcelaciones donde sea necesario pasar con redes eléctricas de alta tensión, deberán dejarse caminos o servidumbres destinados a los servicios de mantenimiento de las torres y de los cables y no se permitirán construcciones a distancias menores de doce (12 mts.) tomadas desde la proyección de las redes pero el área así fijada, podrá aprovecharse para cultivos.

ARTICULO 279. - Teléfono. El servicio de teléfono tendrá red aérea o subterránea según lo que establezca Telecom para cada caso.

## **CAPITULO 35º. ZONAS COMUNALES Y CESIONES**

ARTICULO 280. - Provisión de zonas comunales. Toda urbanización deberá proveer las siguientes zonas comunales:

ARTICULO 281. - 1. Zonas de uso público, que comprenden: a. Zonas verdes y deportivas. b. Zonas escolares. c. Zonas de salud. d. Zonas de Vías.

ARTICULO 282. - 2. Zonas privadas que comprenden: a. Áreas para edificios y locales destinados al culto. b. Áreas para edificios y locales destinados a comercio y usos anexos.

ARTICULO 283. - Cesiones. Las cesiones para las zonas comunales descritas en el artículo anterior se tratan en el Título de CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS

## ***CAPITULO 36º. DE LAS MANZANAS Y LOS LOTES***

ARTICULO 284. - Diseño de manzanas. Las manzanas deberán diseñarse de manera que reúnan las siguientes condiciones:

- a. Tener por sus cuatro (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 vehículos 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. No exceder de una longitud de trescientos cincuenta metros entre vías.
- g. Localizar camino de peatones, a distancias máximas de ciento veinte metros (120 mts.).

PARAGRAFO. El área máxima para una manzana será de 1/2 hectárea.

ARTICULO 285. - El diseño de lotes. 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.
- 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.

PARAGRAFO. Únicamente se aceptarán las servidumbres indispensables para la instalación de las redes de servicios públicos.

ARTICULO 286. - Dimensiones de los lotes. Las Áreas mínimas de los lotes en las nuevas urbanizaciones, y sus correspondientes frentes normales mínimos serán los determinados en las normas de uso por áreas de actividad y zonas específicas de cada área.

ARTICULO 287. - 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.

ARTICULO 288. - Diseños de las agrupaciones residenciales. Los diseños de las agrupaciones residenciales tendrán en cuenta la correcta integración de los usos residenciales con los usos complementarios, de zona verde, jardines y sistema vial, dentro del criterio de uso privado, comunal o la combinación de usos públicos y privados individuales, según el caso.

## ***NORMAS PARA LOS CONJUNTOS O AGRUPACIONES RESIDENCIALES***

ARTICULO 289. - Los Conjuntos o Agrupaciones Residenciales pueden ser abiertos o cerrados, en cuyo caso toman el nombre de Unidades Inmobiliarias Cerradas.

## ***CAPITULO 37º. NORMAS GENERALES***

ARTICULO 290. - 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, o mixta.

3. Área 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. Areas 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 o la consignación de su equivalente a los fondos especiales, 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 viviendas y uno (1) por cada veinte (20) metros cuadrados de comercio. Zonas verdes: doce metros cuadrados (12 M2) por unidad de vivienda; dentro de estas zonas se deberá proveer cuatro metros cuadrados (4 M2) de zonas de recreación unifamiliar, de las cuales un metro cuadrado (1 M2) será área de juegos cubiertos infantiles. Estas áreas no se contabilizarán para el cómputo del área de construcción de las zonas y su destino no podrá ser diferente a lo aprobado pero si se tendrán en cuenta para efectos de Impuestos o tasas.

5. Ejecución por etapas. El proceso de urbanización y construcción de las edificaciones de una agrupación de vivienda podrá realizarse por etapas y por diferentes personas, siempre y cuando se garantice satisfactoriamente ante la oficina de planeación, la ejecución de la obra de cada etapa por cada persona.

6. Reglamentación. Deberán contar con su reglamento de copropiedad, el cual cumplirá todas las normas legales vigentes.

## ***TITULO XXIII NORMAS DE URBANIZACION EN ZONAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL***

ARTICULO 291. - Las Normas para Urbanización en Zonas de Vivienda de Interés Social constituyen el conjunto de requisitos mínimos que debe cumplir el urbanizador, oficial o privado, para obtener de la oficina de planeación que le corresponde, la aprobación y licencia para urbanizar, reurbanizar y/o subdividir predios y construir edificaciones en áreas urbanas del Municipio de Cerro de San Antonio determinadas en las distintas zonas residenciales de vivienda de interés social y en las urbanizaciones que por autogestión y desarrollo progresivo se adelanten en el Municipio de Cerro de San Antonio.

## ***CAPITULO 38º. DE LAS VIAS***

ARTICULO 292. - El diseño general de las vías debe atender las especificaciones determinadas en el TITULO DE ESPECIFICACIONES DE LA RED VIAL y las normas generales de vías para las urbanizaciones.

ARTICULO 293. - En las urbanizaciones localizadas en las Zonas de Vivienda de Interés Social las edificaciones en ella construidas no deberán acceder a vías peatonales.

ARTICULO 294. - Las vías peatonales sólo serán de uso recreativo, escénico y paisajístico.

## **CAPITULO 39º. DE LOS SERVICIOS PUBLICOS**

ARTICULO 295. - Acueducto. Cuando haya imposibilidad de prestación inmediata de servicio de acueducto, en forma total o parcial, o cuando este servicio tenga limitaciones cualitativas o cuantitativas respecto al predio, y en cualquier caso para predios en que se autoricen las Normas para Vivienda de Interés Social, se podrá urbanizar terrenos con prestación parcial, o por etapas, de este servicio, tal como a continuación se indica.

PARAGRAFO. 1. Primera etapa o de saneamiento. Se podrá instalar redes parciales en la urbanización, cuyos diámetros de ductos y demás especificaciones serán los del diseño definitivo, dejando previstas las conexiones empalmes para la red definitiva completa para el resto de la urbanización, construyendo y conectando pilas de agua, a razón de una (1) por cada cuatrocientas (200) viviendas, o fracción, y cuyo número de bocas de 1/2" cada una no será menor de ocho (8) para cada cuatrocientas (200) viviendas, o de una (1) para cada cincuenta (50) o fracción si se trata de grupos menores a cuatrocientas (200) viviendas, asegurando que según distribución de las pilas en la urbanización, la distancia máxima a recorrer desde la puerta de la casa más alejada de la pila, no excede de los cien (100) metros de distancia. La cantidad de agua a proveer en doce (12) horas de servicio, lapso este que se toma como estimativo de la prestación diaria del servicio, no será menor de cuarenta litros (40 lts.) por habitante por día para el total de la población así servida.

PARAGRAFO. 2. Segunda etapa o de mejoramiento. Se instalará la red completa de la urbanización o de una parte de ella, y se harán las acometidas a todas o parte de las viviendas. Se retirará el servicio de pilas para la urbanización o parte de la misma que cuente con redes y acometidas domiciliarias completas. En tal caso se podrán instalar mediadores en las viviendas que cuentan con acometidas o dejarlos previstos simplemente, en cuyo caso las acometidas serán parciales, pudiendo la Empresa instalar limitadores de consumo, sobre la base de un mínimo de cien (100) litros por habitante y por día. En este caso la tarifa será fijada por el monto y por el que la Empresa señale.

PARAGRAFO. 3. Tercera etapa o de complementación. Instalación de redes y acometidas completas por vivienda. No se instalarán contadores individuales, estableciendo tarifa fija mensual.

ARTICULO 296. - Alcantarillado sanitario. En iguales circunstancias a las descritas para acueducto, se podrá urbanizar con redes parciales de alcantarillado sanitario, e igualmente, aún sin redes, mediante la utilización de letrinas o pozos sépticos, así se trata de soluciones individuales, de agrupaciones de viviendas o de otros tipos de agrupaciones que contengan núcleos o centros de servicios provisionales o definitivos de uso colectivo comunitario tales: letrinas, o servicios sanitarios, baños, lavaderos, cocinas u otros ubicados provisional o definitivamente en zonas comunales o comunitarias y que, en el primer caso y en etapas posteriores de complementación y desarrollo del barrio o de urbanización y/o de las viviendas, pasen a ser de uso privado dentro de cada predio o de cada vivienda. En tal caso, la solución adoptada será aprobada por licencia especial y con sujeción a las normas para vivienda de interés social vigentes, y previo el visto bueno y su aprobación del Servicio Seccional de Salud, tal como lo establece el Código Sanitario Nacional y con arreglo demás disposiciones vigentes. Si las letrinas y pozos sépticos fueren individuales el tamaño del lote y las demás densidades poblacionales, deberán ajustarse a lo requerido por razones sanitarias; el interesado podrá consultar previamente a la autoridad competente y obtener las normas y conceptos pertinentes y, en todo caso la Oficina de Planeación Municipal, de acuerdo con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de la ciudad, y las demás autoridades competentes podrán establecer lo correspondiente a este tipo de desarrollo como parte reglamentaria de estas normas generales. Las disposiciones de este artículo en la parte correspondiente a servicios sanitarios comunales o comunitarios de las viviendas, que se diseñan como primera etapa del desarrollo de éstas o en forma definitiva, serán aplicables a inquilinatos y a otras formas de agrupación de viviendas, comunitarias o colectivas, y además, en programas de mejoras de barrios jóvenes, clandestinos o piratas, dentro del proceso de desarrollo y evolución progresiva de los barrios y/o de las viviendas.

PARAGRAFO. Podrá diseñarse y construirse la solución sanitaria, por el sistema ASAS, (Alcantarillado sin Arrastre de Sólidos), previo el visto bueno de la administración Municipal.

ARTICULO 297. - Redes eléctricas. Se utilizarán las normas mínimas de ELECTROCOSTA S.A. para diseño y no se exigirá alumbrado mercurial en las vías.

ARTICULO 298. - Teléfonos. Se requiere la construcción de redes para estos servicios conforme a las normas

de construcción de las entidades prestadoras de estos servicios.

ARTICULO 299. - Normas de construcción. Se aplicarán las contenidas en los códigos de Urbanismo y Construcción con las siguientes salvedades.

ARTICULO 300. - Diámetro tubería de alcantarillado. Se acepta el diámetro de seis pulgadas (06") para desaguar grupos o núcleos de vivienda de hasta dieciséis (16) unidades, sin perjuicio de tener la pendiente adecuada y en el uso de cajillas múltiples domiciliarias en el caso de bifamiliares, agrupaciones de viviendas, etc. con sujeción al correcto diseño y prácticas de construcción.

PARAGRAFO. En vías peatonales, se acepta la cota de clave de sesenta centímetros (60 cm.) para el alcantarillado de aguas negras, ubicado bajo el andén o acera. Esta autorización no incluye a las vías de uso peatonal.

ARTICULO 301. - Será aceptable la conexión domiciliaria de acueducto en tubería de PVC, en lugar de la de cobre.

ARTICULO 302. - Diámetro tubería de acueducto. Se acepta el diámetro de tres (3) pulgadas para suministro de agua bajo las siguientes condiciones: 1. Que trate de ducto PVC. 2. Que el número de viviendas a servir sea de ciento sesenta (160) viviendas como máximo y con un sólo baño por vivienda, en su etapa definitiva de desarrollo. 3. Que las redes o mallas principales de la urbanización cuenten con un diámetro superiores, según demanda y en especial el o los que alimentan el tramo servido por un diámetro de tres (3) pulgadas. 4. Que se trate de tramos terminales, esto es, que no tengan que empalmarse con tramos que sirven a otros núcleos de vivienda dentro o fuera de la urbanización de que se trate esto es, si estar alimentando a otros núcleos por la tubería de tres (3) pulgadas de diámetro.

ARTICULO 303. - Acometidas de acueducto. Se permite unificar las acometidas de acueducto de dos en dos, y hasta de tres en tres viviendas, o hasta para dos bifamiliares, pero con diámetros aprobados por las Empresas de Acueducto. Igualmente se podrá parear las acometidas por aguas negras y se podrá diseñar desagües y cajillas múltiples fuera del área construida de las viviendas, en el antejardín, siempre que no se dejen servidumbres en caso de unifamiliares, o de predios individuales. En caso de bifamiliares, o agrupaciones de viviendas también podrán diseñarse acometidas múltiples con arreglo a lo previsto, esto es sin crear servidumbre entre predios individuales.

ARTICULO 304. - Servidumbres. Cuando por razón de la configuración especial de un predio hubiere lugar a servidumbre de aguas lluvias o negras domiciliarias de alcantarillado, acueducto o energía el Municipio o Electrocosta S.A. emitirán su concepto ante la Secretaria de Obras Públicas Municipales, antes de que esta pueda aprobar el proyecto y el interesado o interesados deberán ajustarse a las disposiciones legales vigentes y efectuar por su cuenta los trámites necesarios para legalizar la servidumbre, cumplido la cual presentarán a la Secretaria de Obras Públicas Municipales de Cerro de San Antonio la correspondiente constancia: Las Empresas expedirán las normas y especificaciones correspondientes. Para el establecimiento y funcionamiento de la servidumbre en cuestión. Toda servidumbre que afecte un predio o predios, y que se halle previsto o establecido conforme a lo dispuesto en el Artículo anterior, deberá constar en el reglamento de la urbanización y en la escritura del predio o predios involucrados servidos o que se sirvan de ella, y aún en los planos de la urbanización, loteo, etc. si la Oficina de Planeación Municipal. o Electrocosta S.A., lo estimen conveniente.

## **CAPITULO 40º. DE LOS LOTES**

ARTICULO 305. - Unidad modular de cálculo de densidades. Se toma para los efectos de estas normas para vivienda de interés social como unidad modular de vivienda completa, una casa de tres (3) alcobas, para albergar una familia, cuyo tamaño para efectos de cálculo es de cinco (5) habitantes por vivienda, promedio de dos (2) habitantes por alcoba.

ARTICULO 306. - Densidades. Las densidades brutas máximas que se podrán alcanzar, en desarrollos horizontales (unifamiliares, bifamiliares y en agrupaciones de viviendas), y a las cuales se refieran los parámetros de diseño de las redes de servicios públicos y del equipamiento comunal serán: Para unifamiliares de una planta: Cuatrocientos cincuenta habitantes por hectárea (450 hab./Ha.). 2. Para unifamiliares de dos o tres plantas: Quinientos sesenta habitantes por hectárea (560 hab./Ha.). 3. Para bifamiliares con dos o tres plantas: Seiscientos setenta habitantes por hectárea (670 hab./Ha.).

ARTICULO 304. - Áreas mínimas de lotes para viviendas. Una sola planta: Una planta: Ochenta metros

cuadrados (80 M2). Bifamiliares en dos o tres pisos: Noventa metros cuadrados (90 M2).

ARTICULO 307. - El desarrollo progresivo. Las viviendas podrán diseñarse, construirse y ser dadas al servicio como viviendas completas, o de construcción por etapas de desarrollo progresivo con una (1) o dos (2) alcobas, como una etapa inicial de su desarrollo, para el lote deberá tener como área el mínimo previsto en el Artículo anterior, a fin de que pueda desarrollarse la vivienda hasta de tres (3) alcobas como mínimo, siempre y cuando todas las alcobas, zonas sociales o espacios habitables tengan ventilación e iluminación directa por una fachada al menos; los baños, pasillos y escaleras podrán contar con iluminación y ventilación indirecta.

ARTICULO 308. - Los bifamiliares. En los proyectos de bifamiliares que se entreguen completos, una de las viviendas podrán sin embargo constar de solo una o dos alcobas como solución definitiva; el tamaño del lote mínimo para bifamiliar se mantendrá en noventa cuadrados (90 M2).

ARTICULO 309. - Densidades de agrupaciones. Cuando en agrupaciones de viviendas bifamiliares y multifamiliares, se diseñen viviendas de una (1) y dos (2) alcobas, se tomará para el cómputo de densidades y para el diseño de servicios públicos y de dimensionamiento en áreas y espacios e instalaciones del equipamiento y de los correspondientes cesiones, dos (2) habitantes por alcoba.

## **CAPITULO 41º. ZONAS COMUNALES Y CESIONES**

ARTICULO 310. - Provisión de zonas comunales. Toda urbanización deberá proveer las siguientes zonas comunales:

a) Zonas de uso público, que comprenden: a. Zonas verdes y deportivas. b. Zonas escolares. c. Zonas de salud. d. Zonas de Vías.

b) Zonas privadas que comprenden: a. Áreas para edificios y locales destinados al culto. b. Áreas para edificios y locales destinados a comercio y usos anexos.

ARTICULO 311. - Cesiones. Las cesiones para las zonas comunales descritas en el artículo anterior se tratan en el Título de CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS.

## **TITULO XXIV NORMAS PARA EL SUELO DE EXPANSION URBANA DE LOS CORREGIMIENTOS**

ARTICULO 312. - Áreas de Manejo. Son las áreas que por sus características de homogeneidad en los aspectos paisajísticos y ambientales, disponibilidad de Infraestructura vial, ubicación con respecto a la cabecera Municipal y a los asentamientos existentes y situación se requieren de un manejo específico en cuanto a usos del suelo e Intensidad del desarrollo que se puede realizar.

ARTICULO 313. - Las Areas de Manejo se clasifican así:

1. Area de Expansión Urbana de los Asentamientos Existentes
2. Area de Expansión Urbana de Intensidad Alta
3. Area de Expansión Urbana de Intensidad Media
4. Área de Expansión Urbana de Intensidad Baja
5. Area de Expansión Urbana Corredor Vial
6. Area de Reserva para Infraestructura y Servicios Públicos
7. Area de Expansión Urbana Especial
8. Área Rural

## **CAPITULO 42º. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

ARTICULO 314. - Usos. En las diferentes zonas se podrán desarrollar usos del suelo, con la intensidad que se le asigne a cada una en cuanto a densidad base y volúmenes de construcción, según los siguientes parámetros:

a) El Uso Principal se podrá desarrollar en cualquier tamaño de lote, siempre y cuando cumpla con las demás normas señaladas.

b) El Uso Complementarlo se podrá desarrollar en lotes con áreas iguales o superiores a dos (2) hectáreas.

c) El Uso Compatible sólo se podrá desarrollar en predios con áreas iguales o superiores a una (1) hectárea.

ARTICULO 315. - El Comercio de Bienes y Servicios, podrá desarrollarse solamente como uso Complementarlo o compatible, siempre que cumplan con el cincuenta y cinco por ciento (55%) de cesión pública obligatoria contabilizada sobre el área bruta del predio, y demás normas de densidad de la zona respectiva

ARTICULO 316. - Los usos institucionales educativos, culturales, de salud, de seguridad y administrativos gubernamentales se podrán ubicar en las Areas Rurales siempre y cuando cumplan con los volúmenes de construcción equivalentes a la densidad base que le corresponde al Area de Manejo. Estos usos se podrán ubicar en suelo rural cuando dispongan de un predio de un mínimo de veinte (20) hectáreas y la Oficina de Planeación apruebe el proyecto.

PARAGRAFO. De esta norma solamente quedan excluidas las edificaciones cuyo uso sea exclusivo de instituciones públicas como escuelas, puestos de salud, puestos de policía y oficinas de la administración Municipal, en cuyo caso podrán ocupar predios con áreas de una (1) hectárea.

ARTICULO 317. - Comercio y servicios a Escala de Barrio. Por cada 250 unidades de vivienda que se desarrolle en un solo proyecto, podrá construir el equivalente a dos (2) metros cuadrados de comercio por vivienda. La localización de este comercio deberá formar parte del conjunto, contar con un estacionamiento vehicular por cada local comercial de 50 metros cuadrados de construcción y cumplir con las demás normas en cuanto a densidad, afectaciones, y cesiones especificadas para cada zona.

ARTICULO 318. - Densidad. Para todas las zonas de Manejo se ha fijado una Densidad Base definida por el número de viviendas que se pueden construir en lotes independientes por Hectárea Bruta, bajo la consideración de que el máximo por vivienda (área construida cubierta) es de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y que el área construida total por hectárea, autorizada para cualquier uso, no podrá sobrepasar el volumen de construcción total equivalente a multiplicar la Densidad Base por doscientos cincuenta (250) metros cuadrados siendo esta densidad aplicable a otros tipos de construcción manteniendo las equivalencias establecidas en los seis (6) cuadros anexos al presente Acuerdo. El volumen total construido siempre es mismo para cualquier tipo de construcción y el número de unidades no podrá sobrepasar las equivalencias mencionadas.

## **CAPITULO 43º. AREAS DE MANEJO PARA EXPANSIÓN URBANA EN LOS ASENTAMIENTOS EXISTENTES**

ARTICULO 319. - Las Areas de Manejo para expansión urbana en los asentamientos existentes se clasifican así:

a. Asentamientos existentes

b. Areas de expansión de los Asentamientos Existentes

PARAGRAFO. Area de Asentamientos Existentes. Corresponde al área ocupada actualmente por construcciones, servicios y actividades relacionadas directamente con los asentamientos existentes en la Zona. En estas áreas solo se permitirán obras tendientes a la consolidación del asentamiento, la conformación del espacio público y la prestación de servicios a los residentes del sector al que pertenece el asentamiento.

PARAGRAFO. Area de Expansión de los Asentamientos existentes. Corresponde a las áreas libres contiguas al asentamiento que, previo estudio de sus condiciones ambientales, de riesgo, de acceso vial y de prestación inmediata de servicios públicos se podrán incorporar a su desarrollo urbanístico.

## **SUBCAPITULO 12º. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO**

ARTICULO 320. - Las Areas de Manejo para expansión urbana en las cabeceras de los corregimientos de la Zona y el área circundante definida como de expansión urbana de los mismos aparece en el Plano No.

### ***SUBCAPITULO 13º. NORMAS URBANÍSTICAS***

ARTICULO 321. - Usos del Suelo:

- a. Principal: Vivienda, Vivienda de Interés Social
- b. Complementarios: servicios de equipamiento comunitario a nivel de barrio y de vecindario.
- c. Compatibles: turísticos y servicios a escala de sector.
- d. Se permitirán establecimientos de talleres e industrias solamente en las áreas definidas para este fin por los Planes Locales de Expansión Urbana. En estos casos únicamente se podrán desarrollar actividades de bajo impacto ambiental, bajo consumo de servicios públicos y que no generen contaminación. En cuanto a las demás normas deberán cumplir con lo que establece el Municipio para este tipo de actividades.

PARAGRAFO. Solo para los proyectos de vivienda de interés social y las edificaciones ubicadas en los asentamientos existentes consolidados, es decir las cabeceras de los corregimientos, comisarías y poblados se aplicarán las mismas normas para la vivienda de interés social de la cabecera del Municipio.

### ***SUBCAPITULO 14º. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO***

ARTICULO 322. - La delimitación del perímetro del área de asentamientos existentes y su expansión es la siguiente:

ARTICULO 323. - Los predios no incluidos dentro de las anteriores delimitaciones pero con frente sobre las vías límite de dichos perímetros podrán desarrollarse solamente con los usos y las normas que les corresponda por el área de manejo en la que estén ubicados.

ARTICULO 324. - Cuando la delimitación del perímetro obedece a elementos naturales como cursos de agua, accidentes topográficos, reservas ambientales, etc., se deben mantener las áreas de conservación y protección. Los predios afectados por estos elementos deben cumplir con las normas de cesiones y de preservación del ambiente previstas en el presente Código de Urbanismo.

### ***SUBCAPITULO 15º. NORMAS URBANÍSTICAS***

ARTICULO 325. - Usos del Suelo:

- e. Principal: Vivienda con densidad base de 25 viviendas por hectárea bruta.
- f. Complementarios: servicios de equipamiento comunitario a nivel de barrio y de vecindario.
- g. Compatibles: turísticos y servicios a escala de sector.
- h. Se permitirán establecimientos de talleres e industrias solamente en las áreas definidas para este fin por los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada sector. En estos casos únicamente se podrán desarrollar actividades de bajo impacto ambiental, bajo consumo de servicios públicos y que no generen contaminación. En cuanto a las demás normas deberán cumplir con lo que establece el Municipio para este tipo de actividades.

### ***SUBCAPITULO 16º. NORMAS ARQUITECTÓNICAS.***

ARTICULO 326. - Las normas arquitectónicas para los asentamientos existentes consolidados y su área de expansión son las siguientes:

- a. La altura máxima permitida será de seis (6) metros o el equivalente a dos (2) pisos en lotes individuales. En nuevos desarrollos de conjunto podrá ser hasta de cinco (3) pisos siempre y cuando cumpla con los aislamientos laterales.
- b. Aislamientos: En lo posible toda construcción que se lleven cabo en el área de consolidación deberá empatar con los vecinos en altura y paramentos de fachada. El aislamiento posterior será de diez (10) metros mínimo, el lateral o contra predios será igual al que exista actualmente y entre edificaciones mayores de dos (2) pisos serán de siete (7) metros.
- c. Antejardines: Para todos los casos deberán tener un mínimo de cinco (5) metros a no ser que para empatar con los vecinos se requiera modificar esta medida, en cuyo caso se requiere aprobación previa de la Oficina de Planeación
- d. Patios: Cuando se prevean serán de doce (12) metros cuadrados de área con lado menor de tres (3) metros. Para multifamiliares se regirán por las normas generales.
- e. Tamaño de lotes: Los lotes para desarrollos individuales serán de mínimo doscientos (200) metros cuadrados de área y el frente mínimo de diez (10) metros. No se permiten subdivisiones de las cuales resulten lotes con área menor a la establecida.

ARTICULO 327. - Toda edificación multifamiliar y/o agrupación que tenga más de diez (10) unidades de vivienda deberá incluir portería, oficina de administración y sala comunal. Estas áreas en total deben ser de mínimo treinta (30) metros cuadrados y aumentar en un (1) metro cuadrado por unidad de vivienda adicional.

ARTICULO 328. - Toda demolición deberá ser aprobada por la Oficina de Planeación Municipal; sólo se permitirá un proyecto que reemplace el inmueble y cumpla con las normas establecidas para el predio.

#### ***CAPITULO 44º. AREA DE EXPANSIÓN URBANA DE CORREDOR VIAL***

ARTICULO 329. - Corresponden a franjas de terreno cuya localización paralela a las vías regionales generan condiciones especiales de accesibilidad y visibilidad por lo cual podrán ser desarrolladas con servicio de carretera de baja intensidad en construcción.

ARTICULO 330. - La densidad base máxima permitida es de dos (2) unidades de vivienda por hectárea bruta o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.

ARTICULO 331. - Los usos del suelo son:

- a. Principales: servicios de carretera (restaurantes, cafeterías, estaciones de gasolina, paradores y descanso ocasional).
- b. Complementarios: vivienda, turísticos y recreativos
- c. Compatibles: oficinas, comercio, institucionales y servicios de equipamiento comunitario.

ARTICULO 332. - Antejardines. Para todos los casos deberá ajustarse a los aislamientos establecidos en las secciones viales. Para servicios de carretera y locales comerciales, el antejardín deberá tratarse como espacio público empatando con el andén y el predio vecino en caso de que su uso sea similar, se diseñarán con arborización y zonas duras manteniendo un ancho de cinco (5) metros para circulación pública peatonal.

ARTICULO 333. - Tamaño de lotes. No se podrán lotes con área inferior a dos (2) hectáreas; el frente sobre la vía de acceso debe tener cincuenta (50) metros. Cuando exista un lote con área menor, este deberá englobar con lotes vecinos para adelantar cualquiera de los usos permitidos.

#### ***CAPITULO 45º. AREA DE RESERVA PARA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS***

ARTICULO 334. - Corresponde a las áreas afectadas con instalaciones y redes matrices de servicios públicos que son de obligatoria cesión al Municipio y cuyos terrenos deben ser reservados para las obras futuras correspondientes.

ARTICULO 335. - Las áreas requeridas para el desarrollo y dotación de servicios públicos cuya localización aproximada se ha incluido en los planos que forman parte integral del presente Acuerdo, en la Zona se destinarán a:

- a. Plantas de Tratamiento de Aguas servidas

- b. Estaciones de Bombeo y/ o tanques
- c. Subestación Eléctrica
- d. Planta de Teléfonos

## ***SUBCAPITULO 17º. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO***

ARTICULO 336. - La delimitación del perímetro del área de asentamientos existentes y su expansión es la siguiente:

ARTICULO 337. - Los predios no incluidos dentro de las anteriores delimitaciones pero con frente sobre las vías límite de dichos perímetros podrán solamente desarrollarse con los usos y las normas que les corresponda por el Área de Manejo en la que estén ubicados.

ARTICULO 338. - Cuando la delimitación del Perímetro obedece a elementos naturales como cursos de agua, accidentes topográficos, reservas ambientales, etc., se deben manejar las áreas de conservación y protección. Los predios afectados por estos elementos deben cumplir con las normas de cesiones y de preservación del ambiente previstas en el presente Acuerdo.

## ***TITULO XXV CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS***

ARTICULO 339. - Las cesiones urbanísticas gratuitas constituyen "una forma indirecta de contribución en especie para hacer revertir a la colectividad - uso público - el mayor valor que adquiere la propiedad del urbanizador, por el hecho de serle la urbanización autorizada por el ente municipal"

## ***CAPITULO 46º. NORMAS GENERALES PARA LAS CESIONES***

ARTICULO 340. - De las áreas de cesión. Todo lote o área de cesión debe estar claramente delimitado o localizado.

ARTICULO 341. - No se aceptará como área de cesión, ningún predio con limitaciones de suelo, de relieve o de saneamiento físico, ambiental o legal.

ARTICULO 342. - La construcción de las obras de urbanismo de las zonas de cesión. Todo urbanizador está obligado a construir la totalidad de las obras de urbanización de las zonas que debe ceder al Municipio para los usos que en estas normas se han determinado.

ARTICULO 343. - Cesión de vías. Con el fin de prever la adecuada intercomunicación del conjunto de las áreas urbanas y su ampliación a las zonas de expansión las cesiones para el sistema vial y de transporte el urbanizador está obligado a ceder al Municipio todas las zonas de vías, tanto vehiculares como peatonales debidamente construidas con excepción de aquellas zonas para vías que deben ser adquiridas por Valorización y que se determina en este Esquema de Ordenamiento.

ARTICULO 344. - Cesión de terreno para el culto. El terreno para el culto deberá ser cedido gratuitamente por el urbanizador y será el equivalente al uno (1%) por ciento del área del lote y su uso no podrá ser modificado.

ARTICULO 345. - De la construcción y dotación de los parques. El urbanizador está obligado a proyectar y construir los parques infantiles junto con los parques de recreación y deporte que corresponda a su urbanización, a dotarlos de servicios públicos, arborizaciones, jardines, senderos, áreas deportivas etc., y a ceder al Municipio estas dotaciones junto con las respectivas zonas.

ARTICULO 346. - Las zonas verdes serán consideradas áreas "Non aedificandi" y el Municipio no podrá ceder su propiedad ni cambiar su destinación y uso.

ARTICULO 347. - Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual

y libre tránsito.

ARTICULO 348. - Los predios destinados a escuelas y a zonas deportivas deben quedar contiguos o vecinos, sin embargo, entre ellos se admite en caso necesario, como separación, una vía peatonal. El área de juegos para niños estará contigua a las zonas verdes así como el jardín infantil. Si por la naturaleza del terreno, el tamaño de la urbanización y otras causas hubiere dificultad en la agrupación de estos predios, la Oficina de Planeación decidirá de acuerdo con el interesado, el específico de agrupación de los mismos;

## ***CAPITULO 47º. DEL REGISTRO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS***

ARTICULO 349. - Las cesiones urbanísticas gratuitas deberán registrarse en el inventario de espacios públicos que exista en la Oficina de Planeación porque constituyen una contribución indirecta en especie por el mayor valor que adquiere la propiedad del urbanizador.

ARTICULO 350. - Los Directores de Planeación deberán deslindar del proyecto de urbanización, las áreas correspondientes a cesiones urbanísticas. Cuando el propietario desee continuar con su uso deberá solicitar la concesión correspondiente ante la autoridad competente y pagar las expensas correspondientes por su aprovechamiento.

ARTICULO 351. - El Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberá registrar la Cesión Urbanística Gratuita como un espacio público.

## ***CAPITULO 48º. CESIONES PARA ZONAS COMUNALES EN ÁREAS URBANIZABLES***

ARTICULO 352. - Provisión de zonas comunales. Toda urbanización deberá proveer las siguientes zonas comunales:

ARTICULO 353. - 1. Zonas de uso público, que comprenden: a. Zonas verdes y deportivas. b. Zonas de Vías. c. Zonas escolares. d. Zonas de salud.

ARTICULO 354. - 2. Zonas privadas que comprenden: a. Áreas para edificios y locales destinados al culto. b. Áreas para edificios y locales destinados a comercio y usos anexos.

PARAGRAFO. Se exceptúan de esta norma las urbanizaciones que se realicen en áreas urbanizables destinadas a vivienda de interés social

## ***SUBCAPITULO 18º. ZONAS COMUNALES DE USO PÚBLICO***

ARTICULO 355. - Zonas verdes y deportivas. Son las áreas libres, destinadas a parques, jardines, y campos deportivos de uso público; su localización, tamaño y distribución deberán ajustarse a las siguientes normas:

a. Parques infantiles: Deberán tener un área Mínima de mil doscientos metros cuadrados (1.200 M2) y localizarse a distancias máximas de seiscientos metros (600 mts.) para servir a las viviendas situadas dentro de un radio de trescientos metros; el acceso deberá hacerse evitando el cruce de vías arterias.

b. Parques de recreación y deporte: Deberán tener un área mínima de Diez mil (10.000 M2) metros cuadrados y localizarse a distancia máxima de mil ochocientos (1.800) metros, para servir las viviendas situadas dentro de un radio de novecientos (900) metros.

c. Zonas verdes: las correspondientes a las áreas comercial y multifamiliares se localizarán como separación de las mismas. No se aceptan como zonas verdes áreas sobrantes, mal ubicadas y sin función, de topografía inaccesible, inundables, insalubres.

d. Campos deportivos: Deberán ser preferiblemente para deportes autóctonos de Cerro de San Antonio

ARTICULO 356. - Restricciones. Las zonas verdes serán consideradas áreas "Non aedificandi" y el Municipio no podrá ceder su propiedad ni cambiar su destinación y uso.

ARTICULO 357. - De la construcción y dotación de los parques. El urbanizador está obligado a proyectar y construir los parques infantiles junto con los parques de recreación y deporte que corresponda a su urbanización, a dotarlos de servicios públicos, arborizaciones, jardines, senderos, áreas deportivas etc., y a

ceder al Municipio estas dotaciones junto con las respectivas zonas.

ARTICULO 358. - Zonas de vías. Son las áreas destinadas a vías principales del sistema vial de la ciudad y de las vías secundarias del sistema vial urbanización, tanto vehiculares como peatonales y su ubicación y características son las contenidas en el plano de zonificación, en el capítulo del sistema vial y en el código de construcción.

ARTICULO 359. - Zonas escolares. Son las áreas de una urbanización destinadas a escuelas públicas; su localización, tamaño y distribución deberán ajustarse a las siguientes normas: a. Los lotes para escuelas preparatorias y primarias deberán tener un área mínima de dos mil metros cuadrados (2.000 M2), y deberán quedar contiguas a un parque o jardín infantil y localizarse a distancias máximas de mil doscientos metros (1.200 mts.) para servir a las viviendas situadas dentro de un radio de seiscientos (600) metros. b. Los colegios de enseñanza técnica o secundaria, deberán tener un área mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 M2) y localizarse contiguos a los parques a distancias máximas de tres mil seiscientos metros (3.600 mts.) para servir a un grupo de vivienda situada dentro de un radio de mil ochocientos (1.800) metros.

ARTICULO 360. - Lotes para colegios privados. Los lotes destinados para la construcción de colegios para la enseñanza privada deberán tener un área mínima equivalente a trece (13) metros cuadrados por alumno.

ARTICULO 361. - De la construcción de escuelas. El urbanizador podrá solicitar y la Oficina de Planeación autorizar, previo estudio, la construcción y entrega al Municipio de locales escolares en la urbanización a cambio, en todo o en parte, de acuerdo con los resultados del estudio, de las áreas de cesión que debe efectuar para la ciudad al fondo de zonas comunales.

ARTICULO 362. - Zonas de salud. Son las áreas destinadas a la prestación de servicios de salud, las cuales se clasifican en dos así: a. Atención al menor (sala-cuna, guardería). Centro de atención integral al preescolar b. Atención a la salud (puestos de salud). Su localización tamaño y distribución deberá ajustarse a las siguientes normas:

ARTICULO 363. - Áreas para atención al menor. Deberán tener un área mínima de mil seiscientos (1.600) metros cuadrados y deberán quedar contiguos a un parque infantil y localizarse a distancias máximas de mil doscientos (1.200) metros para servir a viviendas situadas a un máximo de seiscientos metros (600).

ARTICULO 364. - Áreas para atención a la salud. Deberán tener un área mínima de setecientos metros cuadrados (700 M2) y localizarse en áreas de acuerdo con el plan de salud del Municipio.

## ***SUBCAPITULO 19º. ZONAS COMUNALES PRIVADAS***

ARTICULO 365. - La cesión de terreno para el culto. El terreno para el culto deberá ser cedido gratuitamente por el urbanizador y será el equivalente al uno (1%) por ciento del área del lote y su uso no podrá ser modificado.

ARTICULO 366. - Cesión para el uso comercial. Los terrenos para usos comerciales o de servicios de las zonas comunales, son vendibles pero su uso no se puede cambiar.

PARAGRAFO. Las urbanizaciones para más de cien (100) viviendas deberán proveer un área para comercio periódico y de prestación de servicios, equivalentes a un metro cuadrado (1 M2) por cada dos casas.

## ***SUBCAPITULO 20º. TAMAÑO DE LAS ÁREAS PARA ZONAS COMUNALES EN ÁREAS URBANIZABLES***

ARTICULO 367. - Del tamaño de las áreas para zonas de uso comunal y de las que se deben ceder al Municipio. Todo urbanizador deberá destinar para uso comunal las zonas que se indican de acuerdo con la tabla que a continuación se adopta para el efecto, y cederlas a título gratuito al Municipio. Se exceptúan las que expresamente se determina que son de uso común, caso en el cual se cederán a la comunidad, y, las que son vendibles.

## **CESIONES PARA ZONAS COMUNALES EN ÁREAS URBANIZABLES**

### **ZONAS COMUNALES**

Zonas de Uso Público

Zonas Privadas

### **ÁREAS DE ACTIVIDAD**

Verdes y Deportivas

Vías

Escolares

Salud

Comercial

Culto

Uso Público Comunal

PARAGRAFO. 1. Las zonas para uso público deberán ser cedidas al Municipio por escritura pública tan pronto esté aprobado el plano de loteo de la urbanización.

PARAGRAFO. 2. Las zonas para uso comunal podrán ser cedidas por escritura pública por el Alcalde de Cerro de San Antonio, para uso comunitario, a la entidad que represente legalmente a la comunidad, teniendo bajo su responsabilidad el mantenimiento y conservación. En caso de no ser posible, continuarán siendo propiedad del Municipio, quien podrá cederlas a la entidad que tenga la responsabilidad de la prestación del servicio.

PARAGRAFO. 3. En las urbanizaciones, clasificadas en zonas diferentes de las incluidas en la tabla, las áreas de cesión para zonas verdes y deportivas serán el equivalente a un área de dos punto cincuenta (2.50) metros cuadrados por habitante y para zonas escolares el equivalente a dos (2.00) metros cuadrados por habitante.

## **CAPITULO 49º. CESIONES PARA ZONAS COMUNALES EN ÁREAS URBANIZABLES DESTINADAS A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

ARTICULO 368. - Provisión de zonas comunales. Toda urbanización en zonas de vivienda de interés social deberá proveer las siguientes zonas comunales:

ARTICULO 369. - 1. Zonas de uso público, que comprenden: a. Zonas verdes y deportivas. b. Zonas escolares. c. Zonas de salud. d. Zonas de Vías.

ARTICULO 370. - 2. Zonas privadas que comprenden: a. Áreas para edificios y locales destinados al culto. b. Áreas para edificios y locales destinados a comercio y usos anexos.

ARTICULO 371. - Zonas de uso público: Zona de Vías. Las vías principales determinadas en el Plan Vial de la ciudad que afecten el predio y las resultantes del diseño urbanístico de la urbanización con un mínimo de un catorce por ciento (14%) del área por urbanizar. Zonas verdes y deportivas, el doce por ciento (12%) del área por urbanizar. Zona de uso comunal: El doce por ciento (12%) del área por urbanizar distribuido así: Zonas escolares, el nueve por ciento (9%) del área por urbanizar y Zonas de salud, el tres por ciento (3%) del área por urbanizar.

ARTICULO 372. - Zonas privadas: Destinadas al culto, reuniones comunales, uso múltiple y zonas comerciales privadas, el dos por ciento (2%) del área por urbanizar.

## **SUBCAPITULO 21º. TAMAÑO DE LAS ÁREAS PARA ZONAS COMUNALES EN ÁREAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

ARTICULO 373. - Del tamaño de las áreas para zonas de uso comunal y de las que se deben ceder al Municipio. Todo urbanizador en zona de vivienda de interés social deberá destinar para uso comunal las áreas que se indican de acuerdo con la tabla que a continuación se adopta para el efecto, y cederlas a título gratuito al Municipio. Se exceptúan las que expresamente se determina que son de uso común, caso en el cual se cederán a la comunidad, y, las que son vendibles.

### ***CESIONES PARA ZONAS COMUNALES EN ÁREAS URBANIZABLES DESTINADAS A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL***

#### **ZONAS COMUNALES**

Zonas de Uso Público

Zonas privadas

PARAGRAFO. 1. Las zonas para uso público deberán ser cedidas al Municipio por escritura pública tan pronto esté aprobado el plano de loteo de la urbanización.

PARAGRAFO. 2. Las zonas para uso comunal podrán ser cedidas por escritura pública por el Alcalde de Cerro de San Antonio, para uso comunitario, a la entidad que represente legalmente a la comunidad, teniendo bajo su responsabilidad el mantenimiento y conservación. En caso de no ser posible, continuarán siendo propiedad del Municipio, quien podrá cederlas a la entidad que tenga la responsabilidad de la prestación del servicio.

### ***CAPITULO 50º. PARÁMETROS Y DIRECTRICES PARA QUE SUS PROPIETARIOS COMPENSEN EN DINERO O EN TERRENOS, SI FUERE DEL CASO.***

ARTICULO 374. - Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos.

ARTICULO 375. - Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el esquema de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

#### ***PARTE V. NORMAS COMPLEMENTARIAS***

ARTICULO 376. -. Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Esquema de Ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de Ejecución que se establece en el artículo 18 de la ley 388-97. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

## **TITULO XXVI ZONAS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

ARTICULO 377. - Las Zonas Residenciales de Vivienda de Interés Social Z.R.V.I.S. son las áreas delimitadas en el Plano Oficial de Zonificación destinadas al establecimiento de viviendas unifamiliares, bifamiliares y conjunto o agrupaciones de vivienda con características muy especiales por razones de índole económico y social.

ARTICULO 378. - Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

ARTICULO 379. - Clasificación de las construcciones. Se considerarán las edificaciones como definitivas o provisionales según los materiales de que estén hechas. Entre las primeras se considerarán aquellas con estructura de mampostería, concreto y/o de adobe crudo. Las segundas, las de bahareque o de madera. También se aceptarán entre las primeras a aquellas total o parcialmente construidas con elementos prefabricados.

PARAGRAFO. No se darán licencias para construcción de nuevas viviendas provisionales, pero si se dará para desarrollo progresivo de viviendas definitivas. Las provisionales existentes sólo podrán construirse usando materiales durables para la ampliación.

ARTICULO 380. - El desarrollo progresivo. Las viviendas podrán diseñarse, construirse y ser dadas al servicio como viviendas completas, o de construcción por etapas de desarrollo progresivo con una (1) o dos (2) alcobas, como una etapa inicial de su desarrollo, para el lote deberá tener como área el mínimo previsto en el Artículo anterior, a fin de que pueda desarrollarse la vivienda hasta de tres (3) alcobas como mínimo, siempre y cuando que todas las alcobas, zonas sociales o espacios habitables tengan ventilación e iluminación directa por una fachada al menos; los baños, pasillos y escaleras podrán contar con iluminación y ventilación indirecta.

## **PARTE VI. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS**

ARTICULO 381. - Las normas urbanísticas específicas constituyen excepciones las normas urbanísticas generales, se aplican en operaciones como macroproyectos urbanos integrales, planes locales y actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral. Se deben adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

## **TITULO XXVII. ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES**

ARTICULO 382. - Para efectos de la gestión urbanística se han definido unas actuaciones urbanas integrales que potenciarán el desarrollo y facilitarán la conservación del territorio del Municipio. Las actuaciones se han denominado como se detalla a continuación y las zonas que comprenden aparecen aquí descritas:

Nombre

Comprende

Ciénaga de Cerro de San Antonio

Caño de Cerro de San Antonio

## **TITULO XXVIII. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE TRATAMIENTO DE CONSERVACION**

ARTICULO 383. - Los tratamientos de conservación que se definen en el Esquema de Ordenamiento Territorial son los siguientes: a) De conservación ambiental en las Ciénagas asociadas al río Magdalena, caño de Cerro de San Antonio, Ciénaga de Cerro de San Antonio b) De conservación arquitectónica e histórica en las zonas del Centro, su área de influencia y la periferia histórica.

### **DETERMINACION DE ZONAS DE CONSERVACION AMBIENTAL**

### **NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS ZONAS DE CONSERVACION AMBIENTAL**

ARTICULO 384. - Corresponde a las Areas que por sus condiciones críticas con respecto al medio ambiente, deben tener un tratamiento especial en cuanto a delimitación, protección y uso, y en algunos casos requieren de estudios técnicos adicionales para definir sus posibilidades de desarrollo.

ARTICULO 385. - Las Areas de Protección Ambiental en la zona e son:

1. Los Acuífero de Arroyos, Ciénagas y ciénaga de Cerro de San Antonio que descargan al río
2. Rondas y cauces de arroyos y cuerpos de agua
3. Franjas de protección ambiental de Arroyos y cuerpos de agua.
4. Zona de Protección Especial de Nacimiento de arroyos.
5. Franjas costeras de jurisdicción de la Nación
6. Playones y zonas con alto riesgo de erosión y/o inundación
7. Areas con afectación por riesgo de inundación y/o erosión que requieren acondicionamiento para su desarrollo

ARTICULO 386. - Rondas de Arroyos y cuerpos de agua. Son las franjas de treinta (30) metros adyacentes al cauce permanente de los arroyos y cuerpos de agua existentes en el Municipio y definidas como de carácter público según lo establecido por el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, decreto 2811 de 1974. Estas rondas deben ser tratadas como zonas verdes de carácter recreativo, Incorporadas funcional y visualmente a los desarrollos urbanísticos aledaños.

ARTICULO 387. - Tipos de Arroyo. En el presente Acuerdo se han delimitado dos tipos de arroyo:

a. Los que por su tamaño e Importancia deben incorporarse a la estructura pública urbanística de los sectores por los cuales pasan. En estos casos la ronda es de acceso libre al público y además tendrá una franja aledaña de protección ambiental en la cual se construirá una vía del Plan Vial. Estos arroyos se consideran como equipamiento recreativo a nivel de sector.

b. Los que aparecen como parte del sistema de drenaje natural del terreno en cuyo caso la ronda debe preservarse e incorporarse como elemento paisajísticos al diseño de los proyectos aledaños.

PARAGRAFO. En los planos que hacen parte Integral del presente Acuerdo se han identificado y delimitado las rondas de los arroyos que figuran en la cartografía base del IGAC. sin embargo, como resultado de los Planes de desarrollo e Inversiones de cada sector se pueden identificar nuevos cuerpos de agua e incluirlos en alguna de las dos categorías anteriores.

ARTICULO 388. - Franja de Protección Ambiental de Arroyos. Corresponde a una afectación de veinte metros de ancho obligatorio para todos los predios con frente sobre los arroyos y cuerpos de agua que conforman el equipamiento recreativo a nivel de sector. En el caso de playas esta franja debe ser medida a partir del límite establecido en la franja de Jurisdicción de DIMAR, y en los arroyos a partir del límite de la ronda de treinta metros que definirá AUTORIDAD AMBIENTAL o la entidad que cumpla sus funciones. Esta franja se contabilizará como Cesión Tipo I y se destinará a paseos peatonales o la construcción de las Vías Paisajísticas de Arroyo.

ARTICULO 389. - Franja costera de jurisdicción de DIMAR. Corresponde a la franja definida en el Decreto Ley No. 2324 de 1984. Su delimitación precisa estará sujeta a lo definido por DIMAR y los límites señalados

en los Planos que hacen parte Integral del presente Acuerdo se deben tener en cuenta solamente como referencia complementaria.

ARTICULO 390. - Playones y Zonas con alto riesgo de erosión y/o inundación. Corresponde a las zonas que muestran una situación crítica ambiental y cuyo desarrollo debe ser totalmente prohibido hasta tanto no se elaboren los estudios detallados por parte del Municipio, DIMAR, AUTORIDAD AMBIENTAL o la entidad que lo reemplace o de INGEOMINAS en los cuales se determinen con precisión las restricciones existentes, las obras de protección requeridas si son factibles, o los programas de desalojo, si son necesarios.

PARAGRAFO. 1. Estos estudios pueden ser elaborados por el sector privado, pero solamente dentro del marco del Plan de Desarrollo e Inversiones del sector, y bajo la supervisión del Municipio, DIMAR, AUTORIDAD AMBIENTAL o la entidad que lo reemplace e INGEOMINAS, acogiéndose a lo dispuesto sobre la materia en la Ley 99 de 1993.

PARAGRAFO. 2. Densidades. El desarrollo de estas áreas en cuanto a densidades debe acogerse a lo estipulado en el presente Código.

ARTICULO 391. - Areas con afectación por riesgo de inundación y/o erosión que requieren acondicionamiento previo a su desarrollo. Aunque estén ubicadas en Areas de Manejo a las cuales se les ha asignado uso y densidad. Estas sólo podrán desarrollarse una vez se elaboren los estudios que precisen el riesgo y se realicen las obras de protección a nivel colectivo, bajo la aprobación de AUTORIDAD AMBIENTAL o la entidad que lo reemplace, INGEOMINAS y DIMAR.

ARTICULO 392. - Del Impacto Ambiental. Todos los desarrollos adelantados en estas Areas deberán presentar ante el Municipio, para su aprobación, un estudio de Impacto ambiental previamente aceptado por AUTORIDAD AMBIENTAL o quien ejerza su función, en el cual se definan las obras de control y protección que se realizarán para minimizar el Impacto de las construcciones que se lleven a cabo allí.

ARTICULO 393. - Canteras. Su ubicación y manejo debe estar sujeto a lo establecido en los anexos técnicos que hacen parte integral del presente Código, teniendo en cuenta que esta actividad queda totalmente prohibida en el Sector de Arroyo de Piedra.

ARTICULO 394. - La densidad base permitido en estas zonas, donde las condiciones lo permitan será el equivalente a una (1) vivienda o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por cada dos hectáreas que se incluyan en el desarrollo.

## ***CAPITULO 51º. ÁREAS DE RIESGO***

ARTICULO 395. - Las áreas afectadas por algún tipo de riesgo natural, así como los Playones delimitados en los planos que hacen parte Integral del presente Acuerdo sólo podrán ser de desarrolladas después de que estudios especializados y detallados realizado por el Municipio o por los propietarios bajo la supervisión de Municipio, demuestran que el riesgo es eliminable con obras aprobadas por DIMAR, INGEOMINAS, AUTORIDAD AMBIENTAL o la entidad que lo reemplace y la Oficina de Planeación o la entidad que el Municipio designe para aprobarlas. De todas maneras, si los estudios que se realicen demuestran que estas zonas se pueden desarrollar, la densidad base máxima permitida será designada a las áreas de Manejo de incorporación Prioritaria para Desarrollo de Expansión Urbana Bajo (Densidad Base = Una (1) Vivienda por hectárea = Doscientos cincuenta (250) metros Cuadrados construidos Por hectárea).

PARAGRAFO. En procesos de delimitación y manejo de áreas de riesgo se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 99 de 1993.

## ***INTERVENCIONES EN LOS INMUEBLES DECLARADOS DE CONSERVACION ARQUITECTÓNICA E HISTÓRICA***

ARTICULO 396. - Unidad de intervención. La unidad de Intervención es el predio o el grupo de predios que constituye (n) una unidad arquitectónica que se debe preservar o rescatar, es el ámbito al cual debe estar referido un proyecto.

PARAGRAFO. Cuando se presente englobe de una edificación de valor patrimonial con otro predio, se debe respetar los aislamientos originales del inmueble de valor patrimonial, con el fin de garantizar la lectura y la autonomía tipológica de la unidad predial original.

ARTICULO 397. - Las categorías de intervención son las siguientes:

1. Restauración Tipológica
2. Adecuación
3. Edificación Nueva

ARTICULO 398. -º. Restauración Tipológica. La Restauración Tipológica está orientada a conservar el organismo arquitectónico, asegurar su funcionabilidad y a mejorar sus condiciones de habitabilidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y que respeten los elementos tipológicos estructurales y formales. En los edificios incluidos en esta categoría se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, ampliación y subdivisión. Dichas obras deberán permitir que la conformación del edificio anterior a la intervención, sea plenamente reconocida.

ARTICULO 399. - Adecuación. En los edificios sujetos a esta categoría de intervención se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, subdivisión y reestructuración. No se permiten obras de ampliación. Las intervenciones de adecuación deberán garantizar la conservación de eventuales vestigios arquitectónicos con valor histórico.

ARTICULO 400. - Edificación Nueva. Están sujetos a esta categoría de intervención los lotes vacíos y los edificios que pertenezcan a tipologías contemporáneas y que estén en contraste con el contexto urbanístico y morfológico histórico. Dichos lotes y edificios están señalados en los planos. La categoría de construcción nueva permite la demolición de la construcción existente y su sustitución por un nuevo edificio diferente en volumen y forma, debe respetar las siguientes la demolición de la construcción existente y su sustitución por un nuevo edificio diferente en volumen y forma respetando las normas para el sector.

## **SUBCAPITULO 22º. TIPOS DE OBRA**

ARTICULO 401. - Tipos de Obra. Los tipos de obra que podrán emprenderse en las intervenciones arquitectónicas en los edificios históricos son las siguientes: Mantenimiento, Consolidación, Recuperación, Acondicionamiento, Ampliación, Subdivisión y Reestructuración.

ARTICULO 402. - Obras de Mantenimiento. Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios y de los inquilinos, su finalidad es de mantener el edificio con las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante ni su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de vanos, materiales, colores, texturas y usos existentes. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para: 1. La limpieza o recuperación de desagües pluviales. 2. Los revoques de pañetes y la pintura. 3. Limpieza de cubiertas y azoteas, impermeabilización y reparaciones menores que comprometan la estructura. 4. La reparación de pisos interiores. 5. La reparación de instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y teléfono.

PARAGRAFO. Las obras enunciadas anteriormente no requieren permiso ni licencia de construcción, pero el propietario puede ser sancionado en el caso de no ceñirse a lo permitido en el presente artículo.

ARTICULO 403. - Obras de consolidación. Tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad actuando sobre la estructura portante pero sin características formales ni funcionales. Se agrupan bajo esta denominación, entre otra análogas las actuaciones que incluyan, afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como vigas de entresijos, columnas, soportes, muros portantes o estructuras de cubierta, recalde de cimientos, balcones elementos de fachada tales como cornisas, áticos, etc.

PARAGRAFO. Requiere permiso y responsabilidad de las obras (Arquitecto o Ingeniero). En la ejecución de estas obras deberán emplearse tradicionales y materiales análogos a los originales. Sólo en el caso en el que se demuestre la ineficacia de estas técnicas y materiales, se permitirá el uso de la tecnología moderna.

ARTICULO 404. - Obras de recuperación. Son las encaminadas a restituir las condiciones originales del edificio. Dentro de estas denominaciones se comprenden: 1. Recuperación de patios y traspacios de todas las edificaciones con tipología histórica. 2. Liberación de elementos mediante derribos parciales que eliminen así las partes que produzcan una evidente degradación del edificio y constituyan un obstáculo para su comprensión histórica. 3. Reintegración de elementos o partes cuya existencia anterior está demostrada por la investigación histórica, documentos o testigos del inmueble (tales como altillos, miradores, entresuelos, accesorias, etc.). 4. Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales como por ejemplo

niveles de pisos, ventanas.

PARAGRAFO. Para la ejecución de estas obras se requiere Licencias de construcción y Arquitecto responsable, exceptuando las obras de recuperación de patios y traspacios indicados en los planos de tipología arquitectónica.

ARTICULO 405. - Obras de acondicionamiento. Son las necesarias para la adecuación del edificio o una parte del mismo, a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad. Dentro de esta denominación se incluyen actuaciones tales como: 1. Cambios de la distribución espacial al interior de las crujías que componen el inmueble por medio de la limitación y construcción de tabiques divisorios. Se prohíbe la división de los espacios: zaguán, vestíbulos y antesalas, escalera principal, salón principal, comedor y patio. 2. No se permite la construcción de entresuelos o mezzanine en los espacios interiores de los inmuebles salvo cuando se trate de su reintegración en casas altas con entresuelo -. 3. Refuerzos o sustituciones de estructuras para soportar mayores cargas. 4. Aperturas de vanos en las fachadas de las crujías laterales y de fondo hacia el patio conservando ritmo y proporciones. 5. Incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

PARAGRAFO. Para la ejecución de estas obras se exigirá licencia de construcción. Las nuevas instalaciones podrán hacerse a través de permiso solo en el caso en que sean adecuación a la unidad existente. Si conllevan una subdivisión (para el mismo o un nuevo uso) se exigirá la licencia de construcción.

ARTICULO 406. - Obras de Ampliación. Son las realizadas para aumentar el volumen construido de edificaciones para reestructuración Tipológica, mediante el aumento de ocupación en plantas. Para los edificios sujetos a la Categoría de Intervención Reestructuración Tipológica se permite completar la evolución Tipológica mediante la construcción nueva de las partes correspondientes a su respectiva tipología. Las propuestas de ampliación se rigen por las siguientes reglas: 1. Núcleo Básico: No admite ningún tipo de crecimiento. 2. Crujía Lateral: Se permite la construcción de una crujía lateral en casas que sólo tengan el núcleo básico. El ancho y la altura de la nueva crujía serán iguales a la de la nueva crujía del núcleo básico (crujía de la antesala). Cuando la crujía lateral no llegare hasta el fondo del patio se permitirá su prolongación con igual ancho y altura. En las casas que conserven el traspacio libre se permitirá la prolongación de una crujía lateral hasta el fondo del traspacio y su altura será igual a la de la crujía del fondo del laterales deberán cubrirse con tejados a un agua que viertan sobre el patio.

PARAGRAFO. Los adosamientos laterales producto de las obras de ampliación requieren aceptación de los vecinos involucrados si la nueva construcción sobre pasa la altura del muro medianero y si supone la eliminación de ventanas o servidumbres de ventilación históricas.

ARTICULO 407. - Obras de Reestructuración. Son las que al objeto de adecuar el edificio o una parte del mismo a los usos a que se destine, afectan a elementos estructurales alterando su morfología en lo que no modifiquen a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos. Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos entresijos y construcciones de entresijos.

## ***TITULO XXIX. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES LOCALES***

ARTICULO 408. - Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de los planes locales determinados en el Acuerdo que adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo a su delimitación, objetivos y estrategias básicas de diseño, instrumentos para su implementación y las unidades de actuación urbanística para su desarrollo se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la Ley 388/97.

## ***PARTE VII. DISPOSICIONES FINALES***

### ***TITULO XXX.. PROCEDIMIENTOS***

## **CAPITULO 52º. PARA EJECUCIÓN DE PLANES LOCALES**

ARTICULO 409. - Para la aprobación de los planes locales se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes locales serán elaborados por las autoridades municipales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros determinados en el esquema de Ordenamiento Territorial.
2. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de Plan Local, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
4. Durante el período de revisión del proyecto de Plan Local se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Una vez aprobado, el alcalde municipal adoptará el Plan Local por medio de decreto.

## **CAPITULO 53º. PARA URBANIZACIONES**

ARTICULO 410. - Todas las personas naturales o jurídicas que deseen urbanizar o parcelar terreno en el Municipio de Cerro de San Antonio, deberán cumplir la tramitación que a continuación se indica.

ARTICULO 411. - Concordancia con los Planes Locales. En caso de existir Planes Locales en las áreas urbanizables deberán acogerse a los parámetros establecidos para el Plan Local respectivo dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio

ARTICULO 412. - Consulta previa. Con anterioridad a la presentación definitiva del Proyecto de Urbanización a la Oficina de Planeación, el interesado deberá elevar una solicitud de información o consulta previa por escrito, a la misma, sobre la factibilidad para urbanizar o parcelar el terreno correspondiente, dando la información básica de tipo general sobre las características del proyecto que desea desarrollar acompañada de la titulación vigente, 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. Dicho plano se llamará Plano de Consulta y el trámite se denominará Consulta Previa.

## **CAPITULO 54º. ENTIDADES RESPONSABLES DE LOS PROCEDIMIENTOS**

### **SUBCAPITULO 23º. OFICINA DE PLANEACION**

ARTICULO 413. - El Director de Planeación es un funcionario encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas del municipio que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción. El Director de Planeación es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable conforme a la ley.

ARTICULO 414. - Naturaleza de la función del Director de Planeación. El Director de Planeación ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el Municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción.

ARTICULO 415. - Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, El Director de Planeación

verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del Municipio, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

**PARAGRAFO.** En ejercicio de sus funciones, el Director de Planeación podrá elevar consultas de carácter general a las entidades municipales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano, sobre autorizaciones, asignaciones, determinación de nomenclatura, y demás procedimientos que se requieran para la expedición de cualquier licencia. Dichas entidades deberán responder las consultas en los términos que fija el Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 416. - Jurisdicción.** Para efectos del presente decreto se entiende por jurisdicción el ámbito espacial sobre el cual puede actuar la Oficina de Planeación. La jurisdicción comprende la totalidad del territorio del Municipio, salvo aquellas áreas que la administración municipal señale en las normas urbanísticas y en el Esquema de ordenamiento territorial como no aptas para la ejecución de actuaciones urbanísticas o que tengan expresamente restricciones especiales.

#### ***SUBCAPITULO 24º. ALCALDÍA MUNICIPAL***

**ARTICULO 417. -** Las entidades encargadas en el Municipio del monitoreo y seguimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial son: 1. La Oficina de Planeación Municipal. 2. Secretaría de Gobierno. 4. Secretaría de Hacienda.

#### ***SUBCAPITULO 25º. PERSONERÍA MUNICIPAL***

**ARTICULO 418. -** Las funciones que ejerce la Personería Municipal se extienden al seguimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial en todo lo de su competencia.

### ***TITULO XXXI. LICENCIAS Y PERMISOS***

**ARTICULO 419. -**La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

**Obligatoriedad.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación. Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

#### ***LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANISMO***

**ARTICULO 420. -** Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de Ordenamiento territorial del Municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio

en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

## ***CAPITULO 55º. REQUISITOS PARA LA SOLICITUD***

ARTICULO 421. - Toda solicitud de licencia de urbanismo debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.
8. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
9. Certificación expedida por la autoridad Municipal competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

## ***LICENCIAS PARA CONSTRUCCION***

ARTICULO 422. - Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del Municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

## ***CAPITULO 56º. REQUISITOS PARA LA SOLICITUD***

ARTICULO 423. - Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.

6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.

7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

8. Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

9. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

PARAGRAFO. 1. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el Municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

ARTICULO 424. - Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismo resistente. De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los Director de Planeaciones y las entidades Municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

ARTICULO 425. - Materiales y métodos alternos de diseño. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

ARTICULO 426. - Revisión de los diseños. El Director de Planeación encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

ARTICULO 427. - 2. La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la Oficina de Planeación, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos requeridos. En este caso, quien efectúe la revisión deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismo resistentes vigentes. El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste.

ARTICULO 428. - El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismo resistentes vigentes.

ARTICULO 429. - Tránsito de normas de construcción sismo resistentes. Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismo resistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

## ***LICENCIAS PARA LA OCUPACIÓN Y UTILIZACION DEL ESPACIO PÚBLICO***

ARTICULO 430. - Las licencias para la ocupación y utilización del espacio público serán otorgadas por la Secretaría de Planeación Municipal en concordancia con las normas sobre el espacio público.

## **TITULO XXXII. INCENTIVOS, INFRACCIONES URBANISTICAS Y SANCIONES**

ARTICULO 431. - Concédanse incentivos de tipo económico consistente en la exoneración del Impuesto Predial y de la contribución de Valorización a las edificaciones protegidas por el presente reglamento con el fin de estimular la conservación y restauración del Patrimonio Inmueble. Igualmente de acuerdo a lo previsto con la Ley 388 de 1997 se establece los derechos transferibles de construcción y desarrollo para las edificaciones de tipología doméstica declaradas de conservación.

### **INFRACCIONES URBANISTICAS**

ARTICULO 432. - Se considera infracción urbanística la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio publico con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

### **SANCIONES URBANISTICAS**

ARTICULO 433. - Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones por parte del alcalde Municipal, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren. Son las siguientes:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no Urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que mas adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.
3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes

ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o Municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que mas adelante se señala.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

PARAGRAFO. 1 Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

PARAGRAFO. 2 El producto de estas multas ingresará al tesoro Municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

ARTICULO 434. - En los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Parágrafo 1º. del artículo anterior.

ARTICULO 435. - En los casos previstos en el numeral 3 del artículo referente a sanciones urbanísticas, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Parágrafo 1o. del artículo anterior.

ARTÍCULO 436. -. Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente ley.

PARAGRAFO. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta ley y cese la conducta infractora.

## ***CAPITULO 57º. POR INFRACCION URBANISTICA EN LAS ÁREAS DE PATRIMONIO INMUEBLE***

ARTICULO 437. - Sanciones. La Oficina de Planeación ejercerá la vigilancia de todos los inmuebles, Monumentos Nacionales y Municipales de la ciudad que conforman el patrimonio inmueble y cuando crea que en alguno de ellos se hubieren violado las normas señaladas en el presente Acuerdo lo harán saber al propietario, arrendador o administrador mediante resolución motivada señalando las causas de la infracción urbanística.

ARTICULO 438. - Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables. Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9a. de 1989.

PARAGRAFO. Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

ARTICULO 439. - En las áreas de patrimonio inmueble no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción. También se impondrá sanción a los profesionales que no se ciñan a lo autorizado en la licencia de construcción o permiso que otorguen las Curadurías Urbanas, determinando que estos profesionales no pueden intervenir en inmuebles en el sector en el 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 Secretaría de Control Urbano Municipal impondrá una sanción pecuniaria al propietario, arrendador o administrador que será equivalente entre veinte salarios mínimos y hasta trescientos salarios mínimos 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 término sin habersele dado cumplimiento a la resolución impondrá nueva sanción igual al doble de la primera.

PARAGRAFO. Contra la resolución que impone obligación de determinadas obras (demolición, construcción, remodelación etc.) procederá el recurso de reposición en la División de Patrimonio Inmueble y apelación ante el Alcalde del Municipio. En cuanto al término que se señale en la resolución de construcción, remodelación o demolición sólo procede recurso de reposición ante la Oficina de Planeación. y apelación ante el Alcalde del Municipio.

## ***CAPITULO 58º. POR INFRACCIONES URBANISTICAS A LAS NORMAS EN ZONAS NO PATRIMONIALES***

ARTICULO 440. - La persona natural o jurídica propietaria de la urbanización o parcelación que enajene solar sin haber obtenido la Licencia respectiva de las obras de urbanismo o que habiéndole conseguido la deje vencer sin haber cumplido con las obligaciones contraídas con la Alcaldía, incurrirá en multa equivalente en pesos colombianos a la fecha de la infracción, de uno (1) a veinte (20) salarios mínimos mensuales convertibles en arresto.

ARTICULO 441. - Cuando el responsable de las obras es un profesional inscrito en el Municipio de Cerro de San Antonio, sin perjuicio de las sanciones estipuladas se hará efectiva la garantía otorgada al Municipio para el cumplimiento de las normas de los Códigos de Urbanismo y Construcción.

PARAGRAFO. Además de las sanciones a las cuales se haga acreedor, el profesional infractor se hará merecedor por primera vez a una amonestación, por la segunda vez a la suspensión de la inscripción profesional en el Municipio por noventa (90) días y a la tercera, a la cancelación definitiva de la Inscripción Municipal. De todo lo actuado se dará cuenta al Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura.

## ***CAPITULO 59º. POR INFRACCIONES URBANISTICAS A LAS NORMAS DE USO DEL ESPACIO PUBLICO***

ARTICULO 442. - Restitución de Elementos del Espacio Público. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4o. del artículo referente a las sanciones; y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

ARTICULO 443. - Regirá para el régimen sancionador las determinaciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 444. - La Autoridad Municipal podrá retirar las instalaciones y elementos sitios en la zona de Uso Público Municipal en los supuestos siguientes:

1) Cuando requerido el titular para la retirada de dichos elementos y, transcurrido el plazo señalado por la Administración, no se hubiera realizado voluntariamente. Los gastos de desmontaje, traslado y depósito correrán a cargo del responsable de la ejecución subsidiaria por la Administración.

2) Cuando el elemento instalado no disponga de ningún tipo de autorización, no aparezca acreditado el actor de la misma, responsable alguno, o dicha instalación pueda suponer un peligro para los usuarios o viandantes.

3) Cuando el elemento que sea objeto de explotación permanezca cerrado o sin ser explotado por tiempo superior a UN MES, en el período anual, sin haber solicitado el correspondiente permiso para su cierre, fundado en causa razonable admitida por la Administración.

PARAGRAFO. 1. En el supuesto del numeral 2 se procederá a la restitución por la Policía Nacional, previo requerimiento por parte de Secretario de Gobierno Municipal, en el plazo de 24 horas; sin perjuicio de que cuando aparezca algún responsable, sea requerido para hacer frente a los gastos que haya originado la actividad Municipal de desmontaje, traslado y depósito.

PARAGRAFO. 2. Si transcorre un término de dos meses sin que aparezca el dueño o responsable y, conforme a las normas Civiles, quepa presumir el abandono, se dispondrá libremente por la Administración de los mismos.

PARAGRAFO. Las modificaciones que fuesen necesarias introducir en acápite se ajustarán a los mismos trámites seguidos para su formulación y aprobación.

### ***TITULO XXXIII. TRANSITORIEDAD DE LAS NORMAS***

#### ***CAPITULO 60º. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS***

ARTICULO 445. - Tránsito de normas urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

ARTICULO 446. - Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud: 1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento. 2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

#### ***CAPITULO 61º. DE LAS NORMAS DE ESPACIO PÚBLICO***

ARTICULO 447. - Las autorizaciones para la instalación, mesas, sillas, toldos, jardineras, puesto de ventas estacionarias, etc., existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la presente acuerdo, deberán ser sometidas a revisión dentro del término de treinta (90) días contados a partir de la vigencia, a efectos de que las mismas sean ajustadas a las normas del Esquema de Ordenamiento Territorial y en especial al presente

acápites. En caso de no cumplir la respectiva licencia con el presente acuerdo, la misma quedará sin efecto.

ARTICULO 448. Para el caso de las prórrogas y al vencimiento de éstas, los interesados deberán tramitar la instalación, sillas, mesas, etc., a través del procedimiento previsto en la presente norma para cada una de las modalidades respectivas.

ARTICULO 449. El presente código rige a partir de la fecha de expedición y deroga todas las demás normas que existan a la fecha y que le sean contrarias.

## **TABLA DE CONTENIDO**

### **PARTE I. DISPOSICIONES GENERALES**

DEFINICION DEL CODIGO DE URBANISMO

CONTENIDO DEL CODIGO DE URBANISMO

DISPOSICIONES LEGALES

PRINCIPIOS DEL CODIGO DE URBANISMO

ÁMBITO DE APLICACIÓN

DEFINICIONES

### **PARTE II. NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES**

TITULO I. CLASIFICACION Y DELIMITACION DE LOS SUELOS

TITULO II. DEFINICIÓN DE ÁREAS Y ACTUACIONES Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS RELACIONADAS CON LA CONSERVACIÓN Y EL MANEJO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPITULO 1°. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

CAPITULO 2°. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL

TITULO III. RESERVA DE ÁREAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE REDES PRIMARIAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS

CAPITULO 3°. INFRAESTRUCTURA VIAL

CAPITULO 4°. SERVICIOS PUBLICOS

TITULO IV. RESERVA DE ESPACIO PÚBLICO VINCULADO AL NIVEL DE PLANIFICACIÓN DE LARGO PLAZO.

TITULO V. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS.

TITULO VI. DELIMITACION DE ZONAS DE PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

TITULO VII. DELIMITACION DE LAS ZONAS DE RIESGO.

### **PARTE III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

TITULO VIII USOS DEL TERRITORIO SEGÚN LA ACTIVIDAD

ZONIFICACION TERRITORIAL POR USOS

CONFORMIDAD DE USOS DEL TERRITORIO

CAPITULO 5°. REQUISITOS PARA LA CONFORMIDAD DE USOS

CAPITULO 6°. USO NO CONFORME

CAPITULO 7°. LEGALIZACION DE USOS NO CONFORMES

TITULO IX. NORMAS PARA LAS ÁREAS URBANAS DE USO RESIDENCIAL.

DEFINICION USO RESIDENCIAL

ZONIFICACION

NORMAS COMUNES

NORMAS ESPECIALES PARA CADA ZONA

CAPITULO 8°. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA - Z.R.D.B.

CAPITULO 9°. ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA Z.R.D.M.

CAPITULO 10°.ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA Z.R.D.M.A.

CAPITULO 11°.ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Z.R.V.I.S.

CAPITULO 12°. RESUMEN DE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL

TITULO X NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO TURÍSTICO

DEFINICION USO TURÍSTICO

ZONAS

CAPITULO 13°.ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL - PROYECTO

TITULO XI. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

DEFINICION USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

ZONIFICACION

NORMAS COMUNES

NORMAS ESPECIALES PARA CADA ZONA

CAPITULO 14°.ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO Z.C.S. I

CAPITULO 15°.ZONA DE COMERCIO GENERAL Y DE SERVICIOS Z.C.G.S.

TITULO XV. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO PORTUARIO

DEFINICION USO PORTUARIO

ZONIFICACIÓN

TITULO XIII. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO AGRICOLA Y PECUARIO

DEFINICION USO AGRICOLA Y PECUARIO

ZONIFICACION

NORMAS

TITULO XIV NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO ACUÍCOLA

ZONIFICACIÓN

NORMAS

TITULO XV. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO MINERO

DEFINICION USO MINERO.

ZONIFICACION

NORMAS

TITULO XVI. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO INSTITUCIONAL

DEFINICION USO INSTITUCIONAL

TITULO XVII.. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE EQUIPAMIENTO DE INTERÉS COLECTIVO Y SOCIAL

DEFINICION

TITULO XVIII. NORMAS PARA LAS ÁREAS CON EL USO DE PROTECCIÓN

DEFINICION USO DE PROTECCIÓN

ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y LA BIODIVERSIDAD

CAPITULO 16°.DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN.

CAPITULO 17°.DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS DE ALTO RIESGO.

AREAS NATURALES PROTEGIDAS

CAPITULO 18°.DE COMPETENCIA DE LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL

MAGDALEA- COPAMAG

SUBCAPITULO 1°. DEFINICION Y DELIMITACION

CAPITULO 19°.RESERVAS FORESTALES

CAPITULO 20°.DE COMPETENCIA DEL MUNICIPIO DE CERRO DE SAN ANTONIO

SUBCAPITULO 2°. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

CAPITULO 21°.RESERVA NATURAL DE LA SOCIEDAD CIVIL

TITULO XIX. NORMAS PARA EL ESPACIO PUBLICO

DEFINICION USO PARA ESPACIO PÚBLICO

ZONIFICACION

NORMAS

CAPITULO 22°.NORMAS PARA EL ESPACIO PÚBLICO SUSCEPTIBLE DE USO POR PARTE DE ENTIDADES PRIVADAS

PARTE IV. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LAS ÁREAS URBANIZABLES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

TITULO XX. ESPECIFICACIONES DE LA RED VIAL VEHICULAR, CICLOVIAS Y SISTEMA VIAL PEATONAL

CAPITULO 23°.CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA Y DISEÑO

SUBCAPITULO 3°. CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUBCAPITULO 4°. NORMAS GENERALES DE DISEÑO

SUBCAPITULO 5°. NORMAS DE CONTROL DE TRÁFICO

CAPITULO 24°.LOCALIZACIÓN

SUBCAPITULO 6°. LOCALIZACION DEL SISTEMA DE VIAS URBANAS

TITULO XXI. ESPECIFICACIONES DE LAS REDES SECUNDARIAS DE ABASTECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

CAPITULO 25°.ENERGÍA

SUBCAPITULO 7°. DISTANCIAS MÍNIMAS DE LAS REDES

CAPITULO 26°.ACUEDUCTO

CAPITULO 27°.ALCANTARILLADO

SUBCAPITULO 8°. ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS

SUBCAPITULO 9°. MANEJO DE MICROCUENCIAS Y DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES

CAPITULO 28°. TELEFONÍA

CAPITULO 29°.GAS

CAPITULO 30°.RECOLECCIÓN Y DISPOSICIÓN DE DESECHOS

SUBCAPITULO 10°. DESECHOS DOMÉSTICOS

SUBCAPITULO 11°. DESECHOS PATÓGENOS

TITULO XXII. NORMAS PARA URBANIZACION EN ZONAS RESIDENCIALES

NORMAS GENERALES

CAPITULO 31°.DE LA REGLAMENTACION DE LAS URBANIZACIONES

CAPITULO 32°.DEL ESPACIO PUBLICO

CAPITULO 33°.DE LAS VÍAS

CAPITULO 34°.SERVICIOS PUBLICOS

CAPITULO 35°.ZONAS COMUNALES Y CESIONES

CAPITULO 36°.DE LAS MANZANAS Y LOS LOTES

NORMAS PARA LOS CONJUNTOS O AGRUPACIONES RESIDENCIALES

CAPITULO 37°.NORMAS GENERALES

TITULO XXIII. NORMAS DE URBANIZACION EN ZONAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPITULO 38°.DE LAS VIAS

CAPITULO 39°.DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

CAPITULO 40°.DE LOS LOTES

CAPITULO 41°.ZONAS COMUNALES Y CESIONES

TITULO XXIV. NORMAS PARA EL SUELO DE EXPANSION URBANA DE LOS CORREGIMIENTOS

CAPITULO 42°.NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPITULO 43°.AREAS DE MANEJO PARA EXPANSIÓN URBANA EN LOS ASENTAMIENTOS EXISTENTES

SUBCAPITULO 12°. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO

SUBCAPITULO 13°. NORMAS URBANÍSTICAS

SUBCAPITULO 14°. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO

SUBCAPITULO 15°. NORMAS URBANÍSTICAS

SUBCAPITULO 16°. NORMAS ARQUITECTÓNICAS.

CAPITULO 44°. AREA DE EXPANSIÓN URBANA DE CORREDOR VIAL

CAPITULO 45°. AREA DE RESERVA PARA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

TITULO XXV. CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS

CAPITULO 46°.NORMAS GENERALES PARA LAS CESIONES

CAPITULO 47°.DEL REGISTRO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS

CAPITULO 48°.CESIONES PARA ZONAS COMUNALES EN ÁREAS URBANIZABLES

SUBCAPITULO 17°. ZONAS COMUNALES DE USO PÚBLICO

SUBCAPITULO 18°. ZONAS COMUNALES PRIVADAS

SUBCAPITULO 19°. TAMAÑO DE LAS ÁREAS PARA ZONAS COMUNALES EN ÁREAS URBANIZABLES

CAPITULO 49°.CESIONES PARA ZONAS COMUNALES EN ÁREAS URBANIZABLES DESTINADAS A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SUBCAPITULO 20°. TAMAÑO DE LAS ÁREAS PARA ZONAS COMUNALES EN ÁREAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPITULO 50°.CESIONES Y BONIFICACIONES EN ÁREAS URBANIZABLES

CAPITULO 51°.PARÁMETROS Y DIRECTRICES PARA QUE SUS PROPIETARIOS COMPENSEN EN DINERO O EN TERRENOS, SI FUERE DEL CASO.

PARTE V. NORMAS COMPLEMENTARIAS

TITULO XXVI. ZONAS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

PARTE VI. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

TITULO XXVII. ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES

TITULO XXVIII.NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE TRATAMIENTO DE CONSERVACION

DETERMINACION DE ZONAS DE CONSERVACION AMBIENTAL

NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS ZONAS DE CONSERVACION AMBIENTAL

CAPITULO 52°.ÁREAS DE RIESGO

CAPITULO 53°. INTERVENCIONES EN LOS INMUEBLES DECLARADOS DE CONSERVACION ARQUITECTÓNICA E HISTÓRICA

SUBCAPITULO 21°. TIPOS DE OBRA

TITULO XXIX. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES LOCALES

PARTE VII. DISPOSICIONES FINALES

TITULO XXX. PROCEDIMIENTOS

CAPITULO 54°.PARA EJECUCIÓN DE PLANES LOCALES

CAPITULO 55°.PARA URBANIZACIONES

CAPITULO 56°.ENTIDADES RESPONSABLES DE LOS PROCEDIMIENTOS

SUBCAPITULO 22°. OFICINAS DE PLANEACION

SUBCAPITULO 23°. ALCALDÍA MUNICIPAL

SUBCAPITULO 24°. PERSONERIA MUNICIPAL

TITULO XXXI. LICENCIAS Y PERMISOS

LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANISMO

CAPITULO 57°.REQUISITOS PARA LA SOLICITUD

LICENCIAS PARA CONSTRUCCION

CAPITULO 58°.REQUISITOS PARA LA SOLICITUD

LICENCIAS PARA LA OCUPACIÓN Y UTILIZACION DEL ESPACIO PÚBLICO

TITULO XXXII. INCENTIVOS, INFRACCIONES URBANISTICAS Y SANCIONES

INFRACCIONES URBANISTICAS

SANCIONES URBANISTICAS

CAPITULO 59°.POR INFRACCION URBANISTICA EN LAS ÁREAS DE PATRIMONIO INMUEBLE

CAPITULO 60°.POR INFRACCIONES URBANISTICAS A LAS NORMAS EN ZONAS NO PATRIMONIALES

CAPITULO 61°.POR INFRACCIONES URBANISTICAS A LAS NORMAS DE USO DEL ESPACIO PUBLICO

TITULO XXXIII. TRANSITORIEDAD DE LAS NORMAS

CAPITULO 62°.DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS 1

CAPITULO 63°.DE LAS NORMAS DE ESPACIO PÚBLICO

PROYECTO DE ANEXO AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DE CERRO DE SAN ANTONIO - CODIGO DE URBANISMO

1

Este Documento

esta en proceso de Divulgación y Concertación, su contenido puede variar parcial o totalmente de acuerdo al estudio, sugerencias y aportes de las instancias de concertación de la Sociedad Civil y a los ajustes técnicos, a que haya lugar.