

ACUERDO N° 014
(30 de Noviembre de 2.017)

“POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE CONSTRUCCIONES PARA EL SECTOR DE PLAYAS DEL MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO – CÓRDOBA”

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SAN BERNARDO DEL VIENTO – CÓRDOBA

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas por los Artículos 1, 58, 82 y 315 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, el Artículo 125 del Acuerdo Municipal N° 031 de diciembre 5 de 2.002, y

ACUERDA:

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO UNICO

ARTICULO 1. Adóptense las disposiciones contenidas en el presente Decreto, como el Código Urbanístico y de Construcciones para el sector de Playas del Municipio de San Bernardo del Viento.

ARTICULO 2. El presente Decreto contiene las directrices generales para lograr un Desarrollo Turístico espacialmente armónico y coherente, de conformidad con las leyes y disposiciones vigentes sobre la materia.

ARTICULO 3. El presente Código tiene como ámbito de aplicación el corredor de Playas, la cual se encuentra ubicada en el Suelo Rural del Municipio de San Bernardo del Viento.

ARTICULO 4. Constituyen elementos integrales del presente código los siguientes aspectos:

- Definiciones del Código.
- Normas urbanísticas y constructivas.
- Procesos para la tramitación de proyectos.

TITULO II
CAPITULO UNICO
DE LAS DEFINICIONES DEL CODIGO

ARTÍCULO 5: Para los efectos del presente Código, regirán las siguientes definiciones:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



ABARDILLA: Coronación o remate para la protección de un muro, con un saledizo a ambos lados del paramento.

ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO: Artículo 87 Constitución Nacional y Ley 393 de 1997, derecho de todo ciudadano para ir ante un Juez (Civil del Circuito), para hacer cumplir la Constitución, las leyes o un acto administrativo. Se dirige contra la autoridad que no está cumpliendo una norma o que no la está haciendo cumplir. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

ACCIONES POLÍTICO-ADMINISTRATIVAS CONCERTADAS: Normas que ayudan a hacer cumplir el OT pero discutidas, conocidas y aprobadas con todos los sectores. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

ADECUACIÓN: Es la obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, sea éste el original u otro compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, el mantenimiento de sus características tipológicas, morfológicas, y estructurales, sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos originales ya sea porque lo exige la autoridad o porque lo requiera el interesado.

ADOQUIN: Pieza fabricada en serie empleada como pavimento o empedrado, puede ser de piedra labrada en forma de prisma rectangular o poligonal.

AFFECTACIÓN: Se entiende por afectación toda restricción impuesta por el Municipio que limite o impida la obtención de licencias de urbanismo, de parcelación, de construcción, adecuación, ampliación, modificación o de funcionamiento de que trata el Artículo 63 de la Ley 9a. de 1989, por causa de una obra pública o por protección ambiental con arreglo a lo establecido por el Artículo 37 de la citada Ley.

AISLAMIENTO: Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

ALERO: Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.

ALTURA BASICA: Es la altura permitida en un área o sector de la ciudad.

ALTURA DE EXCEPCION. Es la altura inferior o superior a la altura básica que por motivos de excepción permitan las normas urbanísticas específicas en cada sector de la ciudad.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



ALTURA REGLAMENTARIA O DE EDIFICACION: Es el número de pisos permitidos para el desarrollo de una edificación mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

AMOBLAMIENTO URBANO. Conjunto de elementos que hacen parte del espacio público como bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, canecas y fuentes.

AMPLIACION. Se entiende por ampliación todo incremento del área construida así se trate de la simple construcción de un techo, como cobertura de azoteas o zonas duras, sin que ello implique la alteración o modificación de sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

ANASTILOSIS: Reconstrucción en estilo a partir de las piezas encontradas en la misma construcción.

ANDÉN: Es la superficie lateral de la vía pública comprendida entre el sardinel y la línea de demarcación y destinada al tránsito de peatones.

ANTEJARDIN: Es el área (suelo) libre comprendida entre la línea de demarcación y el Límite de ubicación de las fachadas exteriores a la edificación.

APARCADERO: Es el lugar o edificación o parte de una edificación destinada a acomodar y a guardar vehículos (Ver estacionamiento).

APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE: Poder usar un recurso, sin afectar otros recursos. Recursos utilizados que pueden ser renovados. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

ARCADA. Columnata que soporta una serie de arcos que, generalmente, conforman un espacio público.

AREA CONSTRUIDA. Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o en proceso de desarrollo y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

AREAS DE COPROPIEDAD. Son aquellas áreas o bienes destinados a servicio común de los diferentes propietarios de un inmueble, sometido al régimen de propiedad horizontal. Mientras conserven este carácter son invalidables e indivisibles, separadamente de los bienes privados.

AREAS DESARROLLADAS: Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no.

AREA DE EXPANSIÓN. Terreno situado enseguida del terreno urbano, que en un futuro cercano va a ser utilizado como urbano. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

AREA DE PROTECCIÓN: Terreno que por sus condiciones (paisaje, recursos, cte.), debe conservarse como está o mejorarse. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

AREA RURAL: Terreno no usado como urbano, y destinado a actividades agrícolas ganaderas, forestales, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

AREA URBANA: Se refiere normalmente a las cabeceras municipales, donde están concentrados la mayoría de los servicios públicos y de la población. Tiene unos límites establecidos por Acuerdo del Concejo Municipal. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

ÁREA CUBIERTA: Es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones abiertos y los pórticos abiertos.

ÁREA BRUTA: Es aquella equivalente al total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

ÁREA CONSTRUIDA: Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación, excluyendo las azoteas y los balcones abiertos.

ÁREA DE OCUPACIÓN: Es la superficie del lote ocupada por la edificación; es decir área de primer piso

ÁREA DEL PREDIO: Es la medida de superficie comprendida entre sus linderos que tiene un lote

ÁREA LIBRE: Es la superficie restante de un lote al descontar el área cubierta. En el cómputo del área libre no se tendrá en cuenta los patios (pozos de luz y ventilación) y los buitrones de ventilación cuyas áreas son menores a las del patio mínimo permitido.

ÁREA NETA: Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes.

ÁREAS NO EDIFICABLES: Son todos los predios de uso público o privado y las áreas (suelos) afectadas por restricciones físicas y de zonificación en que está prohibido urbanizar y levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias a su administración y uso.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



ÁREAS DE CESIÓN: Son aquellas transferidas por el urbanizador al Municipio de San Bernardo del Viento a título gratuito y con destino a usos públicos y comunales, de conformidad con los porcentajes establecidos en las disposiciones Municipales sobre la materia.

ATRIO: Altozano, andén o plazoleta que está frente a las iglesias y conventos.

AUDIENCIAS PÚBLICAS: Ley 136 de 1993. Derecho de toda persona u organización, de ser escuchada (haciendo solicitud escrita), por una corporación pública. Por ejemplo, el Congreso, las Asambleas, los Concejos, o las Juntas Administradoras Locales. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

AVENIDA: Es la vía urbana que por su importancia y característica está destinada al tráfico intenso de vehículos.

AVISO (VALLA): Es toda aquella propaganda, anuncio o advertencia que con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos o de servicio, se coloca en los frentes de las edificaciones o en cualquier apoyo o estructura empleada para tal efecto en predios o lugares visibles, en tableros, placas, vidrios, tablas, vallas, ya sean pintados, grabados, luminosos, reflectivos, impresos.

AZOTEA: Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación que eventualmente puede utilizarse para fines de esparcimiento y usos complementarios practicables del edificio.

BALCÓN: Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está protegido por un antepecho, una barandilla o una balaustrada

BERMA: Es la porción de la sección transversal de una vía (contigua a la calzada) que sirve para acomodar vehículos estacionados en caso de emergencia y para el soporte lateral de la base de la superficie de rodamiento.

BIENES CULTURALES URBANOS. Son los componentes, elementos e inmuebles de una ciudad, que permiten o facilitan las actividades y comportamientos de una sociedad, acorde a sus creencias, expectativas, ideologías y normas, posibilitando a una comunidad, vivir complementariamente con sus costumbres y patrones de comportamiento, proporcionando a sus miembros un sentido de identidad y pertenencia mereciendo ser conservados aquellos inmuebles que los contengan dada su excepcionalidad.

BIOFÍSICOS: Se usa para definir los recursos naturales. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

BORDA.- Muro que limita el espacio público y la propiedad privada.

CALA.- Rompimiento en una pared para reconocer sus elementos constitutivos y su espesor.

CALZADA: Es la superficie de rodamiento de la vía pública o privada, destinada al tránsito de vehículos.

CALLE: Es la vía urbana cuya dirección predominante es Este - Oeste.

CAMBIO EN EL USO DEL SUELO: Al terreno se le puede asignar un uso distinto al que le ha sido determinado. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

CAN: Cabeza de viga del techo que carga en el muro y sobresale al exterior para sostener la corona de la cornisa, conformando el alero.

CANECILLOS. Madero en voladizo que soportan un alero o un balcón. En ocasiones son labrados.

CENEFA. Dibujo de ornamentación con base en elementos reiterativos, colocado a lo largo de los muros, pavimentos y techos.

CERRAMIENTO: Muro, tabique o reja con que se define el plano del paramento de un predio o sus linderos.

CARRERA: Es la vía urbana cuya dirección predominante es Sur-Norte.

CARRIL DE CIRCULACIÓN: Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada y cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

CARTOGRAFÍA: Mapas que se utilizan para representar un territorio. Normalmente son los planos técnicos. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

CARTOGRAFÍA SOCIAL. Mapas que se elaboran con ayuda de la comunidad. En ellos podemos presentar en forma de dibujo las partes de un territorio. Ejemplo, las aguas, los bosques, las escuelas, los centros de salud. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

CLAUSTRO: Galería que rodea el patio central de un inmueble.

COMPOSICION GENERAL Paramentos generales de diseño de una edificación.

COMERCIO LOCAL: Es la venta de productos al detal de uso familiar, que se da en zonas de uso residencial.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



COMPETENCIAS: Facultad que tiene una institución para trabajar en un tema determinado. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

CONCERTACIÓN ENTRE LOS INTERESES SOCIALES, ECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS: La ley 388, plantea un contrato social, un acuerdo entre las partes. No es sólo lo que plantee, la administración sino también la sociedad con todos los sectores que la conforman. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

CONCERTACIÓN INTERINSTITUCIONAL. Que se pongan de acuerdo las instituciones

CONCURRENCIA: Cuando varias instituciones trabajan un mismo punto a la vez. Apoyo entre unas y otras. Cooperación. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

CONJUNTO O AGRUPACION: Es el desarrollo conformado por varias edificaciones constituidas por unidades de un mismo o diferentes usos que comparten además de las estructuras las áreas comunales privadas de cada edificación, o sea las de un propio, régimen de comunidad, zonas o servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO: Es un grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos complementarios en un superlote o conformado por lotes individuales, cuya disposición está subordinada a áreas y usos de propiedad comunal.

CONJUNTO COMERCIAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el comercial.

CONJUNTO INDUSTRIAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el industrial.

CONJUNTO INSTITUCIONAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el institucional.

CONJUNTO RECREACIONAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el recreacional.

CONJUNTO RESIDENCIAL O CONDOMINIO: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el de vivienda, complementada con los servicios comunales correspondientes, regido por un reglamento de copropiedad con zonas privadas y de uso comunal.

CONSERVACION: Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes de la ciudad, y la forma como éstos se articulan, referidos a su estructura urbana, inmuebles, el espacio público y privado tanto sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando integrar sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana y garantizar su permanencia en su estado físico actual, por

constituir bienes culturales urbanos, patrimonio colectivo de los habitantes, y valores y símbolos de la sociedad.

CONSERVACION ARTISTICA. Es la acción tendiente a preservar y proteger aquellas manifestaciones artísticas presentes en inmuebles o espacios públicos que las contengan.

CONSERVACION ARQUITECTONICA. Es la acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana los cuales se refieren a inmuebles, estructuras, manzanas o costados de estas que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructura- les o culturales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso organizacional, forma, técnica, singularidad, representatividad y significado, deben protegerse garantizando su permanencia.

CONSERVACION HISTORICA. Es la acción tendiente a preservar y mantener conjuntos urbanos e inmuebles individuales que constituyen elementos de la estructura urbana,, y que por sus valores históricos, testimoniales, arquitectónicos o documentales hacen parte del patrimonio de la ciudad. Sobre ellos prevalece el interés histórico existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo, sus connotaciones de carácter fundacional, o la correspondencia a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, por ser testigos de hechos históricos, épicos de trascendencia nacional, o por ser constitutivos de importantes aciertos en el campo de la creación arquitectónica o artística.

CONSERVACION URBANISTICA. Es la acción tendiente a preservar y mantener partes de la ciudad que durante su existencia han mantenido calidades urbano-ambientales, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos, tipológicos o que presentan valores como conjunto urbano y que han presentado estabilidad ante los procesos de transformación.

CONSOLIDACION. Acciones de carácter inmediato con el fin de contrarrestar el deterioro de los componentes estructurales o formales de un inmueble, ocasionado por la acción del tiempo, o por la acción e intervención del hombre o la naturaleza.

CONSTRUCCIÓN: Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente ejecutado para el servicio del hombre y/o sus pertenencias.

CONSTRUCCION O EDIFICACION PERMANENTE. Son aquellas construcciones que para efectos de la aplicación de la norma específica, deben ser consideradas como estables, y que presentan una o varias de las siguientes situaciones:

- Edificaciones sometidas al tratamiento de conservación histórica, arquitectónica y edificaciones no demolicibles de la conservación urbanística.
- Conjuntos o agrupaciones
- Edificaciones institucionales especializadas

CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA: Al propietario de un terreno, por medio de una norma, se le puede obligar a construirlo en un tiempo determinado. Si no lo hace, se le puede expropiar o se puede obligar a venderlo para que otra persona si lo construya. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL: Es la obra ejecutada con carácter exclusivamente temporal aún en los casos que está obra se haya realizado con materiales de carácter permanente.

CONTROL PARCIAL DE ACCESO: Es la reglamentación que da prioridad a una vía.

CONTROL TOTAL DE ACCESO: Es la señalización que da prioridad a una vía de tránsito directo con el fin de seleccionar los accesos a ella e impedir los cruces a nivel.

CONURBACIÓN. Áreas urbanas o urbanizables, compartidas por dos o más municipios. Ejemplo áreas metropolitanas. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

CORPORACIONES AUTÓNOMAS REGIONALES: Entidad encargada de vigilar que el EOT cumpla con las condiciones ambientales establecidas en la ley. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación). Para el Municipio de San Bernardo del Viento, estas competencias las asume la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y San Jorge (C.V.S.)

CORREDORES URBANOS INTERREGIONALES. Normalmente es la zona de las vías que comunican los diferentes municipios y regiones. Deben tener un tratamiento acorde con su importancia. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

CRUCE: Intersección de dos o más vías.

CULATA: Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

CUNETETA: Es la zanja lateral que sirve para el desagüe de una vía.

CURADORES URBANOS. Particulares que por delegación de las administraciones, estudian, tramitan y expiden licencias de construcción y de urbanización en los cascos urbanos. Obligatorio en ciudades con población mayor de 100.000 habitantes. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



DELIMITACIÓN: Establecer límites. Puede ser al área urbana, a los terrenos edificables, a las áreas de protección, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

DEMARCACIÓN: Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea fijada se llama `Línea de demarcación`.

DEMOLICIÓN: Son las obras que se adelantan para derrumbar total o parcialmente una obra o construcción existente.

DEMOLICION PARCIAL Acción tendiente a posibilitar la modificación interna de un inmueble, sin afectar su estructura básica y permitiendo la conservación de las características generales del mismo.

DERECHO DE PETICIÓN: La Constitución Nacional en el Artículo 23 establece el derecho de pedir información de las acciones de las instituciones del Estado. Están obligados a responder por escrito. Se solicita enviando una carta, donde se mencione el derecho de petición. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

DESARROLLOS EN SERIE: Entiéndase por desarrollos en serie las urbanizaciones cuyo proceso de construcción de inmuebles en su totalidad o por etapas se ha llevado a cabo a gran escala guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparten entre sí ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

DIAGONAL: Es la vía urbana que al cruzar una carrera, su dirección predominante es similar a la de las calles aledañas, sin ser paralela a éstas.

DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS: El dueño de un terreno, se puede beneficiar de la construcción de una obra. Si se amplía el casco urbano, la tierra vale más. Por esto debe asumir algunas cargas, como la dotación de redes principales de servicios públicos, la apertura de vías, dejar espacios públicos, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

DIVERSIDAD ÉTNICA Y CULTURAL: En el país, somos muchos y muy distintos. De distintas razas, de distintas religiones, de distinto pensamiento. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

EDIFICACIÓN: Es la construcción con carácter temporal o permanente destinada a dar abrigo al hombre y a sus pertenencias.

EDIFICACIÓN ADOSADA: Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianía y aislados los otros tres.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



EDIFICACIÓN AISLADA: Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

EDIFICACIONES CONTINUAS: Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

EDIFICACIONES GEMELAS: Son aquellas semejantes, situadas en lotes continuos, separados lateralmente entre si colindando con lotes vecinos.

EDIFICACIONES PAREADAS: Son aquellas semejantes, situadas con lotes contiguos adosados en la medianía y con aislamientos con los otros costados.

EDIFICACIONES SERIADAS: Son aquellas semejantes situadas en lotes contiguos, los cuales obedecen a un criterio arquitectónico de orden repetido.

EJES DE TRATAMIENTO: Corresponden a vías arterias del plan vial o vías locales principales que atraviesan áreas o zonas de actividad y que independiente de ser o no límites entre ellas, o entre sectores diferenciados de un mismo tratamiento, requieren de un manejo propio, ya sea para consolidarlas como ejes de actividad dentro del sector, ya para preservarlas como corredores de circulación metropolitana.

EJES URBANOS: Son las principales vías vehiculares y peatonales, a lo largo de las cuales se organizan las actividades y las zonas edificadas.

EMPATES: Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas de carácter permanente.

EMPEDRADO: Pavimento de piedras. El empedrado ciclópeo se usa para la pavimentación de las calles y el empedrado de canto rodado se utiliza para cubrir las superficies de alares, patios y zaguanes, en éste se utilizan piedras de río de menor tamaño que las utilizadas en el empedrado ciclópeo.

ENAJENACIÓN. Vender algo, sobre todo terrenos. Puede ser enajenación forzosa cuando una persona dueña de un terreno no lo quiere construir, se lo puede obligar a vender para que el que compre construya. Se establece por Resolución de la alcaldía. También puede ser voluntaria, cuando se negocia un predio entre la administración y el particular dueño de él, pactando un valor de acuerdo a los precios del mercado y del avalúo catastral. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

ENTORNO. Lo que está a nuestro alrededor. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Los parques, las escuelas, los puestos de salud, lo que está al servicio de la comunidad. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

ESPACIO PÚBLICO. Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses privados de los habitantes.

ESQUEMA BÁSICO: Es el diseño de loteo, o construcción propuesto para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y su relación con los predios vecinos.

ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Es el Plan de Ordenamiento en municipios con menos de 30.000 habitantes. Las partes del estudio son más simplificadas. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

ESTACIÓN DE SERVICIO: Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento ya sea de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de monta llantas, venta de lubricantes, al por menor y expendio de combustibles para los mismos (Ver expendios de Combustible).

ESTACIONAMIENTO: Es el lugar destinado a acomodar vehículos detenidos momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o carga.

ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO. Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios profesionales, administrativos, o institucionales ubicados en un sitio de fácil acceso al público.

ESTACIONAMIENTOS DE USO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO: Son los estacionamientos privados contemplados como anexidades de las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.

ESTACIONAMIENTO EN BAHIA. Es el lugar público destinado al aparcamiento temporal del vehículo en áreas de espacio público.

ESTRUCTURA: Es el conjunto de elementos de una construcción o edificación que recibe y transfiere las cargas y esfuerzos de la misma al piso firme.

ESTRUCTURA DEL ESPACIO PRIVADO. Sistema formal y funcional de interacción entre componentes urbano-arquitectónicos, referidos a inmuebles y el conjunto de ellos, sus usos, tenencia, modos de ocupación y formas de las estructuras.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



ESTRUCTURA DEL ESPACIO PUBLICO: Sistema formal y funcional de interacción entre componentes urbano-arquitectónicos y los cuales se refieren a usos, tenencia, modos de ocupación y formas de las estructuras, y su articulación con los sistemas verdes, peatonal y vehicular. Su uso, pertenece a todos los habitantes de la ciudad.

EXPENDIO DE COMBUSTIBLES: Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

EXPANSIÓN URBANA: Cuando las construcciones de una ciudad, van ocupando los terrenos de los alrededores.

EXPROPIAR: Cuando un terreno es necesitado para algo muy importante por una comunidad, o no se usa para lo que se establece, la administración puede quitarle la propiedad al dueño del terreno. Debe haber una compensación en dinero o en especie. Se puede hacer por vía administrativa, cuando la necesidad es muy urgente. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

FACTIBILIDAD: Se dice de los estudios o las obras que sí se pueden hacer. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

FACHADA EXTERIOR: En una edificación, es el alzado o geometral que da sobre la vía.

FACHADA INTERIOR: En una edificación es el alzado o geometral que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

FAMILIA: Es una persona o un grupo emparentado por consanguinidad o afinidad que residen en la misma vivienda y la misma organización económica doméstica.

FONDO DEL LOTE: Es el cociente que resulta de dividir el área por su ancho promedio.

FORMULACIÓN: Dar la fórmula, plantear la solución a los problemas, definir los remedios. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

FRENTE DEL LOTE: Es la longitud de su Línea de demarcación.

FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD: En el país, antes que el dueño de un terreno pueda definir que hace con él, el beneficio de una comunidad puede obligarlo a usarlo en lo que la sociedad necesite. La parte ecológica o ambiental, puede influir mucho en controlar el uso de la tierra. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

GABINETE. Mirador, ventana o balcón, generalmente con celosía de madera.

GARAJE PRIVADO: Es el local de una edificación con carácter de uso anexo donde se guardan vehículos al servicio de los ocupantes.

GARAJE PUBLICO: Es la construcción cuyo uso principal es el de guardar, cuidar, mantener, alquilar o vender vehículos de pasajeros o de carga.

GEORREFERENCIADA. Los mapas técnicos, tienen una información para saber en qué parte de Colombia y del mundo, se encuentra la zona que muestran. Es como la dirección de las casas en las ciudades. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

HABITACIÓN: (lugar Habitable): Es el local de un edificio destinado al alojamiento o reposo.

HOTEL: Es el establecimiento para hospedaje de transeúntes.

IDONEIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL. Es la aptitud de la Malla Vial Arterial o Local, y de las redes de servicios públicos de un sector de la ciudad, para soportar determinados usos e intensidades de usos y la localización de los respectivos establecimientos, de manera tal que puedan desarrollarse normalmente sin sobrepasar densidades o niveles de saturación.

IDONEIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO: La idoneidad del espacio público se define como la capacidad y calidad de los elementos urbanos, arquitectónicos y naturales existentes o requeridos en la ciudad, o en un sector de ésta, para el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos.

IMPACTO: Modificación y alteración positiva o negativa, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales de la ciudad, ocasionada por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza, a nivel del ambiente natural, urbanístico o arquitectónico, del ambiental cultural, o del medio social.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es el producto que resulta de dividir el área construible (Índice de Ocupación) por el número de pisos permitidos en la zona en la cual este se encuentre, el área correspondiente a las instalaciones técnicas y subestaciones de servicio público que se encuentran en el sótano.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta permitida para las construcciones por el área total del lote.

ÍNDICE DE ZONA: Es el cociente que resulta de dividir el área total construida de una manzana, o un globo de terreno de similar tomando, por el área bruta de dicha manzana o globo de terreno.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



INDUSTRIA MANUFACTURERA: Es el espacio dedicado a la transformación de productos, que dependen directamente en por lo menos un 80% del trabajo de las manos del hombre de forma artesanal. Ejemplo: Industria de ropa, tapetes, artesanías.

INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO: Entre más se pueda usar un terreno, más intenso es el uso. Si en las ciudades se permiten construir más casas en un terreno, su intensidad de uso aumenta. En la agricultura, unos cultivos pueden cansar más el suelo que otros, o una actividad económica puede utilizar más recursos naturales que otra. Allí hay más intensidad de uso. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

INTERVENCIÓN: Cuando las administraciones, según lo digan los planes, tienen que controlar el uso de un área de terreno o controlar las construcciones, hay una intervención. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

INTERSECCIÓN: Es el cruce de dos o más vías que requiere sistema de control de tráfico.

JARDÍN: Es el área libre con cualquier tipo de flora o elemento ornamental, dicha área puede ser privada comunal o pública.

LARGO, MEDIANO Y CORTO PLAZO: En el Ordenamiento. Largo: 3 periodos de los Alcaldes. Mediano: 2 periodos. Corto: 1 periodo. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

LEGALIZACION: Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, a dar la aprobación a los planos correspondientes y a expedir la resolución respectiva.

LIBERACION. Acción tendiente a remover adiciones realizadas sobre inmuebles y que ocultan valores sustanciales de la tipología, del repertorio formal, distorcionándole o que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.

LICENCIA: Es el acto administrativo por medio del cual la entidad territorial competente define las normas urbanísticas y/o arquitectónicas, las especificaciones técnicas, y autoriza la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones o la urbanización o parcelación de predios en los suelos urbanos y rurales.

LICENCIAS URBANÍSTICAS. Permiso para poder lotear y ponerle servicios a un terreno. Ver también curadores urbanos. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



LIMITES DE UBICACIÓN: Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

LINDERO: Es la línea común que separa dos (2) predios de diferente o igual propiedad.

LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN: Cuando el límite de ubicación fija la posición del paramento del primer piso de una edificación.

LÍNEA DE DEMARCACIÓN: Es el lindero entre un predio de propiedad privada y las áreas de uso público.

LOTEO SOLAR: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más senderos, vías o zonas de uso público o comunal.

LOTE DE ESQUINA: Es el terreno situado en la intersección de dos o más vías públicas, sean estas vehiculares o peatonales, si forman un ángulo de ciento treinta y cinco grados.

LOTIFICACIÓN: Es la división de un globo de terreno en dos o más lotes, solares o parcelas, con el propósito de transferir la propiedad o de realizar las construcciones, o en caso de creación de nuevas vías, es cualquier división de propiedad. Se exceptúan las divisiones de tierras con fines agrícolas en parcelas o lotes de más de tres hectáreas, siempre que no implique la creación de nuevas vías. El término incluye la relotificación. Hay dos clases de lotificación : Las Urbanizaciones y las Parcelaciones.

MANTENIMIENTO: Es la acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores existentes en un inmueble, sin que ello implique alguna alteración de sus características formales y funcionales.

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano, limitado por zonas de uso urbano.

MATERIALES COMPATIBLES. Son aquellos materiales de construcción que presentan un comportamiento físico y químico afín con los materiales originales de una edificación.

MEJORAMIENTO: Es el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos de la ciudad.

MERCADO: Lugar público destinado en forma permanente a la mercadería cuya venta está reglamentada.

MODIFICACION EXTERNA: Son los cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



MODIFICACION INTERNA: Son los cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la Densidad Predial o la de Unidades Habitacionales o la de Unidades de Uso o Usos para los cuales esté destinado un edificio o conjunto de edificios, manteniendo sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

NIVEL CERO. Punto más bajo de un predio sobre la vía a partir del cual se mide la altura de una construcción nueva o una ampliación

NIVEL DE EMPATE: Es el plano que permite emparejar o igualar los elementos volumétricos con la construcción contigua de carácter permanente.

NIVEL OFICIAL: Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina en la siguiente forma: a) En lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del andén. b) En los lotes con frentes, discontinuos hay tantos niveles oficiales cuantas líneas de demarcación discontinua.

NORMAS URBANÍSTICAS: Reglas que debemos cumplir para construir o lotear un terreno. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

NUMERO DE PISOS: Es el número mínimo de cortes horizontales necesarios para representar una sola vez, todas las superficies de piso de una edificación (por lo tanto incluye mezzanines). En el cómputo del número de pisos se incluirá el semisótano, cuando el nivel de piso inmediatamente superior sobresalga más de un metro con diez centímetros del nivel oficial. El sótano no se incluye en este cómputo.

OBJETIVOS. Lo que queremos lograr o hacer. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

OBRA NUEVA: Es la construcción de una nueva edificación, en lote edificable, para el cual es posible obtener licencia de construcción.

OBRAS DE SANEAMIENTO: Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

ORDENAMIENTO FÍSICO: Es el conjunto de normas expedidas por el Honorable Concejo Municipal encaminadas a mejorar la calidad de vida de los habitantes, mediante la regularización del desarrollo de las construcciones y usos en el medio.

PARAMENTO: Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble sobre un área pública o privada.

PARAMENTO DE CONSTRUCCION. Es el plano vertical que limita el avance máximo de la fachada de una edificación contra un espacio público o privado.

PARCELA: Es el área de una parcelación, cuya extensión es igual o mayor de diez mil metros cuadrados con destino a uso agropecuario.

PARCELACIÓN: Es el reparto de un terreno rural en superficies iguales o mayores a diez mil (10.000) metros cuadrados que debe regirse por un reglamento de copropiedad.

PARCELADOR: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario del terreno directa o indirectamente emprenda o lleve a cabo una parcelación.

PARQUE: Es el área de uso público destinada a prados, jardines y autorizaciones para recreo y deportes de la comunidad.

PARQUE INFANTIL: Es el área de uso público destinada y arreglada especialmente para el recreo de los niños.

PARQUEADEROS: Ver GARAJES.

PATIO: Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento, de donde se puede tomar aire y luz para las habitaciones (ver habitación).

PATRIMONIO: Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.

PATRIMONIO CULTURAL: En el Ordenamiento, se refiere a las obras físicas que representan nuestra identidad. Puede ser histórico, la casa de Bolívar; Reliquioso, las iglesias y catedrales; Étnico, Ciudad Perdida en la Sierra Nevada de Sta. Marta, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

PASO DE DESNIVEL: Cruce de vías con pasos elevados o subterráneos como solución vial.

PERFIL DE CONSTRUCCIÓN: Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.

PERÍMETRO: Contorno o límite de una superficie o terreno.

PERÍMETRO URBANO: Límite hasta donde, se permite urbanizar una ciudad. Establecido por Acuerdo del Concejo. Es igual a lo que alcancen a cubrir las redes de servicios públicos. Ver también área urbana. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL: Define las estrategias de desarrollo económico, social, ambiental, las cuales deben concordar con la estructura del territorio propuesto desde el EOT. Tiene una vigencia de tres años, e incluye un plan de inversiones, el cual se debe articular coherentemente con el EOT.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (EOT): Es el instrumento técnico y normativo para el ordenamiento físico del territorio municipal. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y lograr la adecuada utilización del suelo.

PLANES PARCIALES: 1. Instrumento de planificación complementaria al EOT que actúa en áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión que requieran una intervención estratégica y una intervención integral que supere la tradicional gestión predio a predio. Combina elementos propios del proceso de planificación territorial (la definición detallada del espacio urbano en sus atributos y dimensiones) con el diseño de sistemas e instrumentos para su gestión, que harán viables las propuestas de dicha planificación. 2. Cuando una zona deba tener un tratamiento de Ordenamiento especial, se puede hacer un estudio de esa zona solamente. También puede ser por un tema específico como lo ambiente, o lo productivo, o lo vial, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

PLAN VIAL: Es el conjunto de normas técnicas, urbanísticas y legales que regulan y encausan el desarrollo de la estructura vial del municipio.

PLANO: Es la representación gráfica a escala, del área municipal, de una urbanización, edificio o del espacio público, etc.

PLANO APROBADO: Es el correspondiente al proyecto general de una urbanización, conjunto arquitectónico, agrupación de vivienda o construcción en trámite, el cual ha sido refrendado por Planeación Municipal.

PLANO OFICIAL DE ZONIFICACIÓN: Es el plano destinado a señalar las zonas en el suelo urbano y rural.

PLANO TOPOGRÁFICO: Es el plano correspondiente a un levantamiento topográfico del predio en el cual se definen claramente sus linderos y características topográficas.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



PLUSVALÍA: Si una obra con dinero del estado beneficia a un particular (mayor valor de la tierra), la administración puede cobrarle una parte de lo que se valorizó el terreno. Puede pagarlo en dinero o en parte del mismo terreno valorizado. Se encargan peritos para hacer el cálculo de la valorización. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

POLUCIÓN: Emisión de partículas contaminantes.

PORTALES: Pórtico cubierto dispuesto sobre la fachada y en la planta baja de un inmueble a manera de galería, soportado por pilares, columnas o arquerías.

PRESCRIPCIÓN DOMINIO: Si el propietario de un terreno no hace uso de él en un tiempo determinado, puede perder los derechos sobre él. Se dice que prescribe un derecho cuando se deja de ejercer o usar. La ley fija un período de tiempo distinto para que sea ordinaria o extraordinaria. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR: Antes que el beneficio particular, está el de la comunidad. Si es necesario se toman decisiones pensando en el beneficio de las mayorías. Ver función social de la propiedad. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

PREVENCION: Es el conjunto de disposiciones anticipadas orientadas a proteger y a evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanístico ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.

PROTECCION-. Es el conjunto de medidas orientadas a controlar el deterioro en inmuebles y estructuras, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales, al tiempo que éstas propenden por su mejoramiento.

PROYECTO DE UNA VÍA: Es el conjunto de planos y especificaciones necesarias para la construcción de la vía, que comprende: topografía de la zona, trazado, localización, plantas y rodantes, secciones transversales, planos completos de servicios públicos, especificaciones y detalle de construcción, presupuesto y reglamentación urbanística de las construcciones que la bordean.

PROYECTO ARQUITECTÓNICO: Es el diseño definitivo y la representación gráfica mediante planos arquitectónicos y técnicos de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

PROYECTO DE PARCELACIÓN: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

PROYECTO GENERAL: Son los planos de una urbanización o conjunto y sus redes respectivas los cuales una vez aprobados por Planeación Municipal, y las Empresas de Servicios Públicos respectivas, sirven de base para elaborar el Contrato de Garantía.

PROYECTO URBANÍSTICO: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitario de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

PROYECTOS ESPECÍFICOS: Corresponden a edificaciones y áreas a las cuales debe aplicárseles tratamiento de conservación, rehabilitación y/o desarrollo según las circunstancias.

PÓRTICO: Es el espacio abierto y cubierto de una edificación, destinado al tránsito peatonal con ancho mayor de uno cincuenta (1.50) Mts.

PREDIO: Es el terreno o lote deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más vías de uso público o comunal.

PROYECTO: Es la colección de planos que contienen las soluciones definitivas para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

RADIO DE PARAMENTO: Es la recta que une el centro del círculo que determina la sección de circunferencia o curvatura de la superficie que limita el paramento de demarcación de un predio.

RADIO DE SARDINEL: Es la recta que une el centro del círculo que determina la sección de circunferencia o curvatura de la faja que separa la calzada y el andén.

RECONSTRUCCION: Es la acción tendiente a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo.

REDESARROLLO: Es el proceso de renovación urbana, promedio del cual se cambia total o parcialmente el uso a que se destinen determinadas áreas, mediante la acción del Municipio, y de los particulares para obtener que aquellas áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas, se destinen apropiadamente al uso público, al privado, o a ambos, según las necesidades de modernización, reconstrucción, embellecimiento o saneamiento de la ciudad.

REFORMA LOCATIVA: Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño, estructuración y uso vigente.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



REFORMA SUSTANCIAL: Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando la densidad y/o uso y/o diseños estructurales vigentes.

REGLAMENTACIÓN: Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general y/o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD: Es el conjunto de normas y disposiciones legales dictadas con el fin de otorgar los derechos que tiene dos o más personas sobre una propiedad.

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN: Es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de lotificación y zonificación que le pueden corresponder a cada urbanización y que debe ser decretado o dictado mediante Resolución que expida el Alcalde Municipal previo concepto favorable de la Junta Asesora de Planeación Municipio.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN: Es el conjunto formado por el texto de las normas que regulan el uso de la tierra y sus especificaciones urbanísticas, así como el plano de zonificación.

REGULARIZACIÓN DE UNA VÍA: Es la ampliación de una vía a un ancho uniforme.

REHABILITACIÓN: Poner en uso o habilitar de nuevo una construcción, volverla a su mismo estado.

REINTEGRACION. Es la acción tendiente a restituir los elementos originales que el inmueble ha perdido y que en consecuencia ha alterado la unidad formal del edificio o parte del mismo.

RELACIÓN ARMÓNICA: Es la conexión o enlace entre dos o más construcciones en su forma y estilo arquitectónico que guardan armonía.

REMATE. Ornamento esculpido, moldeado o construido con el fin de coronar una edificación o uno de sus elementos.

REMODELACIÓN: Es el proceso de sanear o reparar una edificación su alterar sus fachadas o cubiertas, se considera como obra nueva aquella que modifica la cimentación.

RENOVACIÓN (PLANES): Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al piso de la tierra y de las construcciones, para obtener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente y rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todos con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con. mayor beneficios para la comunidad.

REPARACIONES LOCATIVAS: Acción de sustitución, mejoramiento o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fracturas, y otros. Para ello deben conservarse pañetes, muros, pisos y demás elementos y materiales, debiendo ser restituidos o restaurados.

RESERVA: Se refiere al área que se guarda y protege para que sirva a su tiempo

RESTAURACION: Es la acción que busca revelar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble fundamentada en el respeto hacia sus elementos antiguos y partes auténticas conservando su uso original o asignándole otro que respete su estructura formal y espacial.

RESIDENTE: Es la persona que habita en un conjunto o en una urbanización.

RESTITUCIÓN: Recuperar el derecho de dominio y propiedad de un terreno a nombre de un particular, y pasarlo a dominio de la Administración. Recuperar una vía pública que un particular cerró puede ser un ejemplo. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

RETROCESO: Es el área situada entre la fachada exterior de una edificación y la línea de demarcación contra zonas de uso público diferentes a las vías tales como parques, rondas de río, etc.

RIESGO NO MITIGABLE: Cuando hay algún peligro que no es posible solucionar. Zonas inundables, zonas de peligro en temblores o amenazadas por volcanes, viviendas en zonas de derrumbes, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

RONDA: Es la zona de terreno aferente al cauce de los ríos y quebradas, en la longitud determinada en el presente Acuerdo.

SARDINEL: Elemento de material durable, cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

SECCIÓN TRANSVERSAL DE VÍA: Es el corte de una vía que especifica su ancho, dimensiones de calzadas, separadores, andenes, sardineles, zonas verdes y demás elementos que la conforman.

SEMISÓTANO: Es la parte de la edificación con destino a depósitos, instalaciones de servicio de un edificio y/o estacionamiento parcialmente subterráneo, en la cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno con treinta (1.30) metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino exterior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

SENDERO: Zona de uso público destinada exclusivamente al tránsito de peatones.

SEPARADOR: Zona verde o dura colocada a lo largo de la vía para canalizar flujos de tráfico, controlar las maniobras de vehículos y proteger a los peatones.

SERVICIOS COMUNALES: Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan o suplen las necesidades de una comunidad.

SERVICIOS PÚBLICOS: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad, y seguridad.

SERVIDUMBRE: Derecho en predio ajeno que limita el dominio en éste y que está constituido en favor de las necesidades de otra finca perteneciente a distinto propietario, o de quien no es dueño del agravada.

SERVICIOS DE CARÁCTER LOCAL: Son los establecimientos que prestan un servicio de salud, educación o cualquier otro tipo a una manzana, barrio ó sector de personas determinado.

SILENCIO ADMINISTRATIVO. Cuando hay algún tipo de trámite ante las instituciones del Estado, y estas no contestan oportunamente, se dice que hay silencio administrativo. Puede ser positivo o negativo según lo definan las normas. Positivo: Si no contestan a tiempo, es como si hubieran contestado diciendo que si. Negativo: Lo contrario. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

SOLAR: Es el terreno destinado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más caminos, senderos, vías o zonas de uso público o comunal (Ver además lote).

SÓTANO: Dependencia de una edificación totalmente subterránea.

SUBDIVISIÓN: La participación de un globo de terreno basta en cuatro lotes correspondientes a una urbanización aprobada o a zonas en proceso de renovación urbana.

SUBDIVISION. Es la acción tendiente a intervenir en un inmueble existente, con el fin de adecuarlo mediante el aumento de unidades de un determinado uso, conservando su estructura original, sin destruir las características tipológicas, arquitectónicas, morfológicas, estructurales, sus valores arquitectónicos y demás elementos de acabados o decorativos, asegurando la conservación y permanencia de los valores existentes.

SUBDIVISIÓN APROBADA: Es aquella que ha sido tramitada debidamente ante Planeación Municipal y que cumple con las normas urbanísticas de la zona.

SUBURBANAS. Terreno que se encuentra entre el área urbana y el área rural. Sin tener servicios públicos, es fácil poder instalarlos. Puede ser también área de expansión. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

SUPERLOTE: Es el terreno correspondiente a una manzana, o área similar, dotada de servicios públicos suficientes para atender los requerimientos de un conjunto arquitectónico o agrupación de vivienda.

SUPERMANZANA: Es el área integral dentro de un trazado urbano limitado por vías vehiculares de uso público que agrupan dos o más manzanas.

TEJADILLO: Tejado pequeño en una sola pendiente, adosado a un muro.

TERRENOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA. El EOT puede demarcar zonas donde se declara hacer algún tipo de obras, antes que, en otras. Obliga a sus propietarios, en un determinado tiempo, a hacer lo que determine el EOT. En caso de no hacerlo, puede ser obligado a vender o ser expropiado. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

TERRENO URBANIZADO: Es el globo de terreno urbano con áreas destinadas al uso público y aprobado dotado de servicios públicos, apto para. construir edificaciones de conformidad con la zonificación.

TIPOLOGIA. Entiéndase por tipología de la edificación, las características formales originales de la construcción según la función y uso específico, para la cual fue inicialmente construida.

TRAMO FRONTERO: Crujía (o crujías) de un inmueble con frente a la calle, incluyendo los espacios y elementos que lo conforman (vanos, carpinterías, molduras), incluido el muro de paramento del cerramiento del patio y sus circulaciones.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO: Es la entrega al Municipio de San Bernardo del Viento a título gratuito, por parte del urbanizador, de las zonas destinadas al uso público, junto con las instalaciones que dichas obras requieran.

TRANSVERSAL: Es una vía urbana que cruza las calles en dirección distinta a la predominante de las carreras (hace las veces de carrera para la nomenclatura de los predios).

TRATAMIENTO: Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad.

TRAZADO DE VÍA: Proyecto preliminar de una vía presentada en planta o sección transversal con base en el cual se adelanta su construcción.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



TROCHA: (Ver carril de circulación)

ULTIMO PISO: Es el piso superior de un edificio.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.- 1. Se entiende como el área conformada por uno o varios inmuebles, de tamaño menor o igual a la del Plan Parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. La delimitación de una UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA (UAU) debe formar parte de un Plan Parcial aprobado.

URBANIZACIÓN: El globo de terreno, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público integrado por cinco o más lotes con servicios públicos, para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.

URBANIZACIÓN APROBADA: Es aquella en que se ha diseñado, a satisfacción del Municipio los planos para las obras de urbanismo, saneamiento y ornato, y que además se han cedido por Escritura pública al Municipio las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

URBANIZACIÓN EN DESARROLLO: Es aquella cuyas obras están en ejecución de acuerdo con la licencia correspondiente.

URBANIZACIÓN RECIBIDA: Es aquella en que se han construido a satisfacción del Municipio, las obras de Saneamiento y ornato según los correspondientes planos aprobados.

URBANIZADOR: Es toda persona natural o jurídica, que en su propio nombre o en el de propietarios de un terreno directa o indirectamente emprende o lleva a cabo una urbanización o parcelación para lo cual deberá cumplir las disposiciones del Reglamento de Lotificación.

USO: Es la destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

USO COMPATIBLE: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales renovables.

USO CONDICIONADO: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.

USOS DEL SUELO: El EOT, puede definir de acuerdo a lo estudiado, que cosas está permitido hacer en los terrenos y áreas de los municipios. Se pueden definir en los terrenos urbanos y rurales, es decir en todo el municipio. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

USO INSTITUCIONAL: Es aquella que corresponde a servicios administrativos, asistenciales, educacionales, de seguridad o de culto.

USO PERMITIDO: Es el tipo de utilización asignado a un sector de la ciudad, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles o a parte de éstos, por las reglamentaciones urbanísticas.

USO PRINCIPAL: Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

USO PROHIBIDO: Son aquellos 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 o tiene la necesidad de utilizar los servicios de un conjunto arquitectónico.

USO ANEXO: Es el uso secundario o accesorio de un uso principal.

UTILIDAD PUBLICA: Que sirve a toda una comunidad prevaleciendo sobre los intereses particulares.

VALOR AMBIENTAL: Definido por las características de topografía, hidrografía, vegetación, clima o cualquier otro factor geográfico que presente interés ecológico, cultural o paisajístico.

VALOR HISTÓRICO: Se define teniendo en cuenta las características que presente una edificación o un sitio según su estilo arquitectónico, importancia histórica e identidad cultural.

VALORES TESTIMONIALES. Son aquellos valores asociados a eventos políticos, sociales, religiosos del desarrollo urbano de la ciudad o de otra índole, que hacen parte de la historia de la ciudad.

VALORES TIPOLOGICOS. Son aquellos elementos de la estructura urbana y edificaciones, que permiten leer un momento dado de la historia del desarrollo urbano, que definen diferentes categorías de edificaciones en función de su estructura original y las relaciones entre ellos y el contexto urbano en que se insertan. Los valores tipológicos se refieren al conjunto de predios e inmuebles homogéneos que pueden llegar a constituir conjuntos de manzanas o cuadras susceptibles de ser discriminadas por su tamaño, por su representatividad o por su rol estructurante a nivel de la ciudad, a la tipología de la

edificación en conjuntos monumentales, hechos urbanos colectivos o viviendas, con respecto a su prominencia frente a otras formas de ocupación.

VALOR URBANÍSTICO: Está definido mediante las características especiales, urbanísticas y arquitectónicas que identifican una zona de importancia urbana en el Municipio.

VALLAS: (Ver avisos)

VECINOS: Son los propietarios, poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distribución alguna.

VEHÍCULO ESTACIONADO: Es aquel que se detiene momentáneamente con el objeto de dejar o recoger pasajeros o carga.

VEHÍCULO PARQUEADO: Es aquel que ha sido detenido por situado temporalmente.

VELOCIDAD DIRECTRIZ: (Ver velocidad de diseño).

VELOCIDAD DE DISEÑO: Es la velocidad escogida para seleccionar y correlacionar los factores físicos de una vía que influye sobre el movimiento de los vehículos. Es la máxima velocidad que puede conservarse en un vehículo, con todas las condiciones de seguridad, en una sección cualquiera de la vía, cuando las circunstancias sean suficientes favorables, para que predominen los factores de diseño.

VERJA. Enrejado que sirve de puerta, ventana o cerca de una edificación o un predio.

VÍAS: Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y/o personas.

VÍA ARTERIA: Es la vía principal del Plan vial con privilegio para el tráfico y escogida como tal por sus características de diseño, función o importancia.

VÍA LATERAL. Vía de carácter local anexa a las calzadas principales.

VÍAS PEATONALES: Aquellas destinadas al uso peatonal exclusivamente.

VIVIENDA: Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familiar

VIVIENDA ADOSADA: Ver edificación adosada.

VIVIENDA AISLADA: Ver edificación aislada.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



VIVIENDA BIFAMILIAR: Es la edificación concebida con unidad arquitectónica y con habitacionales independientes, aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote.

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN CONTINUADA: Ver edificación continuada.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad de terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

VIVIENDA COMPARTIDA Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente, ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR. Corresponde a edificaciones residenciales desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres (3) unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de edificación prevé áreas y servicios comunales cuya propiedad y utilización privadas se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

VIVIENDA UNIFAMILIAR Corresponde al Desarrollo Residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

VOLADIZO: Es la parte de la edificación que a partir de la altura permitida, sobresale del paramento o línea de demarcación fijada para la construcción.

VOLUMETRIA. Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, antejardines, aislamientos, semisótanos, y paramentaciones.

ZAGUAN. Espacio cubierto que sirve de vestíbulo en la entrada de una casa.

ZOCALO: Basamento ornamental, pintado o en relieve, de los inmuebles

ZONA: Es cada una de las áreas en que se divide el territorio Municipal, con el fin de asignarle usos y reglamentar sus construcciones

ZONAS DE RENOVACIÓN: Áreas que por su deterioro (construcciones, manejo ambiental, etc.), necesitan medidas especiales para recuperarlas. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

ZONA DE RESERVA VIAL: Franja de terreno necesaria para la ampliación o construcción de vías.

ZONA VERDE: Es el área dedicada al cuidado y fomento de la vegetación, recursos naturales y/o la recreación.

ZONA VERDE DEL ANDEN: Es el área libre que forma parte del andén.

ZONAS COMUNALES: Son las áreas libres o cubiertas de uso público cedidas por el Urbanizador.

ZONAS EDIFICADAS: Áreas donde las edificaciones tienen alto grado de homogeneidad, tanto en lo que respecta al estrato socioeconómico del grupo que las habita o utiliza, como en los que se refiere a las características, físicas o funcionales, tales como volumetría, edad de la edificación, usos y funciones. Las zonas edificadas son las que conforman la red de ejes urbanos y espacios públicos.

ZONAS VERDES: Áreas libres empedradas y arborizadas de uso público comunal o privado, las cuales son destinadas para recreación y ornamentación de la comunidad.

ZONIFICACIÓN: Es el conjunto de normas que regulan el uso de la tierra y sus especificaciones urbanísticas, enmarcadas en el plano de zonificación aprobado mediante el presente Acuerdo.

TITULO III

ZONIFICACIÓN DEL SECTOR DE PLAYAS POR USOS DEL SUELO

CAPITULO I USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 6. Zonificación del Corredor de Playas del Municipio de San Bernardo del Viento. Comprende el área apta para actividades de **Turismo y Deporte**, delimitada el área litoral hasta la vía San Bernardo del Viento – Moñitos y desde el Caserío El Salvador (desembocadura del Arroyo Caimancito) llegando a la altura del Corregimiento Paraíso, a partir de aquí se sigue por el litoral hasta la desembocadura del Río Sinú, en el Sector de Bocas de Tinajones señalados en el plano No. 42.

El sector normativo No. 1 lo constituirán los centros poblados inmersos en la zona, a saber Corregimiento Paso Nuevo, Corregimiento Playas del Viento – Brisas del Mar y el Corregimiento Paraíso, los Caseríos El Salvador, Punta de Piedra, Rimini, Kilómetro 15, Rincón del Mar, Sector Los Bautistas, La Ye y Nueva España, las cuales a pesar de estar rodeados por estas áreas mantienen la vocación de áreas destinadas a la residencia permanente de los nativos de la región y por ello, si bien tienen áreas influenciadas por actividad dedicada al turismo predomina la actividad residencial y algunos usos complementarios a la misma.

El sector normativo No. 2 lo constituye el sector de playas propiamente dicho, extendiéndose desde la línea de vegetación permanente hasta la vía San Bernardo del Viento – Moñitos hasta la altura del

Corregimiento El Paraíso, específicamente los límites con áreas establecidas dentro del DMI Manglares de Cispatá – Tinajones – Caño La Balsa.

El Sector Normativo No. 3 lo conformará el área de playas marítimas, entre las líneas de más baja marea y la línea de vegetación permanente, usualmente el límite de las olas de temporal (Plano Reglamentario N° 1)

CAPITULO II DISPOSICIONES RELATIVAS AL USO DEL SUELO

ARTÍCULO 7. Usos en los Sectores Normativos. La definición de los Usos en los distintos Sectores Normativos de la cabecera municipal se realiza teniendo en cuenta el carácter e importancia de las vías urbanas, los usos y asentamientos existentes y la localización de las distintas zonas con respecto áreas de riesgos y los recursos naturales.

Para efectos de definición de categorías, los usos del suelo urbano se clasifican teniendo en cuenta su importancia en cada zona determinada, la compatibilidad entre las distintas actividades que se dan y su impacto relativo.

Para cada Sector Normativo se consideran las siguientes categorías:

TIPO USO	DEFINICIÓN
Principal	Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona (Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002, Artículo 28).
Complementario	Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad (Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002, Artículo 29)
Condicionado Restringido	o Comprende las 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. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por el Consejo Territorial de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad (Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002, Artículo 30)
Prohibido	Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos (Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002, Artículo 31)

ARTÍCULO 8. Reglamentación de los usos y Actividades en cada Sector Normativo: Establézcase la siguiente reglamentación de usos y actividades para cada uno de los sectores normativos en que se encuentra clasificada la cabecera municipal.

a) Sector Normativo Número 1:

TIPO USO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
Principal	Residencial, Comercial Tipo I
Compatible	Servicios, Institucional Tipo I
Condicionado	Comercial Tipo II, Institucional Tipo II
Prohibido	Todos los demás

b) Sector Normativo Número 2:

TIPO USO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
Principal	Turismo, Residencial Campestre
Compatible	Comercial Tipo I
Condicionado	Servicios, Institucional Tipo I
Prohibido	Todos los demás

c) Sector Normativo Número 3:

Zonas de Playa (Z.P). Corresponde a la franja de arena de playa de uso público a lo largo de la costa del municipio involucrada en la zona rural de San Bernardo del Viento, especialmente en los sectores de las diferentes playas existentes, donde en la actualidad se concentra la práctica de actividades relacionadas con la actividad turística. Las playas restantes, al encontrarse en zonas que forman parte de áreas protegidas, mantendrán ese carácter y no podrán ser intervenidas para ninguna clase de usos que presenten degradación del medio ambiente. Debido al tipo de actividad que en ellas se desarrolla, se define la siguiente reglamentación específica sobre usos y ocupación en las zonas de Playa Pública.

Zonas de Bañerío Público (ZBP). Toda zona de Playa Pública se divide según sus usos y características en tres franjas paralelas

a. Zonificación. Este se encuentra está sujeto para su aplicación acuerdo a las características naturales (ancho y largo) de las playas del litoral, es decir que se toman estos parámetros generales para aplicarlos sobre el espacio disponible en las costas del Municipio de San Bernardo del Viento. Es de anotar que en caso de no cumplirse con dichos anchos en la actualidad, se adelantará un proceso de recuperación de playas a fin de hacerlo y solamente desde ese momento se tomará en rigor la clasificación propuesta en este punto. Por ello se desprende que los terrenos afectados por la erosión marina con anterioridad a la presente reglamentación no podrán ser considerados dentro de esta zonificación, ya que obedece a fenómenos naturales y no de carácter antrópico.

a1. Zona de Deportes náuticos. Comprende desde una línea imaginaria donde termina los espolones hacia mar afuera. (Lanchas de paseo costero, lanchas de halar gusano, motos marinas).

a2. Zona Activa: Franja adyacente a la zona de deportes náuticos que inicia en el final de los espolones hacia tierra, hasta 10m después de la línea de más alta marea, en la cual los bañistas transitan por ella. Esta zona deberá permanecer libre de carpas, sillas o cualquier elemento propio de la zona de reposo, con el in de favorecer la cómoda inmersión y circulación de los turistas.

En esta zona no se permite el tránsito de ningún tipo de vehículo marino o automotor y de ningún tipo de animales con fines turísticos o no. En esta zona no se permite el botado al agua de ningún tipo de embarcación y en la zona de bajamar no se permite el varado de ningún tipo de embarcación.

a3. Zona de Reposo: Es la franja adyacente a la zona activa, que se extiende hasta tierra con un ancho mínimo de 7 m y máximo de 15 m.

En esta zona, no se permitirá la colocación de mesas ni sutes que permiten el expendo de comidas, se permitirá el libre tránsito de los vendedores ambulantes los cuales estarán regulados por las autoridades Municipales.

a4. Zona de Transición: Franja adyacente a la zona de reposo, con un ancho mínimo de 10 m. destinada a la práctica de deportes como fútbol playa voleyplaya, además la Instalación de torres para salvavidas y recolectores de residuos sólidos.

a5. Zona de Servicio: Franja paralela a la anterior (transición) que se extiende hacia la tierra hasta alcanzar la línea de vegetación permanente, la vía pública o de acceso a la playa con un mínimo de 10 m, permitiéndose con el lleno de los requisitos legales, la instalación de kioscos tipo parasol, áreas verdes, paseos peatonales, con el propósito de ofrecer los servicios de comidas y bebidas, vestieres, casetas de socorrismo y de información turística.

a. Ancho Mínimo.

- En la zona activa ancho mínimo de 10 mts.
- En la zona de reposo será de 7 mts.
- En la zona de transición será de 10 metros.
- En la zona de servicios será de 10 mts.

b. Zona Restringida para embarcaciones. Se define como la zona restringida para embarcaciones a la franja de agua contigua y paralela a la zona de inmersión. La zona Restringida para embarcaciones tendrá un ancho mínimo de 120 mts en las playas donde se hayan construido espolones y de 50 mts en las playas restantes.

c. Playas recuperadas. Toda zona de playa que se recupere en el futuro formará parte de la zona de playa pública respectivamente y estará regida por las normas definidas en el presente documento.

d. Usos.

Zona Activa.

- Uso Principal:** Se permitirá exclusivamente la actividad de baño. No se permitirá la instalación de ningún tipo de embarcación.
- Uso Prohibido:** Todos los demás.
- Zona de Reposo.**
- Uso Principal:** Descanso y recreación de los bañistas. Se permitirá la instalación de parasoles, sillas y similares.
- Uso Prohibido:** Todos los demás.
- Zona de transición:**
- Uso Principal:** Práctica deportiva de fútbol playa, volleyplaya o similares, instalación de torres para salvavidas y recolectores de residuos sólidos.
- Uso Prohibido:** Todos los demás.
- Zonas de Servicios.**
- Uso Principal:** Instalación de kioscos tipo parasol, áreas verdes, paseos peatonales, con el propósito de ofrecer los servicios de comidas y bebidas, vestieres, casetas de socorrismo y de información turística.
- Uso Condicionado:** Todos los demás.
- e. Zonas Restringidas para Embarcaciones.**
- Uso Principal:** Baño, deportes acuáticos en embarcaciones menores.
- Uso Compatible:** Embarcaderos en las localizaciones señaladas.
- Uso Prohibido:** Todos los demás.

La aplicación de la reglamentación específica por cada uno de los sectores será conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento de Playas que se encuentra vigente para el Municipio de San Bernardo del Viento.

ARTÍCULO 9. Localización del Equipamiento de Servicios. La localización del equipamiento de servicios existente y propuesto, se define con base en el carácter, especificaciones e importancia de las vías urbanas, a la localización y características de las zonas recreacionales y deportivas y al impacto que dichos usos producen sobre el tráfico urbano, el espacio público y los usos residenciales.

Parágrafo 1. Clasificación del Equipamiento de Servicios. Para efectos de su localización, el equipamiento de servicios se clasifica en Cuatro grupos de acuerdo a la naturaleza de sus actividades:

- Establecimientos Comerciales y de Oficinas.
- Establecimientos Institucionales.
- Espacios para la recreación y el deporte.

A. Establecimientos Comerciales y de Oficinas. Los establecimientos comerciales y de oficinas se clasifican según su tamaño, importancia e incomodidades que producen, en las categorías siguientes que se utilizan en la definición de Normas en los Sectores Normativos (Plano Reglamentario N° 1):

Grupo I. Son aquellos que no producen incomodidades en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica, a cuerpos de agua vecinos o a los alcantarillados, que no requieren más de 15 kilovatios de fuerza trifásica para su funcionamiento, que no ocupan más de 5 empleados, no tienen niveles de ruido superiores de 20 decibeles y en general facilitan la actividad residencial. Por ello se ubicarán en los **Sectores Normativos N° 1 y N° 2**. Son establecimientos de este tipo los siguientes:

- Consultorios Médicos y Odontológicos, laboratorios clínicos anexos a la vivienda.
- Droguerías y Farmacias.
- Estudio Profesionales anexos a la vivienda.
- Fuentes de soda. Cafeterías.
- Librerías y Papelerías.
- Salones de belleza y peluquería.
- Venta de Flores y Plantas.
- Venta de víveres y alimentos; Panaderías, bizcocherías, Lecherías, Salsamentarias, expendios de carnes, pescados congelados y empacados, frutas, bebidas, tiendas, misceláneas, cigarrerías.
- Otros que complementen la actividad residencial.

Grupo II. Son aquellos establecimientos cuyo uso predominante comercial produce impactos en el tráfico urbano, puede producir contaminación, requiere energía trifásica para sus equipos en cantidades superiores a 15 Kilovatios con niveles de ruido entre 20 y 40 decibeles, que pertenecen a empresas registradas y/o en general requieren locales o instalaciones especialmente para sus actividades. Su ubicación tendrá lugar únicamente en el **Sector Normativo N° 1**. Son establecimientos de esta clase los siguientes:

- Agencias de loterías.
- Agencias de turismo.
- Artículos deportivos.
- Artículos médico-quirúrgicos y de laboratorio.
- Artículos de cuero y calzado.
- Casa ópticas y de precisión.
- Depósitos de materiales para construcción.
- Electrodomésticos.
- Equipos de sonido y venta de discos.
- Exhibición y venta de vehículos.
- Ferreterías y cacharrerías.
- Fotografías con laboratorio de revelado.
- Joyerías y relojerías.
- Máquinas de coser y oficina.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



- Muebles y lámparas; decoración en general.
- Prendas de vestir.
- Supermercados.
- Telas, paños y textiles.
- Elaboración de pan y similares,
- Remontadoras de calzado.
- Talleres de reparación y mantenimiento de electrodomésticos y artículos para el hogar.
- Lavandería de ropa blanca y en seco.

En la venta de servicios se distinguen entre otros:

- Academias de enseñanza.
- Bancos y cajas de ahorro.
- Café, billares, bolos.
- Cines y teatros.
- Clínica dentales y de urgencias.
- Consultorios profesionales.
- Compañías financieras, de seguros y similares.
- Compañías de finca raíz y arrendamientos.
- Corporaciones de ahorro y vivienda.
- Encuadernaciones, tipografías y similares.
- Establecimientos de baño sauna y gimnasia.
- Escuelas comerciales y similares.
- Oficinas profesionales y de todo tipo.
- Parqueaderos de automóviles.
- Reparación y mantenimiento de electrodomésticos.

La restricción a la ubicación de antenas para los servicios de telefonía móvil celular se da con fundamento en lo señalado en el **Decreto Número 195 de 2005 (Enero 31 de 2005)** "Por el cual se adopta límites de exposición de las personas a campos electromagnéticos, se adecuan procedimientos para la instalación de estaciones radioeléctricas y se dictan otras disposiciones".

Las estaciones de Gasolina podrán ser ubicadas en el corredor de la vía San Bernardo del Viento – Vía Nacional a Moñitos, con las especificaciones técnicas determinadas por la autoridad respectiva para la venta de combustibles y lubricantes y el lleno de los requisitos legales para prestación del servicio de cambio de aceite y lavadero de automotores.

Los establecimientos que presten servicios funerarios por su carácter de actividades relacionadas con acciones específicas de disposición de cadáveres (salas de velación de funerarias), se localizarán en la zona vecina a los Cementerios Municipales, previa presentación y lleno de requisitos mínimos de higiene exigidos por la autoridad ambiental correspondiente.

C. Establecimientos Institucionales. Son los establecimientos donde se presentan servicios comunales y administrativos en diferentes niveles. Se clasifican en dos grupos.

Grupo I. Son aquellos que no producen incomodidades al tráfico urbano y que en general facilitan la actividad residencial, por tanto pueden ser ubicadas en los **Sectores Normativos 1 y 2**, con niveles de ruido inferiores a 20 decibeles, siendo los establecimientos del siguiente tipo:

- Asistenciales:** Salas cunas, guarderías, jardines infantiles, Puestos y centros de salud.
- Culturales:** Salas comunales y bibliotecas.
- Educacionales:** Escuelas y colegios.
- Para el Culto:** Capillas e Iglesias.

Grupo II. Son aquellos que producen impactos al tráfico urbano y al carácter predominante de la zona por el tamaño de las instalaciones, niveles acústicos entre 20 y 40 decibeles y los volúmenes de público que generan. Por ello se ubicarán en los **Sector Normativo N° 1**, considerándose tales como:

- Instalaciones de la administración pública.
- Clínicas, hospitales.
- Instituciones de las ramas del Poder Público.

D. Espacios Recreacionales y Deportivos. Los espacios destinados a la recreación y al deporte, se clasifican de acuerdo a la naturaleza de sus actividades, a su magnitud y a los impactos que producen sobre el medio ecológico y sobre los demás usos. Se ubicarán en las áreas señaladas como el **Sectores Normativo N° 3**.

Grupo I. Comprende los espacios dedicados a la conservación de los recursos naturales y las instalaciones mínimas necesarias para realizar actividades recreacionales compatibles con dicha conservación, que requieren intervenciones mínimas sobre el medio ecológico, tales como:

- Áreas de reserva vegetal y faunística.
- Viveros y criaderos que no impliquen construcción.
- Puestos de investigación.
- Puntos para Turismo contemplativo.

Grupo II. Comprende actividades recreativas complementarias a la conservación de los recursos naturales que requieren construcciones menores y pueden producir impactos mínimos sobre el medio ecológico tales como:

- Bosques artificiales.
- Herbarios, acuarios e instalaciones similares.
- Refugios, barbacoas, kioscos y similares.
- Senderos peatonales, ecuestres y ciclísticos.

TITULO IV NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTICULO 10. Todas las actuaciones urbanísticas consistentes en subdivisiones de predios y creaciones de establecimientos afines con actividad residencias, sus actividades complementarias y las diversas modalidades de construcciones afines con la actividad turística, se sujetarán a la normatividad señalada en el Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002 y precisadas para cada sector normativo por medio del presente Decreto.

De igual manera las construcciones nuevas, reformas u adiciones en construcciones existentes, demoliciones, urbanizaciones y parcelaciones que se quieran adelantar dentro del Sector de Playas del municipio de San Bernardo del Viento deberán ejecutarse de acuerdo a las siguientes normas, que son de obligatorio cumplimiento y las cuales se suman a las reglas del orden Nacional y Departamental, tales como la Ley de reforma Urbana, Leyes de Protección del Medio ambiente, Régimen Sanitario, Código de Policía, Ley 99 de 1993, Ley 388 de 1997, el Decreto N° 1077 de 2.015, el Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002 y disposiciones que se establecen por medio del presente Decreto y demás normas que las complementen, reglamenten y/o modifiquen.

CAPITULO I NORMAS PARA SUBDIVISIÓN Y DISEÑOS CONSTRUCTIVOS

ARTÍCULO 11. Normas por Sector Normativo. Se precisarán para cada Sector Normativo las normas generales que orienten aspectos específicos con respecto a la reglamentación de las construcciones que se autoricen en el Sector de Playas del municipio de San Bernardo del Viento y que habían sido señaladas como tal en el Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002.

ARTÍCULO 12. Tamaño del Lote. Dentro del Sector de Playas del Municipio de San Bernardo del Viento, no se permiten subdivisiones de las cuales resulten con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los Sectores Normativos, así como para los Núcleos poblados de los Corregimientos, las veredas y la Zona Rural, en el caso de parcelaciones. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002, se registrarán por las condiciones urbanísticas originales de los mismos y las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTÍCULO 13. Áreas y Frentes Mínimos de Lotes. Para el ordenamiento urbanístico se tendrá como área mínima de lote los siguientes:

- a) Sector Normativo N° 1. Área mínima de 300,00 m² y Frente mínimo de 15,00 metros cuadrados.
- b) Sector Normativo N° 2: Área mínima de 2.000,00 m² y Frente mínimo de 10,00 metros cuadrados

c) Sector Normativo N° 3: Por tratarse de Zonas de Bienes de Uso Público, no se permitirán construcciones de carácter permanente.

Estos frentes presentan la característica de ser considerados en el evento que se pretenda efectuar una construcción con una altura de tres (3) pisos como máximo. En caso que se pretenda superar dicha altura y hasta los cuatro (4) pisos, el frente mínimo será de 10,00 metros y el área mínima será de 450 metros cuadrados para el Sector Normativo N° 1. El Sector Normativo N° 2 podrá ser edificado con construcciones con altura de hasta tres pisos. En caso de proponerse una construcción de mayor altura, esta podrá alcanzar los cinco pisos, pero sin embargo se encontrará sujeta a procesos de compensaciones urbanísticas, para lo cual la Secretaría de Planeación Municipal quedará plenamente facultada para llevarlos a cabo, conforme a los mecanismos establecidos en la Ley 388 de 1.997 y será totalmente autónoma en la toma de dichas decisiones.

ARTÍCULO 14. Densidad Máxima. Se expresa en número de viviendas por unidad de hectárea. La densidad máxima según los sectores normativos será la siguiente:

Sector normativo No.1: 22 viviendas por hectárea.

Sector normativo No. 2: 5 viviendas por hectárea.

ARTÍCULO 15. Cerramiento de Predios. Al realizarse otras subdivisiones de predios de lotes resultantes deberán tener el área mínima reglamentada en el Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002 y precisadas por el presente Decreto. Todos los predios del Sector Normativo N° 1, deberán estar amojonados, determinados y optativamente definidos por cerramientos, teniendo en cuenta la estructura vigente y de acuerdo con sus propietarios, con una altura máxima de 2,20 metros en el caso del cerramiento medianero y con una altura de 80 cms en bloque y desde allí hacia arriba en cerramiento transparente en el caso de los frentes de los predios hacia las vías públicas. En el Sector Normativo N° 2, los predios deben estar amojonados, determinados y el cerramiento será en material transparente, tal como postes de concreto con alambres de púas, rejas en cualquier material o cualquier tipo de estructura que asegure la transparencia de los cerramientos tanto medianeros como hacia el litoral.

ARTÍCULO 16. Aislamientos. En el presente Decreto se establecen los siguientes valores en materia de aislamientos:

Para el Sector Normativo N° 1:

a. Frontales: En este caso, se exigirá un retiro mínimo de 1.00 metro al interior del predio en el caso de construcciones de 1 a 3 pisos. Para el caso de una edificación de 4 pisos deberá guardar 1,00 metro adicional, para un total de 2.00 metros.

b. Posteriores. Cuando sean construcciones de uno a tres pisos, el aislamiento posterior será de 2.00 metros como mínimo. Para el caso de construcciones de 4 pisos, se sumará 1,00 metro adicional para un total de 3.00 metros como mínimo.

c. Laterales el mínimo en general es de 1.0 metros, en construcción de uno a tres pisos. Para construcciones de 4 pisos, deberá adicionarse 0,50 mts, para un mínimo de 1,50 metros.

Para el Sector Normativo N° 2:

a. Frontales: En este caso, se exigirá una distancia mínima de 50,00 metros hasta el punto de la más alta marea para los predios que colindan con el litoral y para los predios que no tienen esta característica deberán guardar un retiro mínimo de 5,00 metros al interior del predio en el caso de construcciones de 1 a 3 pisos. Para el caso de una edificación de 4 pisos deberá guardar 0,50 metros adicional, para un total de 5.50 metros.

En caso de afectarse el índice de Ocupación y de Construcción de un predio por el efecto limitante de los 50,00 metros a guardar desde la línea de más alta marea, esta podrá estar sujeta a procesos de compensaciones urbanísticas representadas en transferencia de Derechos de Construcción y de Desarrollo al interior del mismo predio o trasladarlo a otro predio dentro del mismo Sector Normativo, caso en el cual se sumará a los índices de construcción y de ocupación del mismo para efectos de hacerlos efectivos , para lo cual la Secretaría de Planeación Municipal quedará plenamente facultada para llevar a cabo dichos procedimientos, conforme a los mecanismos establecidos en la Ley 388 de 1.997 y será totalmente autónoma en la toma de dichas decisiones

b. Posteriores. Cuando sean construcciones de uno a tres pisos, el aislamiento posterior será de 3.00 metros como mínimo. Para el caso de construcciones de 4 pisos, se sumará 1,00 metro adicional para un total de 4.00 metros como mínimo.

c. Laterales el mínimo en general es de 1.50 metros, en construcción de uno a tres pisos. Para construcciones de 4 pisos, deberá adicionarse 0,50 mts, para un mínimo de 2,00 metros.

ARTÍCULO 17. Índices de Ocupación. En el presente Decreto se establecen los siguientes valores en materia de Índices de Ocupación:

Para el Sector Normativo N° 1: Se establece un índice de Ocupación de hasta el 80% del área bruta del lote.

Para el Sector Normativo N° 2: Se establece un índice de Ocupación de hasta el 30% del área bruta del lote.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



Para el caso de predios que al momento del trámite de las Licencias respectivas se encuentren por debajo de los frentes y áreas mínimas y que hayan sido preexistentes a la expedición del Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002, el tratamiento del tema de los Índices de Ocupación, pero eso la tramitará la Secretaría de Planeación Municipal, aplicándolos de manera proporcional a la diferencia con las medidas reglamentarias y de ello se dejará constancia en la Resolución que otorga la Licencia respectiva.

ARTÍCULO 18. Índices de Construcción. En el presente Decreto se establecen los siguientes valores en materia de Índices de Ocupación:

Para el Sector Normativo N° 1: Se establece un índice de Ocupación de hasta el 240% del área bruta del lote.

Para el Sector Normativo N° 2: Se establece un índice de Ocupación de hasta el 150% del área bruta del lote.

Para el caso de predios que al momento del trámite de las Licencias respectivas se encuentren por debajo de los frentes y áreas mínimas y que hayan sido preexistentes a la expedición del Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002, el tratamiento del tema de los Índices de Construcción, pero eso la tramitará la Secretaría de Planeación Municipal, aplicándolos de manera proporcional a la diferencia con las medidas reglamentarias y de ello se dejará constancia en la Resolución que otorga la Licencia respectiva.

ARTÍCULO 19. Predios de Esquina. Todas las construcciones en esquina en todos los Sectores Normativos, deberán localizar sus parámetros de modo que mantengan libres las áreas determinadas por el radio de curvaturas exterior o interior de los andenes, según el tipo de vías que forman la intersección. Los lotes de esquina con frentes sobre vías secundarias, podrán utilizar este frente para acceso a zonas de estacionamientos, teniendo en cuenta una distancia mínima de 12 metros a la intersección de la vía.

ARTÍCULO 20. Patio. Las dimensiones mínimas de patios serán de 3 metros cuadrados para viviendas hasta dos pisos y de 5 metros cuadrados para edificaciones de 3 pisos, aplicables a todos los predios del Sector Normativo N° 1. Los predios del Sector Normativo N° 2 no se encuentran sujetos a esta disposición. Este espacio no podrá tener ningún tipo de cubierta sólida que impida la ventilación e iluminación.

ARTÍCULO 21. Casos especiales de Predios que no encajen en los parámetros clasificados. Para el caso de los predios que se encuentran ubicados en las Centros Poblados y Agrupaciones Prediales de los Sectores Normativos 1 y 2: y en cuyo caso que no sea posible determinar de manera precisa las normas a aplicar que se encuentran establecidas en el presente Decreto, la Secretaría de Planeación

tendrá la facultad de asimilarla a lo ya normatizado y aplicarle lo preceptuado al caso que sea más cercano a la realidad del lugar y tendrá autonomía plena en esta materia.

CAPITULO II NORMAS ESPECÍFICAS PARA URBANIZACIONES

ARTÍCULO 22. Normas Generales: Para el caso de las urbanizaciones que se establezcan como tal en los Centros Poblados y Agrupaciones Prediales, se aplicarán los mismos valores relacionados en el capítulo anterior, en materia de loteos y en usos del suelo.

ARTÍCULO 23. Cesiones Públicas. Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a. Para vías locales públicas. Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos: Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro.

b. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: Colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al municipio en forma gratuita y por Escritura Pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área bruta del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por el Secretario de Planeación Municipal, quien al expedir la respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c. Para zonas verdes y comunales a escala municipal. (Cesión pública) Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20% de área bruta del lote, las cuales estarán definidas en la demarcación que expida la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 24. Revegetalización Obligatoria. Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el municipio, en cada uno de los sectores se establece un porcentaje del 3% del área bruta del lote con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios deberá existir un plan de revegetalización, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación, éste contemplará la presencia de especies

nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberán ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTÍCULO 25. Todo proyecto de urbanización debe incluir, construir y ceder al municipio a título gratuito y mediante escritura pública los siguientes predios y bienes:

a. Las vías públicas, incluyendo las áreas de separación y protección ambiental cuando ella sea pertinente.

b. Las obras de infraestructura urbana correspondientes a las redes de energía y alumbrado público, acueducto y alcantarillado, todas ellas en condiciones de prestar eficientemente los servicios respectivos, según certificaciones y aceptaciones de las respectivas empresas de servicios.

c. Las áreas verdes y de servicios comunales de acuerdo con porcentaje establecido en el Acuerdo N° 031 de diciembre 5 de 2.002. Estas áreas de cesión se calculan sobre el área resultante al excluir el área total no edificable cuerpos y cursos naturales de agua y sus rondas de protección, del sistema vial que trata el presente Acuerdo, terrenos de pendiente que no son susceptibles de ocupación y construcción, terrenos bajos no ocupables ni construibles y otras áreas accidentadas no urbanizables. Al mismo tiempo estas áreas de cesión deben estar provistas de toda la infraestructura y los servicios de que trata el presente Acuerdo.

d. Las áreas de protección ambiental (rondas de cauces, fuentes de agua y otros) establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Las características de diseño y especificaciones técnicas para cada una de estas obras y redes serán establecidas por la Secretaría de Planeación Municipal y de conformidad con las prescripciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus estudios complementarios.

ARTÍCULO 26. Arborización. Todos los predios deberán prever arborización en las áreas libres recreativas. Las zonas que posean valores ecológicos: zonas verdes, caños, arroyos y demás elementos que forma parte del paisaje urbano, es obligatoria la conservación de estos.

La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de exigir la conservación de estos elementos o la implementación de ellos.

ARTÍCULO 27. Equipamiento Comunitario. Todo planeamiento de conjunto de vivienda (urbanización) debe prever con carácter obligatorio, un espacio para equipamiento comunal, para el cual tendrá que destinar 10 m² de área de vivienda construida para vivienda.

Parágrafo. El área resultante se podrá destinar para los siguientes usos:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



- a. Recreativo: Parque zonas verdes, plazoletas, juegos de niños cubiertos o al aire libre.
- b. Asistenciales: Puestos de salud, enfermería y droguerías.
- c. Educativos: Guarderías, preescolar, jardín y salas múltiples.
- d. Administrativos: Portería, seguridad, administración.

ARTÍCULO 28. De los Procedimientos y los Trámites. Se tramitarán de la siguiente manera:

1. Para áreas que cuentan con normas generales y específicas.

- a. Por aplicación directa de la Secretaría de Planeación Municipal de las normas establecidas en el presente Decreto para cada área de actividad.
- b. Por demarcación o alineamiento por parte de la Oficina de Planeación cuando se requiera definición de empate o conservación de la edificación.

2. Para áreas que cuenten con normas generales.

- a. Por demarcación y aprobación de anteproyectos por parte de la Secretaría de Planeación Municipal cuando requiera de la definición de volumetría, para metros, etc. Se aplicará en áreas de rehabilitación.

Por resolución de la Secretaría de Planeación Municipal que contenga las normas específicas y obligaciones del urbanizador.

CAPITULO III
NORMAS GENERALES SOBRE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.

ARTÍCULO 29. Parcelaciones en el Área Rural. Toda persona natural o jurídica que pretenda desarrollar parcelaciones en el Sector de Playas del municipio de San Bernardo del Viento y que incluye los Sectores Normativos N° 1 y N° 2, deberá cumplir con las normas municipales, departamentales y nacionales que rijan al respecto.

Para que un terreno pueda ser parcelado deberá reunir los siguientes requisitos:

- a. Estar: ubicado en la zona rural que haga parte del Sector de Playas – excluyéndose el área de los Caseríos y Centros Poblados de la región – y el uso propuesto del interesado deberá coincidir con los usos principales permitidos en este Decreto.
- b. Estar alejado de las zonas insalubres o de riesgo.

c. La Secretaría de Planeación del Municipio una vez recepcionada la solicitud del interesado, procederá a responder sobre los usos y normas para adelantar la parcelación.

ARTÍCULO 30. En el desarrollo de las parcelaciones rurales que se lleven a cabo en el Sector de Playas del Municipio de San Bernardo del Viento, deberán observarse las siguientes directrices:

a. En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, el Municipio de San Bernardo del Viento expide las normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, accesibilidad, protección sobre cuencas, subcuencas y microcuencas, aspectos en los que la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y San Jorge (CVS), conservará sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental, concesión, permiso o autorización ambiental, como autoridad ambiental en el área de jurisdicción del territorio.

b. Se mantendrá el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible.

c. Los predios rurales no podrán ser fraccionados por un área inferior a 0.5 hectárea (5.000 metros cuadrados) y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determina en el siguiente cuadro:

AREAS	OCUPACION MAXIMA DEL PREDIO (Indice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA SEMINTENSIVA Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

d. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación serán calculados sobre el área total del predio.

e. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

f. En atención a lo anterior y al Decreto 097 de 1996, no se expedirán licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que no observe la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso como lo es el Sector Normativo N° 2, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, como desarrollo de las normas generales relacionadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

g. En los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación en forma de turismo pasivo, recreativa, paisajística o de recursos naturales, no serán autorizadas acciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

h. En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar - UAF, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes garantizará que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, sin dar lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población distintos a los ya existentes en el Sector de Playas del Municipio de San Bernardo del Viento.

ARTÍCULO 31. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS DESTINADOS A PARCELACIONES EN SUELO RURAL DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE. Los propietarios de predios que se encuentren incluidos dentro de esta categoría en el Sector de Playas del Municipio de San Bernardo del Viento, estarán obligados a:

1. Mantener en cobertura boscosa dentro del predio las áreas forestales protectoras. Esto regirá especialmente para los predios que se encuentren en colindancia con los Arroyos Caimancito, Caño Fajardo, Caño Punta de Piedra, Caño Villadiego, Caño Grande, Caño Bautista, Caño El Bajo y Caño La Balsa, sin perjuicio de las demás corrientes de agua de importancia ubicadas en el Sector de Playas del Municipio de San Bernardo del Viento.

Se entiende por áreas forestales protectoras:

a. Los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.

b. Una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos artificiales o depósitos de agua, y

c. Los terrenos con pendientes superiores al 100% (45°), si los hubiere en la zona.

2. Proteger los ejemplares de especies de la flora silvestre vedadas que existan dentro del predio, de conformidad con los parámetros señalados por las autoridades ambientales que tengan competencia directa en el territorio de San Bernardo del Viento.

3. Cumplir las disposiciones relacionadas con la prevención de incendios, de plagas forestales y con el control de quemas.

CAPITULO IV

NORMAS CONSTRUCTIVAS PARA EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 32. Alturas. Según el uso y la zona específica de construcción, en el Sector de Playas del municipio de San Bernardo del Viento la máxima altura de las edificaciones será de tres (3) pisos, aplicable a todos los sectores normativos establecidos en el presente Decreto.

PARÁGRAFO 1: En el Sector Normativo N° 2, se permitirá la ampliación hasta una altura de cinco (5) pisos, previo acuerdo de Compensaciones Urbanísticas o procesos de Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, debidamente aprobados mediante Acta de Acuerdo y Acto Administrativo de Reconocimiento de tales Derechos en forma de Resolución Motivada expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 2: En el Sector Normativo N° 1, previa demostración de circunstancias excepcionales, se autorizará hasta un piso más, para un total de cuatro (4) pisos y de aplicará igualmente un acuerdo de Compensaciones Urbanísticas o procesos de Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, debidamente aprobados mediante Acta de Acuerdo y Acto Administrativo de Reconocimiento de tales Derechos en forma de Resolución Motivada expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 33. Voladizos. Los voladizos deberán proyectarse en forma continua con los predios vecinos. La profundidad será variable, según el ancho y el carácter de la vía, pero pueden oscilar entre 0,60 metros y 1.50 metros, según visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal, para el Sector Normativo N° 1. Se autorizará un voladizo de hasta 2.00 metros en la parte frontal y posterior; y de 1,50 en la parte lateral de las edificaciones que se encuentran ubicadas en el Sector Normativo N° 2.

ARTICULO 34. Criterios para longitud de Voladizos. Se permitirán voladizos sobre el primer piso de las construcciones ubicadas en el Sector Normativo N° 1, guardando la siguiente relación:

1. Un tercio de la medida del andén cuando éste sea el inmediato a la línea de construcción;
2. Un tercio de la medida del antejardín cuando éste sea el inmediato a la línea de construcción.

A los predios que forman parte del Sector Normativo N° 2, no aplicarán estos criterios, debido a sus características especiales de colindancia con zonas de playas y áreas de carácter rural.

ARTICULO 35. Altura Libre de Andén. La altura libre mínima entre el nivel del andén la parte inferior de un voladizo será de 2.50 mts, para todos los Sectores Normativos. Los voladizos deben actuar como parte integral de toda la estructura de una edificación; no se admiten elementos estructurales adicionales que sobresalgan en la fachada, ni soporten el anterior.

ARTICULO 36. Normas para los Patios. El área mínima de patios destinados a ventilación e iluminación en edificios hasta de tres pisos contados desde el primer piso habitable será de 9 mts². Con un ancho mínimo de 3 mts.

Entre lados opuestos; para las edificaciones que superen esta altura el patio mínimo permisible será de 16 M² cuyo lado menor no será inferior a 3 mts. Las anteriores disposiciones regirán para lotes cuya área sea como máximo de cien (100) metros².

Los patios no deberán tener ninguna obstrucción en área ni en altura con elementos que sobresalgan.

Los patios serán localizados conforme el diseño, pero de tal forma que garanticen iluminación y ventilación directa a todos los espacios (alcobas, w.c, cocina, etc.), no se aprobarán proyectos que presenten habitaciones o espacios de servicio sin iluminación y ventilación directa.

Sin embargo, será exigencia y como resultado del diseño los baños que no puedan ventilarse directamente deberán tener un sistema que supla dicha necesidad (ducto de ventilación).

Estas normas aplicarán solamente para los predios que se encuentran ubicados en el Sector Normativo N° 1.

ARTÍCULO 37. Escaleras. Por ningún motivo se podrán construir escaleras exteriores que sobresalgan de la línea de paramento, siendo aplicable únicamente para el caso de predios ubicados en el Sector Normativo N° 1.

Las escaleras deberán como mínimo cumplir con las siguientes especificaciones, y guardando siempre la relación $2H + H = 64$

- a- Huella mínima: 25 cm.
- b- Contra huella máxima : 17.5 cm.
- c- Ancho mínimo: 100 cm. libres, mínima dimensión que es variable de acuerdo al tipo de edificación, ubicada y uso de la misma.
- d- Distancia entre la primera contrahuella y la puerta: una vez y media el ancho de la escalera.

ARTICULO 38. Materiales de las Escaleras. Todas las escaleras en cualquier tipo de construcción y para todos los Sectores Normativos, deberán construirse en materiales incombustibles, antideslizantes y con elementos de ayuda (pasamanos).

No se permitirá un número de contrahuella menor a dieciséis (16).

No se permiten escaleras ni tramos en abanicos como escaleras principales; salvo que en su proyección horizontal la parte más angosta mida 15 cm.

ARTÍCULO 39. Restricciones para Edificaciones superiores a un piso. Las construcciones que superen un piso de altura tendrán las siguientes limitaciones:

- No construir ventanas en paredes laterales que den hacia los predios colindantes, excepción hecha en el área posterior, dada la necesidad de ventilación e iluminación.
- Las escaleras de acceso a los pisos superiores deberán ser independientes al acceso del primer piso.
- Deberán aprovisionarse áreas para la colocación independiente de los medidores de los servicios públicos básicos.
- Los balcones no podrán ser dirigidos hacia los predios colindantes, de forma que se garantice la privacidad de los mismos.
- Los pisos superiores no deberán colocar estructuras que generen riesgos a los predios colindantes.
- No se permitirán que las proyecciones de los voladizos de un predio se adentren en los predios vecinos, incluso no se permitirá que se lleven hasta los linderos físicos del lote a nivel del primer piso.
- Las áreas comunes deberán permanecer libres de cualquier clase de estructura, de modo que se garantice la libre movilidad de las personas al interior de los mismos.

Estas normas regirán para los Sectores Normativos N° 1 y N° 2 y su incumplimiento puede ser objeto de oposición por parte de un vecino colindante en un proceso de Licencia de Construcción en la fase de la notificación a los vecinos.

CAPITULO V. NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.

ARTICULO 40. Todas las edificaciones de 2 o más pisos dedicados a viviendas multifamiliares o edificaciones deberán tener un extintor contra incendios. Se colocarán en partes visibles, accesibles y libres de obstáculos u a una altura máxima de 1.40 mts en su parte inferior.

ARTICULO 41. En toda edificación dedicada al comercio o a la industria serán obligatorios los extinguidores de acuerdo a las normas de seguridad del cuerpo de bomberos de Loricá.

ARTICULO 42. En edificaciones donde haya concentración de personas, será obligatorio aparte de los extintores contra incendios, la ubicación de una salida de emergencia.

ARTICULO 43. Todos los edificios que tengan 4 o 5 pisos y que no tengan escaleras con caja aislada, deben tener una escalera de emergencia o contra incendios, para la evacuación del personal y servicio de los bomberos.

CAPITULO VI. NORMAS REFERENTES A LOS ANDENES Y SU MANEJO.

ARTICULO 44. Los andenes deberán construirse en todas las vías públicas, según las dimensiones y calidades especificadas por la Secretaría de Planeación Municipal; y su ancho en ningún caso será inferior a 1.00 metro, conforme a la distribución especificada en el plan vial y el correspondiente certificado de información básica.

ARTICULO 45. Los andenes se harán en concreto con un mínimo de espesor de 10 cm. Se admitirán andenes en otro material que sea antideslizante; la altura de los andenes con relación a la calzada será de 17 cm. Máximo.

En todo caso y cuando se presente la situación, deberán tenerse en cuenta elementos de diseño que no dificulten la circulación peatonal cuando la topografía del terreno sea muy pendiente.

ARTICULO 46. No se permitirá el rompimiento de andenes con el fin de crear escalinatas o rampas para dar acceso a locales o garajes sin autorización previa de intervención por parte de la Secretaría de Planeación Municipal. En el caso que llegare a ser indispensable una solución de éste tipo se dará prioridad en el diseño para la comunidad de la circulación peatonal.

ARTICULO 47. Sobre los andenes ni se podrán ubicar obstáculos que interrumpan la continuidad de los mismos (escaleras, señales, avisos, vallas y similares).

ARTICULO 48. La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de controlar las construcciones de los andenes y queda autorizado para exigir la demolición, reparación y reconstrucción de los requerimientos establecidos y además para ordenar su construcción donde los hubiere.

Los empalmes entre dos o más andenes deben ser a un mismo nivel, evitando quedar unos más altos que otros.

CAPITULO VII DISPOSICIONES SOBRE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO.

1. INTERVENCIONES ESPECIALES

ARTICULO 49. A partir de la vigencia del presente Código las vías exteriores para circulación peatonal en el Sector de Playas, deberán diseñarse, construirse y adecuarse de manera tal que proporcionen conveniencia y seguridad sin restricciones o barreras físicas peligrosas para los minusválidos.

ARTICULO 50. En el diseño de andenes, estacionamientos, separadores viales y cruces de calles y la colocación del amoblamiento urbano en el Sector de Playas, deben tenerse en cuenta las necesidades de personas impedidas, invidentes y minusválidos que transitan en sillas de ruedas.

ARTICULO 51. Para el acceso a las edificaciones de uso público y comercial deberán disponerse rampas con una pendiente máxima de 8% para el tránsito en sillas de ruedas al igual que en las aceras con respecto a la calzada.

El incumplimiento a lo aquí dispuesto será sancionado conforme a las normas existentes.

2. ELEMENTOS SOBRE FACHADAS

a. PARASOLES

ARTICULO 52. Para la instalación de parasoles se requiere de Permiso expedido por la Secretaria de Gobierno, previo concepto técnico de viabilidad expedido por la Secretaría de Planeación Municipal. Sólo se autorizarán en aquellas edificaciones que se encuentren sobre la línea de paramento y conforme al plan vial. Su proyección no podrá exceder 1/3 el ancho del andén. No se permitirá la localización de ningún tipo de publicidad sobre estos.

b. AVISOS

ARTICULO 53. Se entiende por avisos, toda propaganda, anuncio o advertencia que con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos de servicios que se coloque en los frentes de las edificaciones o en otro lugar que dé a la vía pública o visible desde la vía pública, mediante tableros, placas, vidrios, carteles, tablas o similares, proyectados, iluminados, luminosos o reflectantes.

ARTICULO 54. Los avisos fijados sobre pared no podrán sobresalir de ésta más de 30 cm. Y su tamaño no será mayor del 20% del área de la fachada, ni deben salirse del paramento de ésta.

ARTICULO 55. Toda persona interesada en colocar avisos de cualquier clase requiere de permiso de la Secretaria de Gobierno, previo los requisitos exigidos por la Ley 140 de 1994 para lo cual deberá

presentar una solicitud con la indicación del texto, lugar de ubicación, material, diseño, tiempo y tamaño.

CAPITULO VIII DISPOSICIONES EN LAS CONSTRUCCIONES

ARTICULO 56. En toda demolición o construcción de 1 o más pisos, será de absoluta obligatoriedad la dotación de implementos tales como cascos, calzado antideslizante, cinturones de seguridad y todos los demás implementos que garanticen la seguridad para los obreros de la construcción.

ARTICULO 67. Toda obra en construcción o demolición, deberá garantizar la seguridad en el trabajo de sus obreros, mediante la colocación de andamios, barandas, aleros y similares, ductos y similares deberán protegerse con barandas.

ARTICULO 58. La responsabilidad de un eventual accidente producido directamente o indirectamente por una obra en construcción o demolición sobre vehículo en marcha o estacionado sobre peatón alguno, será estrictamente del responsable de la obra. Se consideran responsables de la obra al constructor y al propietario solidariamente.

c. OCUPACION PROVISIONAL DE VIAS

ARTICULO 59. Se entiende por ocupación provisional de vías y zonas públicas, la utilización de andenes, zonas verdes y calzadas como zonas de descargue, almacenamiento de materiales de construcción y ubicación de construcciones provisionales auxiliares (casetas, depósitos, barracas y similares.) para lo cual se requiere permiso expedido por la Secretaría de Gobierno Municipal.

ARTICULO 60. Ninguna vía pública, vehicular o peatonal, ninguna zona o predio de uso público podrá ser cercado, construido, sembrado o interrumpido en su uso sin autorización de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 61. Por ningún motivo se autorizará la instalación permanente de elementos como kioscos, casetas y en general elementos para uso comercial sobre las áreas de uso público.

ARTICULO 62. La Secretaría de Planeación Municipal, sólo podrá dar concepto de viabilidad autorizar como máximo de ocupación de vías el andén más la mitad del ancho de la calzada por longitud del frente del lote objeto de la construcción y en ningún caso la ocupación de vías o zonas públicas podrá sobrepasar la proyección de los linderos del lote a construir, garantizado el tránsito peatonal.

ARTICULO 63. Las calzadas, andenes, zonas verdes, etc. Adyacentes a una obra en construcción o demolición cuya ocupación no haya sido autorizada, deberán permanecer perfectamente libres de

obstáculos como piedras; arenas y en general todos aquellos materiales usados directa o indirectamente en la obra.

ARTICULO 64. Toda ocupación de vía autorizada queda obligada a colocar señales preventivas para el tráfico vehicular y garantizar el tráfico peatonal seguro.

c. PARQUEADEROS

ARTICULO 65. Todo edificio de comercio, oficinas o apartamentos deberán proveerse de áreas destinadas a parqueaderos de vehículos así:

1. En edificaciones de vivienda multifamiliar 1 lugar por unidad de vivienda, como mínimo.
2. En edificaciones de comercio, una bahía de estacionamiento al frente del local respectivo.
3. En edificaciones de oficinas, una bahía de estacionamiento al frente del local respectivo.
4. En edificaciones de uso mixto se sumarán los requerimientos para cada uno de los usos.

ARTICULO 66. El número de aparcamientos de los establecimientos hoteleros y de hospedaje se hará de acuerdo a la reglamentación hotelera con lo señalado en las normas reglamentarias del sector.

ARTICULO 67. El número de estacionamientos para cabañas privadas o agrupaciones de predios con este mismo carácter, será de uno por cada unidad y por cada dos parqueaderos regulares, se deberá guardar uno para visitantes.

ARTICULO 68. Los edificios de parqueaderos podrán construirse con sistema de rampas cuya pendiente no debe exceder del 15% positiva o negativa.

ARTICULO 69. El área de estacionamiento por vehículo será como mínimo de 12.50 M2 las áreas necesarias para circulaciones con un ancho mínimo de 6 Mts teniendo en cuenta que ningún vehículo estacionado pueda impedir la circulación de otro.

d. DEMOLICIONES

ARTICULO 70. Se entenderá como demolición, toda aquella obra que se realice tendiente a derribar parcial o totalmente una edificación ya sea con el ánimo de reparar o reconstruir la misma o desocupar el lote.

ARTICULO 71. Toda demolición tendrá que proveerse de señales de peligro fácilmente visibles para todas las personas, durante las 24 horas del día.

ARTICULO 72. En toda obra en construcción o demolición deberán colocarse aleros protectores a una altura de 3 mts. Sobre el nivel del andén y tendrán que sobresalir del plano vertical de la fachada lo

suficiente como para evitar la caída libre de materiales sobre peatones y vehículos. Cuando sobrepasen dos pisos deberán evacuarse por ductos.

ARTICULO 73. Todos los daños ocasionado por demoliciones o construcciones en las propiedades vecinas incluida la calle, zonas verdes, redes y similares, serán reparados por los responsables de la obra causante del daño.

ARTICULO 74. Para efectuar una demolición debe consultarse y obtener de la Secretaría de Planeación Municipal la Licencia respectiva, de conformidad con lo señalados en el Decreto N° 1077 de 26 de mayo de 2.015 y otras normas que los reglamenten, modifiquen o complementen.

ARTICULO 75. La Secretaría de Planeación Municipal antes de autorizar cualquier demolición o reparación consultará el registro de edificaciones determinadas como patrimonio cultural con el fin de aprobar o negar la petición respectiva. Esto en caso de presentarse alguna declaratoria de esta naturaleza sobre edificaciones ubicadas en el territorio.

e. PROYECTOS ESPECIALES

ARTICULO 76. Son aquellos que por su naturaleza exigen normas específicas y aportan elementos significativos para el Municipio, del orden urbanístico y arquitectónico.

ARTICULO 77. La Secretaría de Planeación Municipal será el encargado de rechazar o aprobar las solicitudes sobre la ubicación de edificaciones especiales dentro del Sector de Playas del Municipio y para cuyo efecto se exigirá el cumplimiento de las normas establecidas y según las cuales haya un normal, adecuado y seguro funcionamiento de la construcción específica, tales como centros de atención en salud, estaciones de combustible, etc.

ARTICULO 78. Los proyectos especiales deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud firmada por el arquitecto y el propietario del predio.
2. Levantamiento topográfico del predio con la ubicación de todos los elementos a considerar en el diseño (árboles, cámaras de alcantarillado, líneas de conducción eléctrica).
3. Información sobre la totalidad de las edificaciones de la manzana cuando es un predio inscrito en una de éstas, dentro del Sector Normativo N° 1 y no registrá para las que se ubiquen dentro del Sector Normativo N° 2.
4. Afectación de vías 200 metros a la redonda.
5. Anteproyecto que contemple los aspectos arquitectónicos y urbanísticos, y los estudios de impactos que incluyan el manejo y tratamiento del espacio público.

ARTICULO 79. Para la aprobación de proyectos especiales el Municipio de San Bernardo del Viento a través de la Secretaría de Planeación Municipal y la dependencia encargada de los Asuntos Ambientales, podrá exigir definiciones ambientales y urbanísticas para el control de impactos,

tratamientos, especificaciones de diseño y construcción de amoblamiento urbano en áreas de uso público adyacentes al proyecto.

Dentro de los proyectos así clasificados pueden considerarse:

- Moteles, hoteles
- Subestaciones de servicio público
- Edificios de parqueaderos
- Terminales de buses
- Cementerios etc.

ARTICULO 80. En casos específicos, como estaciones de combustibles será exigencia que todos los materiales de construcción sean incombustibles y los tanques deberán estar ubicados en forma que no sobrepasen los límites del andén y zonas verdes y que, además sean subterráneos.

ARTICULO 81. Las aguas provenientes de lavaderos o sitios de engrase deberán llevarse al un sistema de tratamiento propio de carácter obligatorio y en este deberán construirse desarenadores y trampas de grasa que deben limpiarse periódica y frecuentemente.

ARTICULO 82. En el caso de edificios para parqueaderos debe tenerse en cuenta que el sistema de rampas se diseñará con una pendiente máxima del 15% negativa o positiva.

g. NORMAS CONSTRUCTIVAS SISMORRESISTENTES

ARTICULO 83. Toda edificación que se adelante dentro del Sector de Playas del municipio de San Bernardo del Viento y que se encuentre proyectada a más de un piso, debe diseñarse y construirse ajustándose en un todo al Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes – NSR – 2010 y todas las normas reglamentarias y complementarias de la misma.

TITULO V CAPÍTULO I DEL TRÁMITE DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 84. Para el estudio de las solicitudes de Licencias Urbanísticas, la Secretaría de Planeación tomará en cuenta la clasificación por grados de complejidad señalados en el Decreto N° 1077 de 26 de mayo de 2.015, en su Artículo 2.2.6.1.2.1.3.

ARTÍCULO 85. Los requisitos que deberán cumplir los establecidos en los Artículos 2.2.6.1.2.1.7 a 2.2.6.1.2.1.14 del Decreto N° 1077 de 26 de mayo de 2.015.

ARTÍCULO 86. Los trámites de estudio, aprobación y expedición de las Licencias de Construcción se ajustarán a lo señalado en el Decreto N° 1077 de 26 de mayo de 2.015.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



PARÁGRAFO: El procedimiento y las competencias para intervención de los bienes de interés cultural, será el señalado en el Artículo 51 del Acuerdo N° 09 de 31 de agosto de 2.003 y las demás normas que los reglamenten, modifiquen o complementen.

CAPÍTULO II SANCIONES URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO 87: El Alcalde a través de la Secretaría de Planeación, podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no 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 por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado 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 demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse 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 de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en área que formen parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndolo, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro

cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

También se aplicará esta sanción a 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 prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo.

En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 ó en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

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, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma.

PARÁGRAFO 1. Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en el presente Acuerdo que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997

PARÁGRAFO 2: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

PARÁGRAFO 3: Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

PARÁGRAFO 4: Se sancionará la disposición de escombros o sobrantes de construcción en sitios diferentes a las Escombreras que el municipio dispondrá de acuerdo al caso.

Solo el municipio a través de su Secretaria de Planeación podrá autorizar la disposición de escombros en sitios diferentes a los establecidos.

ARTICULO 88: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso- Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTÍCULO 89: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario de Planeación Municipal.

ARTICULO 90: Requisito de la compatibilidad entre usos: En caso de que de que la reglamentación de usos del suelo prevista en este acuerdo no se cumpla, la Secretaría de planeación solicitará ante la autoridad competente la suspensión del Uso no autorizado y el traslado de la actividad al sector donde esté reglamentado el uso correspondiente.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 91. Interpretación de la norma. En los casos de ausencia de normativa exactamente aplicable a una situación o de contradicciones en la misma, la facultad de interpretación corresponderá a la Secretaría de Planeación Municipal, la cual emitirá su concepto mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO
CONCEJO MUNICIPAL
Nit.812002371-2



ARTÍCULO 92. Vigencia y Derogatoria. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Honorable Concejo Municipal de San Bernardo del Viento, a los 30 días del mes de noviembre de 2017.

CALIXTO LÓPEZ ROJAS
Presidente del concejo municipal
CC. 15.033.794

EILEEN JHOANA CASTILLO
secretaria pagadora
CC.1128.052.726

**EL SUSCRIO PRESIDENTE Y SECRETARIA PAGADORA DEL
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SAN BERNARDO DEL
VIENTO - CORDOBA**

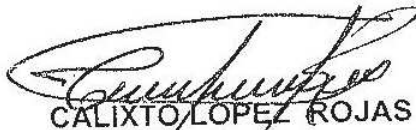
CERTIFICA

**Que el acuerdo No 014 POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE
EL CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE CONSTRUCCIONES
PARA EL SECTOR DE PLAYAS DEL MUNICIPIO DE SAN
BERNARDO DEL VIENTO- CORDOBA**

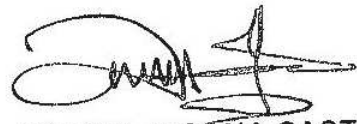
Fue aprobado en sesiones ordinarias por la comisión de presupuesto, tributos, créditos, contra créditos y planes de inversión en su primer debate el día 24 de noviembre, y segundo debate en plenaria de la corporación el día 30 de noviembre del año 2017.

Por lo escrito anteriormente enviamos el texto del acuerdo al ejecutivo para su respectiva sanción.

Atentamente:



CALIXTO LOPEZ ROJAS
Presidente del concejo municipal
CC. 15.033.794



EILEEN JHOANA CASTILLO
secretaria pagadora
CC.1128.052.726