

**ACUERDO No. 001**  
**( Diciembre 4 de 2002)**

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El municipio de San Bernardo del Viento no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo e integración de su territorio.

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevee que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 5-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388 de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.

El Ordenamiento Territorial, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

El proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte o componente general, en primer lugar se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; en segundo lugar trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa a la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de

infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

La segunda parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

La tercera parte se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agrario; de la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.

Las parte cuarta establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio. En la parte quinta se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

#### **ACUERDA:**

**ARTICULO 1:** Adoptese el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de San Bernardo del Viento, consignado en las siguientes 8 títulos, 37 capítulos, 127 artículos y 14 párrafos. Hacen parte integral del mismo los documentos técnicos de soporte de la investigación (25 mapas, 19 planos, 2 gráficos y 45 tablas).

### **TITULO I COMPONENTE GENERAL**

#### **CAPITULO I EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 2:** El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar al proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

2

## **CAPITULO II**

### **EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 3:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

## **CAPITULO III**

### **PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 4:** El proceso de formulación y gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

Coordinación administrativa e interinstitucional  
Participación social  
Equidad  
Sostenibilidad  
Competitividad  
Equilibrio del desarrollo territorial  
Función social y ecológica de la propiedad,  
Prevalencia del interés público sobre el interés particular  
Distribución equitativa de las cargas y beneficios

## **TITULO II**

### **POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL**

#### **CAPITULO I**

#### **POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 5:** El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

a. Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental, municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.

b. Preservación el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.

c. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

## **CAPITULO II**

### **OBJETIVOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 6:** Son objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

Definir acciones territoriales, para regular la utilización y transformación de los suelos con base a las ventajas comparativas que ofrecen y propiciar un sistema de explotación ambientalmente sostenible que permita consolidar las industrias: arroceras, platanera, acuícola, maderera, ganadera y turística, a través de las cuales mejorar y elevar el nivel y calidad de vida de la población del Municipio de San Bernardo del Viento.

- a. Ordenar los sistemas de explotación agrícola y pecuario, para regular su utilización y transformación con base a las ventajas que ofrecen los suelos en procura de una mayor competitividad.
- b. Ordenar la actividad de la pesca, para lograr una sostenibilidad ecológica, social, cultural y económica del recurso ictiológico.
- c. Establecer acciones de revegetalización con bosques protectores en las zonas de protección de los cuerpos de agua
- d. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con el contexto regional.
- e. Establecer la conformación de cuatro micro regiones y que en cada una se desarrolle un sistema de ciudad, para propiciar su integración y complementariedad de funciones.
- f. Definir un sistema vial que integre el territorio municipal y a éste con la región.
- g. Implementar la "Política Nacional Ambiental para el Desarrollo Sostenible de los Espacios Oceánicos y las Zonas Costeras e Insulares de Colombia", para la conservación y el uso sostenible de los recursos biológicos marinos.
- h. Disminuir los riesgos y la vulnerabilidad de la población a fenómenos naturales, aplicando acciones de reubicación, protección y prohibición.

A.G.V.

✓

### **CAPITULO III**

## **ESTRATEGIAS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 7:** Para lograr la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias:

- a. Fortalecimiento de la educación, la capacitación, la cultura y la Investigación como estrategia de desarrollo humano sostenible y competitivo.
- b. Organizar, proteger y conservar el sistema deiénagas, caños, delta y zonas de mangles y playas, conforme lo establece la "Política Nacional Ambiental para el Desarrollo Sostenible de los Espacios Oceánicos y las Zonas Costeras e Insulares de Colombia".
- c. Integración de la producción, transformación y comercialización.
- d. Aprovechar las potencialidades, de los suelos del territorio municipal, para determinar sus ventajas comparativas.
- e. Creación de una corporación mixta para la promoción y el desarrollo competitivo y sostenible.
- f. Adecuar la oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
- g. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- h. Programas permanentes de construcción y mejoramiento de viviendas urbanas y rurales, que apunten a solucionar los déficit cuantitativos y cualitativos de viviendas en el territorio.
- i. Modelo de gestión pública municipal orientado a resultados.
- j. Convivencia ciudadana para el desarrollo sostenible.
- k. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- l. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.

## **CAPITULO IV INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

**ARTICULO 8:** El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial.

## **CAPITULO V INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN**

**ARTICULO 9:** El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

## **CAPITULO VI INSTRUMENTOS TÉCNICOS**

**ARTICULO 10:** La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan Básico.

## **CAPITULO VII METODOLOGÍA**

**ARTICULO 11:** El proceso de formulación y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes, las revisiones y ajustes estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajuste en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas de éste Plan.

**CAPITULO VIII  
EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL**

**ARTICULO 12:** Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la Información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contienen el documento técnico que soporta el estudio y análisis territorial del Plan Básico.

**CAPITULO IX  
INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**ARTICULO 13:** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

**CAPITULO X  
INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL**

**ARTICULO 14:** Para contribuir a la realización a cabalidad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

**CAPITULO XI  
VIGENCIA**

**ARTICULO 15:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia de 10 años y hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el corto plazo para la primera administración, mediano plazo para la segunda administración y largo plazo para la tercera administración.

**ARTICULO 16:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial se le podrán hacer los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los dos próximos periodos de gobierno municipal y para lo cual se deberá concertar con el consejo territorial de planificación y someter a consideración de la CVS los ajustes que se pretendan.

**CAPITULO XII  
ACCIONES PRIORITARIAS**

**ARTICULO 17:** Como acciones prioritarias para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se tendrán:

G.V.

a- La divulgación amplia y efectiva del Plan Básico.

b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.

### TITULO III CONTENIDO ESTRUCTURAL

#### EL TERRITORIO MUNICIPAL

#### CAPITULO I ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

**ARTICULO 18:** El Municipio de San Bernardo del Viento se ubica en la zona de costas del mar Caribe, al noroccidente del Departamento de Córdoba. En consecuencia todas las acciones, planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la subregión costanera.

#### CAPITULO II JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

**ARTICULO 19:** El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa de división política No. 15

#### CAPITULO III ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

**ARTÍCULO 20:** El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendido por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana que se presenta en el plano No. 32) y el sector municipal o suelo rural que comprende cuatro Micro Regiones integradas por los Corregimientos: Barcelona, Barbaescal, Caño Grande, Castillo Damasco, Chiquí, José Manuel Altamira, Nueva Estrella, Pajonal, Paso Nuevo, Playas del Viento-Brisas del Mar, Paraiso Camino Real, San Blas de Junín, San José de las Cañas, Sicará, Tinajones, Trementino y Villa Clara . Que se presenta en el plano No. 31

## **CAPITULO IV CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO**

**ARTICULO 21:** De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el Municipio de San Bernardo del Viento el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural y suburbana y se delimitan como aparece en el plano 33 y en el mapa 36.

## **CAPITULO V**

### **SUELO URBANO**

**ARTICULO 22:** Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el P.B.O.T. le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. (Ver mapa 33).

## **CAPITULO VI SUELO DE EXPANSIÓN URBANO**

**ARTICULO 23:** Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. (Ver mapa 33).

## **CAPITULO VII SUELO RURAL**

**ARTICULO 24:** Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. (Ver plano No 36).

## **CAPITULO VIII AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL**

**ARTICULO 25:** Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales en este caso San Bernardo presenta un territorio especial ambiental en la zona costera comprendida entre la desembocadura del río Sinú y los límites con el

A.G.V

municipio de San Antero los cuales hacen parte de la Ecorregión Golfo de Morrosquillo (MOR), ver mapa 03.

## **CAPITULO IX ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES**

**ARTICULO 26:** Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignarse los usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa No. 11 y en el plano No. 22.

## **TITULO IV ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO**

### **CAPITULO I CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 27:** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en acuerdo a los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

**ARTICULO 28: USO PRINCIPAL** Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

**ARTICULO 29: USO COMPLEMENTARIO** Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

**ARTICULO 30: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** 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.

W

municipio de San Antero los cuales hacen parte de la Ecorregión Golfo de Morrosquillo (MOR), ver mapa 03.

## **CAPITULO IX ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES**

**ARTICULO 26:** Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la Infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa No. 11 y en el plano No. 22.

## **TITULO IV ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO**

### **CAPITULO I CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 27:** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en acuerdo a los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

**ARTICULO 28:** USO PRINCIPAL Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

**ARTICULO 29:** USO COMPLEMENTARIO Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

**ARTICULO 30:** USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: 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.

ARTICULO 31: USO PROHIBIDO Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

## CAPITULO II ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 32: PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 33: CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 34: REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 35: REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTICULO 36: AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de más recursos.

ARTICULO 37: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del suelo se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite.

ARTICULO 38: PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área. (menos de 3 unidades de ganado por Has).

ARTICULO 39: PASTOREO SEMIINTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área (5 unidad de gran ganado por Has).

ARTICULO 40: MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

A.G.V.

2

**ARTICULO 41: COMERCIO:** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

**Nivel I local básico:** actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

**Nivel II local principal:** actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares; peluquerías, salones de belleza, y similares.

**Nivel III subregional:** actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del Municipio y sus alrededores o área de influencia subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales, de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

**Nivel IV nacional:** actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudades industriales, instalaciones de defensa o seguridad nacional.

**ARTICULO 42: INDUSTRIAL** Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de

acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

**ARTICULO 43: SERVICIOS:** Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura).

**ARTICULO 44: RECREACIÓN** Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

**ARTICULO 45: RESIDENCIAL CAMPESTRE:** Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Unifamiliar:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas
2. **Bifamiliar:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

**ARTICULO 46: RESIDENCIAL URBANO:** Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas.
2. **Multifamiliar:** construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación de viviendas.

**TITULO V**  
**COMPONENTE RURAL**

**CAPITULO I POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO**

**ARTICULO 47:** Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del Municipio gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural. Igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.

**CAPITULO II ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL**

**SUELO RURAL**

**ARTICULO 48:** Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas:

- Uso Pecuario
- Uso Agrícola
- Uso forestal
- Uso de conservación y protección de los recursos naturales

**TITULO VI**  
**COMPONENTE URBANO**  
**POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA**

**CAPITULO I**  
**CRECIMIENTO URBANO**

**ARTICULO 49:** El crecimiento y desarrollo urbano en el Municipio de San Bernardo del Viento estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

2

## CAPITULO II ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

### ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

**ARTICULO 50: PERÍMETRO URBANO:** El perímetro Urbano para el Municipio de San Bernardo del Viento es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano 33 de la zona urbana y adoptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios.

**ARTICULO 51:** El sector Urbano está conformado por los sectores y barrios, que se presenta en el plano No. 16

#### 1-ZONA EN DESARROLLO URBANO

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo, que se presentan en el plano 33.

**a. subzona de conservación,** Corresponde al área del centro del casco urbano en el cual se encuentran la madre vieja y la viviendas consideradas patrimonio arquitectónico, con esta medida se busca conservar la estructura urbana, arquitectónica y ambiental como testimonio representativo de la memoria colectiva.

**PARÁGRAFO:** Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central de San Bernardo del Viento. Para determinar tal condición se faculta al consejo Territorial de planeación Municipal.

**b. Subzona de Actividad Residencial consolidada,** corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.

**c. Subzona de actividad residencial en consolidación,** Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área.

#### ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

**ARTICULO 52:** Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la debida infraestructura de servicios, ver Plano No 33.

2

## ZONA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

**ARTÍCULO 53:** Comprende a las áreas de interés paisajístico y ambiental, como las rondas de las quebradas, caños, el río, la zona de humedales y manglares, la zona de playas. Ver mapa No. 39.

## ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL

**ARTÍCULO 54:** Comprende la zona tradicional del centro y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes.

## ZONA DE AMENAZAS NATURALES

**ARTÍCULO 55:** Se consideran zonas de amenazas naturales y que representan alto riesgo las que se indican en el plano 22.

## EL ESPACIO PÚBLICO

**ARTÍCULO 56:** Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

**ARTÍCULO 57:** El destino de los bienes de uso público en las áreas urbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTÍCULO 58:** El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

16.11

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero,

de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado.

Los espacios integrantes del espacio público según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

### **CAPITULO III INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTO COLECTIVOS**

#### **SISTEMA VIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 59:** El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte de éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

**ARTICULO 60:** El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las vías Nacionales
2. las vías Regionales
3. Las vías locales principales y secundarias

**ARTÍCULO 61: PLAN VIAL:** Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana con la zona rural y con el contexto regional, se adopta el plan vial presentado en el mapa 34. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

**ARTICULO 62:** Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que se determinen en los Plan de Desarrollo.

**ARTICULO 63:** La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

**ARTICULO 64:** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías

2

con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

**PARÁGRAFO:** Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, cunetas y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la secretaría de planeación Municipal.

**ARTICULO 65:** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

**ARTICULO 66:** Cuando se realice un nuevo desarrollo en la sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

**ARTICULO 67:** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios adedados.
- b- Por expropiación según lo determina la Ley.
- c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

**PARÁGRAFO.** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable del Consejo Municipal de Planeación.

**ARTICULO 68:** Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

**ARTICULO 69:** Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 70:** La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- a -Cantidad y flujo de tráfico  
b -Ancho de vías y características de su diseño  
c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales  
d -características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

**ARTICULO 71:** Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Junta Administradora de los Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado de San Bernardo del Viento **ACUALSAN**, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

#### **NOMENCLATURA:**

**ARTICULO 72:** Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para la adopción de la nomenclatura vial y de cada predio urbano.

#### **SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES**

**ARTICULO 73:** Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizarán como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos y se articularán funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y mejorar la calidad al 100%.

#### **SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS**

**ARTÍCULO 74:** Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado y aseo público, para su óptima prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por la operación o manejo y se articularán funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y mejorar la calidad al 100%.

## **SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTÍCULO 75:** Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por la plaza de mercado, matadero, cementerios, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible.

## **SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**ARTÍCULO 76:** Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas urbanizables ver plano No. 33.

## **CAPITULO IV**

### **NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

#### **NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**ARTICULO 77: TAMAÑO DEL LOTE,** Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

**ARTICULO 78: DENSIDAD MAXIMA,** Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, o hectárea) siempre en su cantidad máxima de 60 vivienda unifamiliares por hectárea.

**ARTICULO 79: INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN,** Se hará explícito en cada uno de los sectores y subsectores y será aplicable a todos los usos permitidos, para las urbanizaciones que se proyecten para vivienda multifamiliar en el municipio de San Bernardo del Viento regirá un índice máximo de ocupación del 55% del área neta del lote.

**ARTICULO 80: INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN,** los índice de construcción para las edificaciones multifamiliares dependen básicamente del área del lote, de la zona donde se ubica, de la franja de densidad a la pertenece y de las obligaciones que se impone al proyecto, relacionadas con el número de parqueaderos privados y de

visitantes por viviendas, con los servicios colectivos en lotes y construcción y con áreas verdes privadas.

**ARTICULO 81: CESIONES PUBLICAS**, 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 7% del área total del lote, 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. El departamento de planeación. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

b. **Para vías del Plan Vial 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 total 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 la Secretaría 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% del área las cuales estará definida en la demarcación que expida la Secretaría de planeación.

**ARTICULO 82: CESIONES COMUNALES :**

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 30% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión.

Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las

construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

**PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES:** Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:  
-1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda  
-2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios. Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse; su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

**ARTICULO 83: REVEGETACIÓN 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 área 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 REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la secretaría de planeación o la UMATA, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

**ARTICULO 84: OPCIONES DE INTERVENCIÓN.** Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

a- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido.(conservación arquitectónica).

b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

c- Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

d-Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

**ARTICULO 85: ALTURA MAXIMA,** Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes :

- |                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| a-un piso-----             | a cumbre:5.00mts  |
| b-un piso y altillo -----  | a cumbre: 5.00mts |
| c-dos pisos -----          | a cumbre: 5.50mts |
| d-dos pisos y altillo----- | a cumbre: 8.00mts |

**PARAGRAFO 1:** Los altillos, áticos, cornisas, tanques, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

**PARAGRAFO 2:** Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la Secretaría de planeación.

**ARTICULO 86: AISLAMIENTOS:** Se indicarán explícitamente en cada uno y tendrán el carácter de mínimos.

- De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.
- De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.
- En las edificaciones donde se autorice comercio en el primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
- En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción.
- De vías del plan vial: Serán las estipuladas por el Ministerio de Vías y Transporte Público, para cada tipo de vía.
- Posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de la edificaciones permitidas.
- Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

**ARTICULO 87: EMPATES,** Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**PARAGRAFO:** Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

**Aislamiento lateral o posteriores:** Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector.

**ARTICULO 88: VOLADIZOS,** Sobre vías : Los indicados serán los máximos.  
Laterales: Los indicados serán los máximos: -No se permiten dentro de los aislamientos-.

Posteriores: Los indicados: No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

**ARTICULO 89: PATIOS,** Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima: 9m<sup>2</sup>- Lado mínimo 3 metros.

Para multifamiliares : área mínima :16m<sup>2</sup>-Lado mínimo 4 metros.

**ARTICULO 90: CERRAMIENTO DEL PREDIO,** Todos los predios dentro del Municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes -Arborización en los linderos.  
Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Secretaría de Planeación.

**ARTICULO 91: PUESTOS PARA VEHICULOS,** Deberán ubicarse dentro del predio -Pueden ser cubiertos o al aire libre- Deberán tener fácil acceso.

**TITULO VII  
PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**

**CAPITULO I  
INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL**

**ARTICULO 92:** Son Instancias de gestión del Plan Básico:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan Básico.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por los secretarios del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c- La Secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Plan Básico.
- d- el Consejo Territorial de Planeación, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Plan Básico mediante su adopción normativa.

**INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN**

**ARTICULO 93:** Son instancias de participación:

- a- El Consejo Territorial de Planeación CTP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hace mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994.
- b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Territorial de Planeación y un representante de la comunidad por cada corregimiento.
- c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

**ARTICULO 94 LICENCIAS:** La Secretaría de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.

A.G.W

2. Licencias de demolición de edificaciones.

3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

**ARTICULO 96:** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaría de Planeación Municipal, de las empresas constructoras o urbanizadoras y de los Ingenieros o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, intermediaoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional o certificado de constitución o gerencia.

**ARTICULO 96:** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Secretaría de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

**ARTICULO 97:** Autorización de uso y funcionamiento.

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la secretaria de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La Secretaría de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo.

**ARTICULO 98: Licencia de Funcionamiento:** Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Secretaría de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.

A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de Industria y Comercio.

2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijan para el funcionamiento del uso solicitado.

4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

**PARÁGRAFO PRIMERO :** Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de Industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Secretaría de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

#### **ARTICULO 99: Licencia para Obras de Urbanismo.**

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Secretaría de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la Infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Secretaría de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Secretaría de Planeación Inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de Infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno del departamento de

Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

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

**ARTICULO 100:** Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

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

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

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

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y foto-reducción en escala 1:5.000; y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a treinta (30) días, el recibo del Impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

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

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Secretaría de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras

de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

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

**ARTICULO 101:** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO 102: Licencia de construcción:** Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Secretaría de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.
2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.  
Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Secretaría de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la Secretaría de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Secretaría de Planeación Municipal.

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

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

4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. El departamento de Planeación liquidará el impuesto de delimitación urbana y de ocupación de vías correspondiente.

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

**ARTICULO 103:** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**ARTICULO 104:** El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaría de Planeación.

**ARTICULO 105:** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaría de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTICULO 106:** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**ARTICULO 107:** Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.

2. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe solicitarse la licencia ambiental correspondiente a la CVS.

**ARTICULO 108:** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en super manzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinarán además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

**PARÁGRAFO.** Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

## **CAPITULO II**

### **OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR:**

**ARTICULO 109:** a. Los propietarios pueden proponer, a la Secretaría de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matriciales de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Secretaría de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CVS, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, del Consejo Territorial de Planeación.
- Concepto favorable previo de la CVS, sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos.
- Aceptación de la CVS para el uso y vertimientos de agua.
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

✓

**ARTICULO 110:** Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo o agrupación deben:

- a. Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público o comunal colindantes.
- b. Tener frentes sobre vías de uso público o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c. Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

### **CAPITULO III SANCIONES**

**ARTICULO 111:** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

2

**PARÁGRAFO 1:** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se registrará 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 2:** Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

**ARTICULO 112:** 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.

**ARTICULO 113:** 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 114:** El concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable del consejo Territorial de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**ARTICULO 115:** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTICULO 116:** El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean

2

aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO 117:** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación y restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**ARTICULO 118:** Las obras que se disponga a realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO 119:** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**ARTICULO 120:** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTICULO 121.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**ARTICULO 122: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS:** En caso de que lo anterior no se cumpla, la Secretaría de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

6-11

#### CAPITULO IV

**SISTEMA VIAL** Diseños de redes y vías:

a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias.

b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, ardenes, cunetas, zonas verdes y arborización.

c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

**CAPÍTULO V**

**ARTICULO 123: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR:**

a. Los propietarios pueden proponer, a la Secretaría de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Secretaría de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del Subsector.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

d. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.

e. El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de Planeación las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

f. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico:

g. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la Secretaría de Planeación.

h. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonarán y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Secretaría de Planeación Municipal, verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.

## TITULO VIII DISPOSICIONES GENERALES

### FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

**ARTICULO 124:** Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios, (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de Interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

**ARTICULO 125:** Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la Secretaría de Planeación Municipal y la participación del Consejo Territorial de planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

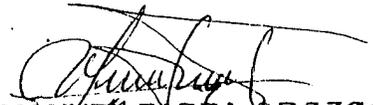
**ARTICULO 126:** El P.B.O.T fue concertado y aprobado por la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y San Jorge CVS según acta de fecha \_\_\_\_\_ y por el Consejo Territorial Municipal de Planeación según acta de fecha 22 de Noviembre de 2001.

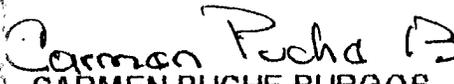
a

**ARTICULO 127:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y sanción.

**COMUNIQUESE, PUBLICASE Y CUMPLASE**

Dado en San Bernardo del Viento a los cuatro (4) días del mes de Diciembre de dos mil dos (2002)

  
**MANUEL FABRA OROZCO**  
Presidente

  
**CARMEN PUCHE BURGOS**  
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE CORDOBA  
SAN BERNARDO DEL VIENTO  
CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 031  
(Diciembre 4 de 2002)

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE  
SAN BERNARDO DEL VIENTO - CORDOBA.

CERTIFICA

Que el presente Acuerdo No. 031 de Diciembre 4 de 2002, recibió los dos (2) debates  
reglamentarios, uno en comisión el día 26 de Agosto y el otro en plenaria el día 4 de  
Diciembre de 2002.

San Bernardo del Viento, 5 de Diciembre de 2002

  
CARMEN PUCHE BURGOS  
Secretaria Concejo Municipal

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN BERNARDO DEL VIENTO

Sanclónese el presente Acuerdo No. 031 de Diciembre 5 de 2002, emanado del  
Honorable Concejo Municipal de San Bernardo del Viento.

San Bernardo del Viento, 5 de Diciembre de 2002

  
AMADA GENES NEGRETTE  
Alcalde Municipal