



ACUERDO No. 007  
Agosto 30 de 2002

"Por el cual se adopta el Código de Urbanismo del Municipio de Cimitarra"

---

## **CONCEJO MUNICIPAL DE CIMITARRA SDER.**

### **ACUERDO NO. 007 (Agosto 30 de 2002)**

Por el cual se adopta el Código de Urbanismo para el Municipio de Cimitarra.

El Honorable concejo Municipal de Cimitarra, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales en especial las que le confiere el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, el Artículo 3, 8, 36 y 99 de la ley 388 de 1997, entre otros y los decretos 833 de 1997, 948 de la ley 99 de 1993 y,

#### **CONSIDERANDO:**

- a. Que se requiere un instrumento Normativo que ordene especialmente las áreas de expansión y los sectores actualmente desarrolladas del Municipio.
- b. Que es deber del Municipio organizar el uso del suelo y propender por su uso racional y equilibrado, para definir la localización espacial de sus distintas actividades humanas fundamentándose en los principios de desarrollo sostenible, en la preservación del patrimonio ecológico y en la prevención de desastres.
- c. Que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio deben estar en armonía con las determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la ley 388 de 1997.
- d. Que el Concejo Municipal aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial mediante Acuerdo No. 018 de 2001.
- e. Que se requiere modificar y complementar los acuerdos 021 y 022 de 1991.

#### **ACUERDA:**



Plan Básico de Ordenamiento Territorial  
Municipio de Cimitarra  
Código de Urbanismo



## TITULO I

### DE LAS NORMAS ESTRUCTURALES

#### CAPÍTULO 1

##### DE LOS OBJETIVOS, ALCANCES Y PRINCIPIOS GENERALES DEL CÓDIGO

**Artículo 1: De los objetivos del Código.** El presente instrumento normativo tiene como objetivo ordenar espacialmente las áreas de expansión y los sectores actualmente desarrollados del Municipio de CIMITARRA, organizando el uso de los suelos, propendiendo por su uso racional y equilibrado, para definir la localización espacial de las distintas actividades humanas, fundamentándose en los principios del desarrollo sostenible, en la preservación del patrimonio ecológico y en la prevención de desastres.

Igualmente tiene como objetivo establecer los parámetros para los nuevos desarrollos y preparar al municipio para mitigar el impacto que sobre su estructura genera el crecimiento del mismo dentro de los criterios de función pública del urbanismo que define el artículo 3° de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 2: De los principios del código.** El Código de Urbanismo del Municipio de CIMITARRA como instrumento de ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

**Artículo 3: De los principios normativos del código.** La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias se fundamentan en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la ley 388 de 1997.
2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características





- urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.
3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.
  4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

**Artículo 4: Del ámbito de aplicación del Código.** El Código de Urbanismo de CIMITARRA tiene su aplicación en el Municipio de CIMITARRA, incluyendo los suelos que más adelante se definen como: Suelo urbano, Suelo Rural, Suelo de Expansión Urbana, Suelo Suburbano y Suelo de Protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

**Artículo 5: Políticas de Desarrollo Urbano.** Con el objeto de procurar un desarrollo más equilibrado y una adecuada continuidad y jerarquización de los suelos urbano, rural, suburbano y de expansión urbana; y de las actividades que en ellos se generan, la Forma y Estructura planteada del Ordenamiento Territorial se basará en las siguientes políticas:

- a. Dirigir el proceso de conformación de nodos interurbanos con criterios de complementariedad y usos interurbanos de equipamiento e infraestructura de servicios públicos y sociales.
- b. Consolidar el desarrollo urbano actual mediante un proceso de renovación urbana, reubicando, consolidando, mejorando las condiciones actuales de los usos urbanos y mitigando los impactos del sistema vial sobre la estructura urbana y de los usos urbanos entre sí.
- c. Desarrollar la expansión urbana de la ciudad como una empresa de economía mixta, coordinando la expansión de las infraestructuras de servicios públicos, el equipamiento y el sistema vial urbano.
- d. Mitigar el impacto de la Transversal Puerto Araujo-Barbosa sobre la estructura urbana de Cimitarra mediante una variante o anillo vial perimetral tangente a la estructura urbana.
- e. Evitar que el crecimiento urbano involucre áreas sobre zonas de altas pendientes o en áreas que ofrezcan amenaza o riesgo físico.
- f. Controlar el crecimiento urbano mediante la definición de una normatividad que promueva la aplicación de un modelo urbano ordenador de usos, generador de espacio público, regulador de las densidades urbanas y que garantice una convivencia pacífica.
- g. Adopción e identificación y aplicación de un modelo mejorador de los diferentes centros poblados del municipio.

**Artículo 6: De los componentes del código.** El presente ordenamiento, lo integran el conjunto de normas que reglamentan:





Los Usos del Suelo Urbano, de Expansión urbana, Suburbano, Rural y de Protección del Municipio de CIMITARRA, "Clasificación del Suelo", mediante el establecimiento de normas generales de zonificación, definición del régimen y los tratamientos para la Urbanización, Parcelación y Construcción de edificaciones e infraestructura y de extracción de materiales, al igual que para el funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, y los planes Urbanos, Parciales, y se definen Áreas de Actuación Urbanística.

**Artículo 7: De las determinantes del código.** El Código de Urbanismo para el Municipio de CIMITARRA y las áreas suburbanas a que se hace referencia y que se delimitan en el artículo anterior, tienen como determinantes las políticas, planes y programas formulados por el "Plan de Desarrollo", aprobado mediante acuerdo N° 011 del 2001; "Plan General de Ordenamiento y programa de Inversiones",. Y el 'Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano de CIMITARRA', Acuerdo N° 018 del 2001.

**Artículo 8: De las normas para las zonas suburbanas y de protección.** Las normas que reglamentan los usos del suelo, parcelaciones, construcción de edificaciones y de infraestructura y la extracción de materiales en la zona suburbana, y de protección rural, se regirán por lo establecido en el TITULO II del presente ordenamiento 'De las normas generales.'

**Artículo 9: De las normas para las zonas urbanas y de expansión urbana.** Las normas que reglamentan los usos del suelo, la construcción, reforma o demolición de edificaciones, de dotación de infraestructura y los procesos de urbanización y parcelación dentro del perímetro urbano de CIMITARRA y de las zonas de expansión urbana se guiarán al tenor de lo establecido en el TITULO II del presente ordenamiento 'De las normas generales.'

**Artículo 10: De las normas para los centros poblados.** Las normas que reglamentan los usos del suelo, la construcción, reforma o demolición de edificaciones, de dotación de infraestructura y los procesos de urbanización dentro de los perímetros de los centros poblados se guiarán al tenor de la siguiente clasificación:

Tratamiento de Sustitución:

Santa Rosa  
Zambito  
El Aterrado

**Parágrafo:** Para cada uno de estos casos se debe elaborar un plan parcial de





reubicación y traslado.

Tratamiento de Mejoramiento Integral:

Puerto Araujo  
Campo Seco  
San Pedro de la Paz  
San Juan  
Km 17  
Los Morros  
Primavera  
La Verde  
Veintiocho de la carretera  
Guayabito  
Dos Hermanos  
La Terraza  
Palmas del Guayabito  
Cascajero  
Padilla  
San Fernando  
La Y de la Torre

**Parágrafo:** Para los casos de tratamiento de sustitución la Oficina de Planeación Municipal debe elaborar un plan parcial de reubicación y traslado para cada caso. Para el caso de tratamiento de mejoramiento integral la Oficina de Planeación Municipal deberá establecer área nuclear en cada centro poblado, sitio en el cual se puedan adelantar temporalmente brigadas de educación, salud y recreación.

**Artículo 11: De los planos integrantes del Código.** Adóptase como documentos constitutivos del presente Código, los planos denominados:

Plano N° 1 "Clasificación del suelo"  
Plano N° 2 "Sistema Vial"  
Plano N° 3 "Tratamientos"  
Plano N° 4 "Amenazas Urbanas"  
Plano N° 5 "Usos del Suelo"

**Artículo 12: Del carácter de los planos del Código.** La información gráfica contenida en los planos mencionados en el artículo anterior sobre delimitación de zonas, áreas, afectaciones viales, trazado del sistema vial y demás información, tiene carácter oficial y su aplicación y reglamentación se guiarán al tenor de lo establecido en todos y cada uno de los apartes y anexos que conforman el





presente ordenamiento; las cuales serán la base del expediente urbano.

**Artículo 13: De los niveles normativos.** Los niveles normativos del presente Código regularán de manera simultánea e interdependiente las intervenciones de los actores públicos y privados sobre el espacio urbano, las normas según las cuales se regulan y orientan las acciones y actuaciones urbanísticas de los sectores público y privado en las áreas objeto de la presente reglamentación. Para efectos de su implementación las normas se estructurarán de la siguiente manera:

1. Nivel Macro: Define el carácter y la función del sector espacial a reglamentar y determina la intensidad del desarrollo necesario para implementar las políticas urbanas, de forma y estructura definidas en el plano.
2. Nivel Medio: Define los parámetros procedimentales, los parámetros indicativos de trazado urbano, de tipología urbana de referencia, de dinámica del espacio público y de acción del sector público para orientar la conformación del espacio público y regular el espacio privado.
3. Nivel Micro: Define las normas de uso, volumetría y equipamiento con el objeto de que la actuación del sector privado se realice en concordancia con el carácter y función urbana del sector y con los parámetros de espacio público definidos en el nivel intermedio

**Artículo 14: De los actores del desarrollo.** Para efectos del presente Código se distinguen los siguientes actores:

1. Sector Público: Conformado por la Administración Municipal y los agentes de las entidades públicas departamentales y nacionales que a través de sus acciones inciden directa o indirectamente en la gestión, el control y la conformación del espacio urbano.
2. Sector Privado: Está conformado por todas las personas naturales o jurídicas que a través de las actuaciones individuales o colectivas inciden en la conformación, gestión y control del espacio urbano.
3. Sector Comunitario: Está conformado por todas las personas naturales o jurídicas, o mixtas con o sin ánimo de lucro, por las ONGs y agremiaciones que a través de las actuaciones individuales o colectivas inciden en la conformación, gestión y control del espacio urbano.

**Artículo 15: De la intervención de los actores.** La intervención de los actores del desarrollo en la conformación, gestión y control del espacio urbano se ordenará de la siguiente manera:

1. El Sector Público definirá mediante acciones urbanísticas la función, el carácter y diseño del espacio público y regulará la intensidad de uso del





- espacio privado que lo contiene. Igualmente evaluará la actuación del sector privado sobre los espacios públicos y privado; y tomará las medidas correctivas que define la Ley 388 de 1997.
2. El Sector Privado realizará sus actuaciones sobre el espacio privado con base en la regulación definida por el sector público, con miras a conformar el espacio de uso público. De igual manera evaluará la gestión del sector público a través de las veedurías ciudadanas y participará en la toma de decisiones a través de los canales de participación ciudadana que define la ley; igualmente intervendrá individual o colectivamente sobre la acción o actuación de los representantes del sector público o privado en la adecuada conformación y utilización del espacio público, en desarrollo del Derecho de Petición y la acción de cumplimiento que establece la Constitución Nacional y sus normas reglamentarias.
  3. El Sector Comunitario, además de orientarse hacia la conformación, control y gestión del espacio urbano, se dirigirá hacia la obtención y utilización del equipamiento social requerido.

**Artículo 16: Del grado de las intervenciones del sector público.** Las intervenciones del sector público podrán ser directas o indirectas según el grado de afectación sobre el espacio público.

1. Se considera intervención directa del sector público aquella que, a partir de intervenciones administrativas y/o financieras sobre el espacio privado y de uso público, lleve a estructurar el espacio urbano deseado.
2. Se considera como intervención indirecta del sector público aquella que a partir de parámetros normativos sobre el espacio de uso privado y su relación con el espacio público, lleve a estructurar el espacio urbano deseado.

**Artículo 17: De las modalidades de intervención pública.** La intervención del sector público sobre el territorio del municipio se efectuará mediante las Acciones y Actuaciones Urbanísticas.

**Artículo 18: Del las Acciones Urbanísticas.** Se denomina Acción Urbanística al ejercicio de la función pública del ordenamiento del territorio referida a las decisiones administrativas y las actuaciones administrativas que les son propias a las autoridades municipales. Las Acciones Urbanísticas son las definidas en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y por tanto deberán estar autorizadas en los términos que fija la Ley.

**Artículo 19: De las intervenciones del nivel privado.** La intervención del sector privado sobre el territorio del municipio se hará por medio de la Actuación Urbanística, las cuales son la parcelación, la urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de





ACUERDO No. 007  
Agosto 30 de 2002  
"Por el cual se adopta el Código de Urbanismo del Municipio de Cimitarra"

---

gestión y formas de ejecución y estarán reguladas explícitamente por las normas urbanísticas. El sector público también podrá participar en las actuaciones urbanísticas en los términos que señala el artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 20: De la interpretación de las normas.** Para la correcta interpretación de los términos contenidos en el presente ordenamiento, adóptase las definiciones contenidas en el Anexo No. 1 del presente Acuerdo.





## CAPÍTULO 2

### DE LA FORMA Y ESTRUCTURA TERRITORIAL

**Artículo 21: Determinantes de la organización espacial del municipio.** Con el objeto de establecer las pautas de racionalización y control de los usos del suelo para que alcancen un desarrollo armónico en el municipio de CIMITARRA, adóptase como organización especial del territorio del municipio la determinada por:

1. Unas Zonas de Uso Urbano conformadas por:
  - 1.1 El centro del casco urbano conformado por el parque principal y las ocho manzanas que lo rodean.
  - 1.2 Los sectores que rodean el centro del casco urbano.
  - 1.3 Los sectores de desarrollo reciente localizados dentro del perímetro urbano.
  - 1.4. Los sectores determinados dentro del perímetro de servicios públicos actual, en proceso o con potencialidad de desarrollo.
  - 1.5. Las áreas de desarrollo incompleto o en proceso de mejoramiento localizados dentro del perímetro de servicios.
2. Unas Zonas de Uso de Expansión Urbana que se caracterizan por ser áreas del territorio municipal destinadas a la expansión que se habilitarán gradualmente durante la vigencia del Código.
3. Unas Zonas de Uso del Suelo Suburbano conformadas por las áreas localizadas dentro del suelo rural diferentes a las de expansión urbana, que por estar localizadas en sectores correspondientes de los corredores interurbanos, presenten la posibilidad de desarrollarse con restricciones de uso e intensidad y densidades y se ven sometidas a presiones que tienden a cambiar radicalmente sus usos actuales.
4. Unas zonas de Uso del Suelo de Protección que por sus características geográficas, topográficas y ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad para la infraestructura o provisión de servicios o por amenazas de riesgo tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.
5. Un sistema de Relaciones que se manifiesta en una red vial de articulación de las diferentes actividades que se generan en el territorio, cuyo carácter se define con base en la función que cada uno de ellos cumple dentro de la estructura del sistema.

**Parágrafo:** También forma parte del territorio unas zonas de Uso de Suelo Rural que no son aptos para urbanizar por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales o actividades análogas.





**Artículo 22: La función pública del ordenamiento.** Siendo el ordenamiento del territorio una función pública que se ejerce mediante la acción urbanística referida a las decisiones administrativas y con el objeto de lograr una estructura integral se definen en el presente instrumento normativo las siguientes acciones urbanísticas prioritarias para el Municipio de CIMITARRA:

1. La clasificación del territorio en suelo urbano, rural, de expansión urbana suburbano y de protección.
2. El establecimiento de la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y la definición de los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
3. La determinación de los espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La determinación de las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
4. La localización de las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
5. La determinación y reserva de terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
6. La definición y determinación de las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la ley 388 de 1997.

**Artículo 23: Acciones Urbanísticas complementarias al Código.** Como complemento al presente instrumento de ordenamiento territorial, la administración Municipal estudiará la posibilidad de aplicar las siguientes acciones urbanísticas:

1. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
2. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
3. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
4. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte,





los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.

5. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
6. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.
7. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

**Artículo 24: De la concordancia con la Forma y Estructura.** El ordenamiento de las zonas urbanas de CIMITARRA, los centros urbanos, y las zonas suburbanas delimitadas, se adecuará a la Forma y Estructura definidas en los Artículos anteriores.

**Artículo 25: De los Planos de la Forma y Estructura.** La Forma y Estructura territorial a que se refieren los artículos del presente título, son las que aparecen en el plano No.1 Clasificación del Suelo, el cual hace parte integral del presente Código.

## SECCIÓN I

### DE LAS ACTIVIDADES URBANAS Y RURALES

**Artículo 26: Concepto.** Con el objeto de organizar espacialmente las distintas actividades humanas que se desarrollan sobre el territorio del municipio, en función de la compatibilidad entre ellas y de su relación es necesario clasificar las actividades urbanas y rurales.

**Artículo 27: De la clasificación de las actividades.** Para efecto de la racionalización en el ordenamiento, la clasificación y reglamentación de los usos del suelo del Municipio de CIMITARRA, las actividades de la comunidad se clasifican en:

1. Comerciales
2. Institucionales
3. Industriales
4. De Servicios Municipales
5. Residenciales
6. Agropecuarias





**Artículo 28: De las actividades Comerciales.** Son actividades Comerciales las dedicadas a la venta, distribución e intercambio de bienes, productos y/o servicios.

**Artículo 29: De las actividades Institucionales.** Se definen como actividades Institucionales aquellas destinadas a la prestación de servicios administrativos por parte de las instituciones gubernamentales del orden Nacional, Departamental o Municipal y/o a la prestación de servicios sociales o asistenciales a la comunidad, bien sea por parte del Estado o de particulares tales como salud, educación, culto, cultura y recreación.

**Artículo 30: De las actividades Industriales.** Son actividades Industriales aquellas destinadas a la extracción de materiales de cantera y/o transformación de materia prima.

**Artículo 31: De las actividades de Servicios Municipales.** Son Actividades de Servicios Municipales aquellas que por su carácter único dentro de la ciudad, su magnitud y características, los efectos del impacto que producen sobre la estructura urbana y/o la calidad del medio ambiente las hacen incompatibles en mayor o menor grado con otras, haciendo necesario particularizar su localización, tales como: Abastecimiento, transporte, funerarias, de seguridad, servicios públicos, disposición y tratamiento de basuras y desechos.

**Artículo 32: De las actividades Residenciales.** Son Actividades Residenciales aquellas dedicadas a la habitación en familia y en comunidad, en conjunto con el equipo básico complementario. A su vez estas actividades se dividen en unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

**Artículo 33: De las actividades Agropecuarias.** Se definen como actividades Agropecuarias aquellas dedicadas al cultivo de especies vegetales y a la cria y/o levante de especies animales.

**Artículo 34: De las actividades y los establecimientos.** Para la realización de las actividades a que hacen referencia los artículos anteriores, los establecimientos se ordenan y clasifican según lo especificado en la sección siguiente.

**Artículo 35: De las actividades en los suelos del territorio municipal.** Con el objeto de ordenar las actividades en los distintos suelos del territorio, las actividades se agrupan según su compatibilidad e impacto, de la siguiente manera:

1 Para el Suelo Urbano:





- 1.1 Principales:
  - 1.1.1 Residenciales Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.
  - 1.1.2 Comercio Tipos A y B, Grupos 1 y 2
  - 1.1.3 Institucionales y Recreativos de bajo impacto.
- 1.2 Con restricciones de localización
  - 1.2.1 Definidas según Código y Planes Parciales:
  - 1.2.2 Comercio Tipos A y B, Grupos 3 a 5
  - 1.2.3 Institucionales y Recreativos
- 1.3 No permitidas:
  - 1.3.1 Agropecuarias.
- 2 Para el Suelo Rural:
  - 2.1 Principales:
    - 2.1.1 Agropecuarias.
    - 2.1.2 Vivienda Unifamiliar anexa al uso principal -
    - 2.1.3 Comercio Tipo A, Grupos 1 y 2
  - 2.2 Con Restricciones de localización
    - 2.2.1 Institucionales de bajo impacto
    - 2.2.2 Industriales (Agroindustriales)
    - 2.2.3 Servicios Municipales
- 3 Para el Suelo de Expansión urbana:
  - 3.1 Principales
    - 3.1.1 Vivienda todos los tipos,
    - 3.1.2 Comercio Tipos A y B, Grupos 1 y 2
    - 3.1.3 Otras actividades según lo defina el Plan Parcial.

## SECCIÓN II.

### DE LA CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS

**Artículo 36: De la clasificación de los Establecimientos.** Para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización, los establecimientos cuyos usos se destinan al desarrollo de las actividades de la comunidad, se clasifican en grupos afines según el grado de impacto que producen en el espacio Urbano sobre:

1. La Estructura Urbana
2. La Calidad del Medio Ambiente

**Artículo 37: Del impacto sobre la estructura urbana.** Impacto sobre la





Estructura Urbana es la exigencia que la realización de determinada actividad produce sobre ella, en cuanto a demandas de:

1. Accesibilidad por:
  - 1.1. La intensidad de los flujos vehiculares y peatonales que genera en función de su tamaño y nivel de cubrimiento: local, vecindario, sector, ciudad.
  - 1.2. La intensidad del flujo vehicular pesado para su abastecimiento y/o distribución.
  - 1.3. La incidencia en el transporte público masivo.
2. Espacio para:
  - 2.1. Estacionamiento para propietarios y visitantes y zonas especiales para cargue y descargue.
  - 2.2. La circulación y/o permanencia: por la presencia de vitrinas, estantes o elementos para la exhibición, que impliquen relación del establecimiento con el espacio de uso público y la permanencia del peatón sobre dicho espacio.
  - 2.3. La posibilidad de la expansión de la actividad hacia el exterior del establecimiento.
3. Cargas especiales de los servicios públicos básicos; energía, agua, alcantarillado, gas, y/o sistemas de seguridad especiales por peligros de explosión o incendio.
4. De usos complementarios, capaces de generar cambios en las características de las áreas inmediatas.

**Artículo 38: Del Impacto sobre el medio ambiente.** Impacto sobre la calidad del medio ambiente, es el efecto que la realización de determinada actividad produce sobre el mismo en cuanto a:

1. La emisión de partículas y/o residuos que contaminen el suelo, el aire, las fuentes de agua o las aguas servidas.
2. La emisión de ruidos al exterior de la edificación por encima de los valores permitidos.
3. La producción de basuras y/o desechos sólidos que generen la aparición de insectos, roedores o depredadores.
4. Las acciones que comprometan la estabilidad de los suelos y/o la alteración drástica del paisaje natural.
5. En general, cualquier causa que comprometa las condiciones naturales existentes o de habitabilidad normales.

**Artículo 39: De los efectos de los establecimientos:** El impacto que la realización de determinada actividad en un establecimiento produce la estructura urbana y/o sobre la calidad del medio ambiente, se traduce en efectos especiales





y/o psicosociales, los cuales determinan su mayor o menor grado de compatibilidad con otros usos, en especial; con el residencial, en cuanto impliquen algún deterioro en las condiciones ambientales, estética, de salud, de seguridad física y social y/o de moral para la comunidad.

**Artículo 40: De los Grupos de los Establecimientos.** En concordancia con los conceptos y definiciones consignados en los artículos precedentes, los establecimientos para el desarrollo de las actividades de la comunidad, según su grado de compatibilidad con otros usos y con el residencial, se agrupan de la siguiente manera:

**GRUPO 1. (uno)** Son aquellos establecimientos que se caracterizan por:

- Su cubrimiento local.
- No generan tráfico pesado
- No ocasionan concentración, ni permanencia de vehículos o de peatones.
- No requieren de áreas específicas de estacionamientos ni especiales para cargue y descargue.
- No generan demandas especiales sobre los servicios de infraestructura básica.
  
- No producen ruidos ni olores o desechos contaminantes.
- No requieren de locales especiales ni de expansión hacia el exterior del establecimiento.
- El funcionamiento esencialmente diurno.

Estos establecimientos, que no producen congestión en la estructura urbana ni causan trastornos a la calidad del medio ambiente, que son compatibles con otros usos y complementarios a otros, especialmente al residencial, pueden aparecer en todas las zonas de la ciudad.

Al grupo 1 (uno) pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Para la actividad Comercial;
  - 1.1. De venta de bienes al detal:
    - 1.1.1. Alimentos y bebidas de consumo diario: tiendas, micromercados, ventas de pan y bizcochos, cigarrerías.
    - 1.1.2. Químicos y farmacéuticos de uso humano: droguerías, farmacias, boticas, perfumerías.
    - 1.1.3. Impresos: librerías, tarjeterías, papelerías, discos, fotocopiadoras, periódicos, revistas, cassette, alquiler de videos.
    - 1.1.4. Artículos varios: almacenes de misceláneas, cacharrerías, adornos, regalos, boutiques, artículos y elementos fotográficos, artesanías, artículos para el hogar, aseo, menaje de cocina, ropa de cama, platerías, cristalerías.





- 1.2. De venta de servicios.
- 1.2.1. Profesionales: oficinas y consultorios para la actividad profesional en locales individuales.
- 1.2.2. Personales: peluquerías, barberías, sastrerías y modisterías.
- 1.2.3. Varios: oficinas de recepción y entrega documentos, de tintorería, lavanderías, venta de flores y plantas; locales para la reparación de zapatos, radio, y televisión, planchas, licuadoras, marqueterías, galerías, reparación de bicicletas, relojes.

**GRUPO 2. ( Dos):** Son aquellos establecimientos que se caracterizan por:

- Cubrimiento de vecindario y/o sector
- Generar cierta concentración vehicular y peatonal
- Generar demandas de estacionamientos, especialmente para visitantes aún cuando no requieren de áreas específicas para cargue y descargue
- No generar cargas especiales sobre la infraestructura de servicios.
- No producir ningún tipo de contaminación.

Estos establecimientos que producen ciertos efectos leves de congestionamiento sobre la estructura urbana y ninguno sobre la calidad del medio ambiente que son compatibles con otros usos y también con el residencial pueden aparecer mezclados con éste en el ámbito de zona y de predio pero, en diferente nivel de la edificación y siempre que presenten solución favorable a la demanda de estacionamientos.

Al grupo 2 (dos), pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Para la actividad comercial:
  - 1.1 De venta de bienes:
    - 1.1.1. Alimentos y bebidas: locales para la venta de carnes, pollo, pescado, leche, huevos, productos de salsamentaria.
    - 1.1.2. Vestuario: almacenes para la venta de textiles y confecciones; calzado, carteras y similares.
    - 1.1.3. Muebles y equipos: almacenes para la exhibición y venta de muebles y equipos para oficina y hogar, electrodomésticos, colchoneras, artículos deportivos, instrumental científico y técnico.
    - 1.1.4. Repuestos y herramientas: ventas al detal y herramientas manuales, livianas y de repuestos eléctricos y electrónicos.
  - 1.2 De venta de servicios:
    - 1.2.1 Profesionales: oficinas de bancos, aseguradores de crédito y finca raíz, corporaciones, agencias de importación, y exportación, oficinas de correos y teléfonos.
    - 1.2.2 Personales: instalaciones para salas de belleza, estilistas, baños sauna, turcos y similares; academias de gimnasia, de artes marciales; estudios





fotográficos.

- 1.2.3 De alimentación: que implique la permanencia del usuario por periodos relativamente cortos, loncherías, cafeterías, salones de onces, fruterías, sevicherías.
- 1.2.4 Impresión: tipografías, imprentas, encuadernación, estampados, artes gráficas, publicidad, relieves.
- 1.2.5 Varios: prenderías y compraventas, cerrajerías, remontadoras de calzado, parqueadero para automotores tipo automóvil, camperos y camionetas con capacidad de carga inferior a una tonelada.

## 2. Para la actividad Institucional.

- 2.1 Educación: guarderías, Jardines infantiles, escuelas y colegios de educación primaria.
- 2.2 Salud y Asistencia Social: sala cunas, puestos y centros de salud.
- 2.3 Culturales y de Culto: salones y bibliotecas comunales, oratorios, capillas, iglesias menores.
- 2.4 Administrativos: servicios de seguridad, locales, Cais, inspecciones de policía.
- 2.5 Recreacionales: parques y zonas verdes con sus instalaciones deportivas mínimas, parques de vecindario, de barrios y/o urbano para descanso, sin instalaciones, bosques y áreas de reserva y conservación ambiental.

## 3. Para la Actividad Industrial

Micro Industria: de alimentos de procesamiento sencillo, conservas, dulces, panadería y bizcocherías, confecciones, cigarros, remontadoras eléctricas para calzado y arreglo de artículos de cuero, velas, veladoras y en general aquella industria doméstica de características artesanales que no requiere locales especializados, ni áreas específicas de cargue y descargue, no producen contaminación y con un número de trabajadores por debajo de cinco (5).

**GRUPO 3. (Tres)** Son aquellos establecimientos que se caracterizan por:

- Cubrimiento a nivel de sector
- Generar tráfico pesado eventualmente
- Generar concentración y permanencia de vehículos y peatones
- Demandar sitios específicos para el estacionamiento de propietarios y para visitantes y/o usuarios; algunos requieren áreas específicas para cargue y descargue.
- Tener una moderada exigencia sobre la infraestructura de servicios básicos.
- No son contaminantes aunque pueden causar molestias por el ruido que alcanzan a producir.





Estos estacionamientos que producen efectos moderados de congestionamiento sobre la estructura urbana y de alteración del medio ambiente por ruidos, pueden aparecer mezclados con otros ruidos y con el residencial siempre que se dé solución a la demanda de estacionamiento para propietarios, visitantes y/o usuarios y de control efectivo sobre el nivel de ruido que producen.

A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Para la actividad Comercial:
  - 1.1 De venta de bienes:
    - 1.1.1 Exhibición y venta de vehículos livianos, automóviles, camperos, motocicletas.
    - 1.1.2 Supermercados y almacenes por dependencias con área construida inferior a los 2.000 metros cuadrados.
    - 1.1.3 Locales comerciales en agrupación, conjunto, y/o centro, con área construida inferior a 2.000 metros cuadrados.
    - 1.1.4 Locales para la exhibición y venta de equipos y herramientas medianas.
    - 1.1.5 Locales para la exhibición y venta de materiales de acabados para construcción, enchapes, pisos, muebles fijos, accesorios, y aparatos sanitarios, cocinas integrales, closets.
    - 1.1.6 Locales para la exhibición y venta de materiales para talabartería, plásticos y empaques de papel y cartón; estancos, licoreras.
  - 1.2 De ventas de Servicios:
    - 1.2.1 Profesionales: oficinas y consultorios en agrupación, conjunto y/o centro.
    - 1.2.2 De alimentación: restaurantes, asaderos, pizzerías, salones de banquetes y recepciones, fuentes de soda.
    - 1.2.3 Varios: locales para la reparación y mantenimiento de vehículos, tipo automóvil, campero y camioneta, electricidad, mecánica, latonería y pintura, montallantas; locales para la reparación de neveras, estufas y similares, aire acondicionado, refrigeración; electrodomésticos, vidrierías, muebles de madera y metálicas, equipo de oficina.
    - 1.2.4 Diversión: salas de juegos electrónicos, maquinitas, ajedrez, tenis de mesa, juegos de mesa.
2. Para la actividad Institucional.
  - 2.1 Educación: colegios de educación secundaria, media especializada, técnico y tecnológicos, centros y academias de capacitación
  - 2.2 Salud y asistencia Social: centros médicos, odontológicos y especialistas, laboratorios de diagnóstico y pruebas especiales, clínicas y centros hospitalarios con un número de camas inferior a treinta (30).
  - 2.3 Culturales y de Cultos: bibliotecas, museos, centros de exposición, galerías, teatros municipales.
  - 2.4 Administrativos: instalaciones para la administración pública, oficinas de





- organismos del nivel nacional.
- 2.5 Recreacionales: clubes y sedes sociales, canchas y centros deportivos, parques recreacionales.
- 3 Para la actividad Industrial, Pequeña Industria.
- 3.1 Fabricación y montaje de obras en aluminio y láminas, ventanerías, divisiones; avisos luminosos.
- 3.2 Confecciones en tela y cuero; vestidos, zapatos, carteras y similares, alimentos y bebidas.
- 3.3 Fabricas de productos de madera: puertas, ventanas, muebles y aquellos procesos industriales no contaminantes con un número de empleados inferior a lo 10 (diez) y posibles de desarrollar en áreas no superiores a los 200 metros.

**GRUPO 4. (Cuatro):** Son aquellos establecimientos que se caracterizan por:

- Un cubrimiento a nivel de la ciudad
- Generar tráfico pesado para su abastecimiento
- Generar concentraciones permanentes y de considerable volumen de vehículos y peatones.
- Demandar áreas para el estacionamiento de vehículos para propietarios, visitantes y otras especiales para cargue y descargue.
- Generar una demanda entre moderada y fuerte sobre la infraestructura de servicios públicos.
- Generar la aparición moderado de usos complementarios.
- No son contaminantes aún cuando generan ruidos, olores y desechos que producen.

A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Para la actividad Comercial:
- 1.1. Venta de bienes al detal:
- 1.1.1. Exhibición y venta de equipos y maquinaria pesada; vehículos como buses, volquetas, camiones, tractocamiones, maquinaria para la construcción: buldozer, excavadores, cargadores, plumas grúas; montacargas, elevadores.
- 1.1.2. Exhibición y venta de repuestos para equipos y maquinaria pesada.
- 1.1.3. Distribuidoras de productos de consumo.
- 1.1.4. Supermercados, almacenes por departamentos con áreas construidas superior a los 2.000 metros cuadrados.
- 1.2. Venta de Servicios:
- 1.2.1. De alojamiento: hoteles, aparta-hoteles, residencias, centros de convenciones.
- 1.2.2. De diversión: salas de cine, café conciertos, discotecas, tabernas, griles,





- café-bar, video-bar, piano-bar, casinos y salas de juego, cartas, ruletas, esferódromos, canchas de tejo y bolo criollo.
- 1.2.3. De alimentación: desayunaderos, piqueteaderos.
- 1.2.4. Varios: Diagnosticentros, servitecas y lavado de automotores.
- 1.2.5. Parqueadero para vehículos pesados: buses, volquetas, camiones, tracto-camiones.
2. Para la actividad Institucional:
- 2.1. Educación: universidades y similares.
- 2.2. Salud: clínicas, centros hospitalarios y de grupos de especialistas con un número de camas superior a treinta (30) pero inferior a cien (100).
- 2.3. Culturales y de culto: centros culturales complejos, iglesias mayores.
- 2.4. Administración: sedes y centros administrativos departamentales, municipales, sucursales de organismos del orden nacional.
- 2.5. Recreación: parques con atracciones mecánicas no complejas, de mediana cobertura.
3. Para la actividad industrial:
- 3.1. Micro Industria y Pequeña industria.

**GRUPO 5 (Clase):** Son aquellos establecimientos que se caracterizan por:

- Tener un cubrimiento a nivel de la ciudad.
- Generar tráfico pesado para su abastecimiento.
- Generar concentración de vehículos, especialmente pesados.
- Demandar grandes áreas especiales de estacionamiento para propietarios y visitantes, y áreas específicas para cargue y descargue.
- Algunos requieren servicios de infraestructura especiales y propias a sus características.
- Generar la aparición en volúmenes fuertes de usos complementarios.
- Ser potencialmente contaminantes por los altos volúmenes molestos de ruidos, olores, humos, basuras y desechos que producen, y la posibilidad de explosión e incendio que representan.

Estos establecimientos que ocasionan congestión en el tráfico urbano por el tipo de vehículos que los abastecen y el tiempo necesario para hacerlo y que además presentan posibilidad de contaminación del medio, pueden aparecer mezclados con otros usos según la función que cumplen en la ciudad, pero en edificaciones completamente diferenciadas y siempre que se dé solución a las exigencias de accesibilidad, estacionamientos, y áreas especiales para cargue y descargue, al igual que un control efectivo ruidos, olores, humos, basuras y desechos. Su localización deberá ser estudiada y aprobada por la Secretaría Planeación, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos por demás entidades y de los literales a y b de venta de servicios no podrán aparecer mezclados con la vivienda.





A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Para la actividad comercial:
  - 1.1. Venta de Bienes:
    - 1.1.1. Bodegas mayoristas, graneros y depósitos, almacenes de depósito, depósitos y ventas mayoristas de insumos agropecuarios.
  - 1.2. Venta de Servicios:
    - 1.2.1. Griles, cabarets, casas de lenocinio, reservados, bares y cantinas.
    - 1.2.2. Moteles, estaderos y amoblados.
    - 1.2.3. Reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada.
    - 1.2.4. Surtidores de gasolina y otros combustibles.
2. Para la Actividad Institucional:
  - 2.1. Salud: clínicas y centros hospitalarios especializados con un número de camas superior a cien (100).
  - 2.2. Ciudadelas deportivas, estadios, coliseos, y aquellos abiertos al público para la presencia de espectáculos de asistencia masiva: ciudades de hierro, circos, plaza de toros, parques de diversiones con instalaciones mecánicas y de grandes extensiones, zoológicos.
3. Para la Actividad de Servicios Municipales:
  - 3.1. De abastecimiento: plazas de mercado locales con cubrimiento de barrio y/o sector.
  - 3.2. De transporte: terminales terrestres de pasajeros buses, trenes y taxis.
  - 3.3. Funerarios: salas de velación, funerarias
  - 3.4. De seguridad: estaciones de bomberos.
  - 3.5. De servicios públicos: subestaciones de las redes de distribución de los servicios públicos.
4. Para la Actividad Industrial:
  - 4.1. Mediana Industria.

**GRUPO 6. (Seis):** Son aquellos establecimientos destinados al desarrollo de las actividades caracterizadas por ser únicas dentro de la ciudad, de gran cobertura y que presentan exigencias muy fuertes sobre la estructura vial, la infraestructura de servicios públicos y de usos complementarios que se generan en sus inmediaciones; algunos producen emisiones capaces de comprometer la calidad del medio ambiente. Los establecimientos clasificados en este grupo por una o varias de sus características ejercen un impacto muy fuerte sobre la estructura urbana y la calidad del medio ambiente por lo que se hace incompatible con otros usos, especialmente con el residencial.

Estos establecimientos que en general se destinan al desarrollo de las actividades





industriales y especiales, solo podrán localizarse en aquellas zonas previstas por el plan de ordenamiento y ser estudiadas y aprobadas por la Secretaria de Planeación y además cumplir con los requisitos que exijan las demás entidades competentes.

Al grupo 6 (Seis) Pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Para la actividad Industrial:
  - 1.1. Industria Extractiva: aquella que su actividad principal se fundamenta en la exploración, explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y demás recursos naturales necesarios para la construcción. No podrán instalarse dentro del perímetro urbano del municipio.
  - 1.2. Industria Transformadora: Gran Industria.
2. Para la Actividad de Servicios Municipales:
  - 2.1. De abastecimiento: centrales de abastos, matadero, plazas de ferias, coliseo de exposiciones agropecuarias, almacenamiento y distribución de combustibles.
  - 2.2. De transporte: terminales aéreos; terrestres y férreos de carga.
  - 2.3. Funerarios: cementerios, jardines-cementerios, hornos crematorios.
  - 2.4. De seguridad: cárceles, instalaciones policivas, de bomberos y militares.
  - 2.5. De servicios públicos: instalaciones y/o plantas principales para la generación o el tratamiento de aguas, energía, teléfonos, gas.
  - 2.6. De disposición y tratamiento de desechos: basureros, planta de tratamiento de basuras, de aguas residuales de desechos contaminantes, lagunas de oxidación.

**Parágrafo 1:** Según su impacto la industria transformadora se clasifica en cuatro grupos:

1. Micro Industria (o famindustria):
  - 1.1. Lotes con área inferior a 80 m<sup>2</sup>.
  - 1.2. Número de empleados inferior a 5.
  - 1.3. Funcionamiento en edificaciones no necesariamente especializadas o en anexos a la vivienda.
  - 1.4. Bajo volumen de producción.
  - 1.5. Bajo impacto ambiental y urbanístico.
2. Pequeña Industria:
  - 2.1. Lotes con área entre 80 y 500 m<sup>2</sup>.
  - 2.2. Número de empleados entre 5 y 25.
  - 2.3. Funcionamiento en edificaciones no necesariamente especializadas.
  - 2.4. Bajo volumen de producción.





2.5. Bajo impacto ambiental y urbanístico.

3. Mediana Industria

- 3.1. Lotes con área entre 500 y 1.200 m<sup>2</sup>.
- 3.2. Número de empleados entre 25 y 100.
- 3.3. Funcionamiento en edificaciones especializadas.
- 3.4. Mediano volumen de producción.
- 3.5. Mediano impacto ambiental y urbanístico.

4. Gran Industria: Presenta las siguientes características:

- 4.1. Lotes con área superior a 1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.2. Número de empleados mayor a 100.
- 4.3. Funcionamiento en edificaciones altamente especializadas.
- 4.4. Gran volumen de producción.
- 4.5. Alto impacto ambiental y urbanístico.

**Parágrafo 2:** De acuerdo a la forma como se desarrolle el comercio, este se divide en dos Tipos: **Tipo A**, el comercio que se efectúa predio a predio. **Tipo B**, el comercio que se desarrolla en grandes áreas, centros comerciales.





### CAPÍTULO 3

## DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y LOS PLANES PARCIALES

### SECCIÓN I

#### DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 41: Concepto.** Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en el presente Código que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento.

**Artículo 42: Objeto de las Unidades de Actuación Urbanística.** Se determinan las unidades de actuación urbanística 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.

**Artículo 43: Ejecución de la Unidades de Actuación Urbanística.** Las unidades de actuación podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente, o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

**Artículo 44: Parámetros de las Unidades de actuación Urbanística.** Las reglamentaciones que se expidan con fundamento en el presente Código determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, y los parámetros urbanos definidos a continuación:





USOS	Area Neta %
VIVIENDA 1200	80
PARQUE DE BARRIO	3
PARQUE DE SECTOR	3
CONTROL AMBIENTAL	3
PREESCOLAR	3,1
PRIMARIA	2,5
SECUNDARIA CLASICA	2,8
SECUNDARIA TECNICA	1,7
SALUD	0,1
HOSPITAL	0,6
COMUNAL	0,1
ADMINISTRACION	0,1
SUBTOTAL	100
INDUSTRIA	5
COMERCIO	8,4
OFICINAS	4,6
SUBTOTAL	18
VIAL GENERAL	8
VIAL URBANO	11
SUBTOTAL	19
TOTAL	137

**Parágrafo:** También deberán especificar si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte, redes matrices y otros servicios de carácter urbano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión urbana y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.





**Artículo 45: Procedimiento para la determinación de la Unidades de Actuación Urbanística.** El presente Código define las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión urbana cuando a ello hubiere lugar y determina los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

Las unidades de actuación no delimitadas en el presente Código, se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios. El proyecto de delimitación se realizará por la Alcaldía de CIMITARRA, de oficio, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el presente Código, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las provisiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las provisiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

**Artículo 46: Reparto de cargas y beneficios.** En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

**Artículo 47: Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.** Una vez aprobado el plan parcial por la autoridad de Planeación municipal, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones. Tramitadas las objeciones y definidas las





modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento. El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

**Artículo 48: De las operaciones de las Unidades de Actuación Urbanística.** El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo debe determinar el correspondiente plan parcial. La ejecución y los plazos se rigen por lo especificado en el artículo 45 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.

## SECCIÓN II

### DE LOS PLANES PARCIALES

**Artículo 49: Concepto.** Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

**Artículo 50: Contenido de los Planes Parciales.** El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas





- que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana al cual está orientado el Plan deberán contener como mínimo la definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
  4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento.
  5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
  6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.
  7. En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

**Artículo 51: Procedimiento para Planes Parciales.** Para la aprobación de los planes parciales de que trata la presente Acuerdo, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales de planeación, por las comunidades o por los particulares





interesados, de acuerdo con los parámetros que determina el presente Código.

2. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
4. Durante el periodo de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

Una vez aprobado, el Alcalde adoptará el plan parcial por medio de decreto.





## CAPÍTULO 4

### DEL ESPACIO DE USO PUBLICO

**Artículo 52: Del carácter ordenador del espacio público.** El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales del presente código, debe garantizar las funciones básicas de circulación, permanencia y recreación, así como la instalación de la infraestructura de servicios públicos, del amoblamiento urbano y de servicios administrativos y de atención a la comunidad, por parte del estado, por lo que su provisión, conservación y uso deben estar acordes con el Decreto Presidencial 1504 de 1998 "Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público".

**Artículo 53: Concepto.** El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El espacio de uso público está constituido por todas aquellas áreas abiertas de libre utilización por parte de los ciudadanos, en forma individual o colectiva para la circulación vehicular y peatonal, la recreación y permanencia; por las áreas requeridas para la prestación e instalación de los servicios públicos de atención a la comunidad y administrativos, al igual que por todas aquellas áreas requeridas para la preservación y conservación del medio ambiente, el paisaje y los recursos naturales. Hacen parte del espacio de uso público las vías vehiculares y peatonales, plazas, plazoletas, parques, zonas verdes, zonas recreacionales y de protección y conservación ambiental, y todas aquellas que se definan con tal carácter en las que el interés colectivo sea manifestado y conveniente, y en general todas aquellas definidas en la ley 9ª de 1989.

**Artículo 54. De las competencias del Municipio.** Corresponde al Municipio de CIMITARRA, como entidad territorial, adelantar los estudios necesarios la elaboración y/o actualización de los diferentes planes constitutivos de la estructura general del espacio público: Plan de infraestructura vial local, plan de parques y zonas verdes.

**Artículo 55: De la obligatoriedad de las cesiones.** En concordancia con los artículos 37 y 51 de la ley 388 de 1997, en los terrenos en Suelo Urbano no





desarrollado y en áreas de expansión urbana, las cesiones gratuitas y obras de infraestructura estarán a cargo de los propietarios de los predios. En los casos en los cuales las autoridades competentes ejecuten obras de infraestructura en terrenos de expansión urbana, el municipio determinará las obras en las cuales se pueda recuperar la inversión pública mediante la aplicación de instrumentos de valorización, participación en la plusvalía o compensaciones.

**Artículo 56: De la afectación al uso público.** Las Zonas y/o áreas destinadas por su naturaleza, por su uso o afectación de las necesidades urbanas colectivas quedarán afectas al uso público con la definición y delimitación que de ella se haga en la resolución de adopción del plan respectivo, y en la cartografía de localización correspondiente.

**Artículo 57. De la generación y mantenimiento del espacio público.** La construcción y mantenimiento del espacio de uso público es función de la Administración Municipal y/o de los propietarios de los predios que se vayan a urbanizar o construir, pero su administración y mantenimiento podrá delegarse temporalmente en los particulares o entidades creadas para tal fin, si lo considera pertinente y siempre que se garantice el carácter de espacio de uso público, de conformidad con lo especificado en la Ley 9ª. de 1989 (Ley de Reforma Urbana) y el Decreto presidencial 1504 de Agosto de 1998.

**Artículo 58: De la aplicación de la contribución de valorización.** Las obras de construcción, adecuación y/o rehabilitación del espacio de uso público podrán ser adelantadas por el sistema de valorización, si la Administración Municipal lo considera conveniente.

**Artículo 59: De la defensa del espacio público.** En concordancia con el artículo 104 de la ley 388 de 1997, ninguna actividad particular podrá interferir las funciones básicas colectivas para las cuales ha sido creado el espacio de uso público. Quien lo hiciere y en el desarrollo de la cual se presente algún daño o deterioro al espacio de uso público y/o a los elementos del amoblamiento urbano en el contenido deberá restablecer a su costa todas y cada una de las características originales sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar

**Artículo 60: Del subsuelo y el espacio aéreo.** El subsuelo y el espacio aéreo del espacio de uso público tienen este mismo carácter, por lo que su ocupación y/o uso deberá ser reglamentado por la Secretaría de Planeación.

**Artículo 61: De las fachadas de los inmuebles privados.** Las fachadas y los antejardines son de propiedad privada, pero como elementos que hacen parte del espacio de uso público son objetos de reglamentaciones especiales; su





mantenimiento y cuidado son responsabilidades de los propietarios.

**Artículo 62: Aplicación.** Las normas establecidas en el presente título se aplican tanto a las zonas de expansión urbana y las suburbanas definidas en el Título II, del presente Código, como la zona urbana dentro del perímetro urbano y sanitario de la cabecera Municipal de CIMITARRA.

## SECCIÓN I

### DE LAS CESIONES PARA EL ESPACIO DE USO PUBLICO

**Artículo 63. De la obligatoriedad de las cesiones gratuitas.** Con el propósito de consolidar el espacio de uso público, a partir de la expedición del presente Código, en concordancia con el artículo 6º de la Ley 9ª de 1989, toda persona natural o jurídica responsable del desarrollo de un proyecto de construcción nueva, parcelación, y urbanización, en zonas urbanas, de expansión urbana y suburbanas con Tratamiento de Desarrollo, deberá construir y ceder al Municipio y/o entidad respectiva a título gratuito las vías vehiculares y peatonales, la infraestructura para la presentación de los servicios públicos y las obras de urbanismo necesarias para el desarrollo. Así mismo deberá ceder con miras al desarrollo del plan de parques, zonas verdes, y áreas comunes de uso público, una proporción de terreno conforme a los usos y densidades utilizadas.

**Parágrafo:** La obligación de construcción de las cesiones Tipo A contempla las obras de urbanismo, saneamiento y de infraestructura para la habilitación de las mismas incluidas la empedradización, arborización y ornato.

**Artículo 64: De la incorporación de las áreas públicas.** El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determine las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

**Parágrafo:** En todo proyecto que se presente para su aprobación ante la autoridad competente deberán estar claramente definidos y ser perfectamente deslindables los espacios de uso público y de uso privado.

**Artículo 65: De los procedimientos para la entrega de cesiones.** Las





obligaciones, momento y forma de entrega de las áreas destinadas a conformar el espacio, de uso público y su extensión y destinación específica quedarán consignadas claramente en la resolución de aprobación del respectivo proyecto.

**Artículo 66. Del carácter de uso público de las cesiones.** Los bienes que resulten de las cesiones de áreas que condicionan la expedición de una licencia de construcción nueva, ampliación reforma, parcelación y/o urbanización se constituyen en bienes de uso público y como tales se registrarán por las disposiciones legales vigentes.

## SECCIÓN II

### DE LAS CESIONES PARA VÍAS Y SU CONSTRUCCIÓN

**Artículo 67. Del sistema vial como elemento estructurador del desarrollo.** El sistema vial como elemento estructurador del desarrollo físico y de actividades y como elemento constitutivo del espacio de uso público, para la circulación vehicular y peatonal es el adoptado mediante el Plan de Ordenamiento Territorial, que se amplía y complementa mediante el presente Código.

**Artículo 68: De la obligatoriedad de la cesión de vías.** Todo terreno a desarrollar, en las zonas urbanas, suburbanas y de expansión urbana, conformado por uno o varios predios o unidades mínimas de actuación, de propietario único y/o de varios propietarios, deben contemplar una malla vial local, vehicular y conectada al sistema de vías al Plan Vial. Las áreas correspondientes a dicha malla, como áreas constitutivas del espacio de uso público, serán de cesión gratuita y obligatoria al Municipio y su construcción será por cuenta del responsable del desarrollo.

**Artículo 69: De las determinantes del diseño vial.** En el diseño de la malla vial de que habla el artículo precedente, se deberá tener en cuenta los siguientes determinantes:

1. Que las vías vehiculares constituyan un sistema de uso público continuo y que se constituya una malla continua y abierta, conectada al Plan Vial y a los desarrollos aledaños.
2. Que las áreas delimitadas por las vías vehiculares de la malla vial local y/o por vías del Plan Vial Principal no sean superiores a una (1) hectárea.
3. Que a las vías vehiculares del Plan Vial Principal no accedan vías vehiculares de la malla vial local a distancias menores a 200 metros.
4. Que las calzadas centrales de las vías vehiculares del Plan Vial Principal no





- sean cruzadas por vías de la malla vehicular local a distancias menores a 400 metros.
5. Aquellas vías de la malla vial vehicular local de entrega a los predios deberán tener solución de continuidad y en los casos necesarios se deberá plantear solución de volteo.
  6. Los estacionamientos para visitantes se podrán construir en bahías junto a las vías de las mallas en las proporciones y condiciones que se especifiquen.
  7. Las intersecciones de las vías y las áreas necesarias para su construcción se consideran parte integrante de las vías que las conforman, y por lo tanto estas áreas se afectan al desarrollo vial.
  8. Los puentes peatonales y las intersecciones vehiculares se consideran parte integrante de las vías.
  9. Para el caso de las vías férreas estas deben cumplir con las siguientes condiciones:
    - *En los terrenos contiguos a la línea férrea tomados del eje de la vía, no podrá ejecutarse a una distancia de 20 metros a lado y lado obras que perjudiquen la solidez de la vía ni edificaciones de paja u otro material combustible.*
    - *No podrán hacerse plantaciones de árboles a una distancia menor de 12 metros del eje de la vía a lado y lado.*
    - *Los predios colindantes a la vía férrea no podrán hacer entradas, sin permiso de la respectiva empresa.*
    - *La vía férrea será una vía arteria principal, con todas las decisiones y preferencias, que corresponden a estas vías, las líneas de los ferrocarriles de servicio público.*
    - *Las vías o calles publicas que se deban cruzar con la vía férrea debe tramitar el respectivo permiso ante ferrovias quien determinará las exigencias.*
    - *Las vía perteneciente al Plan Vial Nacional que hayan sido construidas con fecha posterior a las vías férreas deberá construir los pases superiores e inferiores para evitar pasos a nivel.*
    - *Las estaciones del ferrocarril existentes a lo largo de la vía en el territorio del Municipio de Cimitarra estación Carare, estación Puerto Olaya y estación San Juan, que fueron declarados Monumento Nacional mediante resolución No.013 del VIII-1994 deberán contar con el permiso del consejo de Monumentos Nacionales para realizar restauraciones, refacciones, remodelaciones y obras de protección, defensa y conservación.*

**Artículo 70: De la obligatoriedad de la construcción de los componentes del Plan Vial Principal.** También serán de cesión gratuita obligatoria y su construcción por cuenta del responsable del desarrollo, las vías pertenecientes al Plan Vial Principal en las siguientes circunstancias:





1. Aquellas que simultáneamente formen parte de la malla vial local.
2. Aquellas necesarias para acceder al terreno a desarrollar.
3. Las calzadas laterales, paralelas a la vía del Plan Vial Principal, cuando se contemplen, a las cuales conecten las vías de la malla vial local.

**Artículo 71: De la conservación y mantenimiento de las vías.** La Administración Municipal tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías de uso público una vez ejecutadas y debidamente legalizada y recibida su cesión por el Municipio.

**Artículo 72: De la aplicación de la contribución de Valorización.** Las vías del Plan Vial Principal podrán ser construidas por el Municipio mediante el sistema de valorización.

**Artículo 73: De las especificaciones de la malla vial local.** El trazado específico, las cesiones, las normas de diseño y especificaciones de construcción de las vías vehiculares y/o peatonales que conforman tanto el Plan Vial Principal como las que deben emplearse en la malla vial local serán fijadas por la Secretaría de Planeación previo estudio.

**Artículo 74: De la integridad del sistema vial.** Las vías vehiculares de uso público deberán estar libres de obstáculos como baches, resaltos, vallas, hundimientos, tubos, postes o de cualesquiera otros elementos que pueda colocar en peligro la integridad de las personas y/o de los vehículos, o impedir la libre circulación.

**Artículo 75: De las bahías de estacionamiento sobre vías públicas.** Las bahías de estacionamiento sobre vías vehiculares de uso público, tienen el carácter de espacio de uso público por lo que no pueden limitarse mediante el uso de postes, cadenas, lazos, vallas, etc.

**Artículo 76: De la sección vial pública y sus componentes.** En una vía es espacio de uso público la sección comprendida entre las áreas privadas, generalmente divididas por los andenes, incluidos estos. Por lo tanto los componentes de las vías son los siguientes:

1. El Andén: Es la superficie dura lateral de una vía pública comprendida entre el sardinel y la línea de demarcación del predio destinado al tránsito peatonal.
2. El Antejardín: Es el área dura o verde de propiedad privada comprendida entre la línea de demarcación del predio y el paramento de la construcción con frente sobre la vía de uso público.





ACUERDO No. 007  
Agosto 30 de 2002

"Por el cual se adopta el Código de Urbanismo del Municipio de Cimitarra"

---

3. **La Calzada:** Es la franja de la vía destinada al tráfico vehicular, su superficie puede ser asfaltada, encementada o adoquinada.
4. **La Zona verde de Aislamiento Vial:** Son las áreas constituidas por las franjas integrantes de las vías que dividen el andén de la calzada. En su subsuelo generalmente se tienden las redes de servicio público. Estas son de uso público y por ser parte de las vías no pueden ser encerradas. Existen tanto en las vías vehiculares como peatonales.
5. **El Sardinell:** Es el bordillo que divide la calzada de los otros componentes de la vía.
6. **El Separador Vial:** Es la franja verde o dura que separa dos o más calzadas de una misma vía.





**CUADRO No. 1  
VIAS**

EJE	TIPO DE VIA RELACION	CARACTERISTICAS	TRAFICO VEHICULAR	ACTIVIDAD	ASPECTOS AMBIENTALES
V-N	SUB-URBANA	SENTIDOS: DOBLE CON SEPARADOR CENTRAL. PARALELAS: CONTINUAS CRUCES: CONTROLADOS SOBRE PARALELAS ESTAC.: SOBRE PARALELAS ANDENES: MINIMO 3 MTS CALZADA: CON BERMA CARRILES DESACELERACION	RAPIDO PUBLICO Y PRIVADO PESADO	-ESPACIO PRIVADO NO ACTIVIDAD SOBRE LA VIA -INTENSIVO EN EMPLEO O VIV. EMPLEO SOBRE PARALELAS -COMERCIO CONTINUO EN PRIMEROS PISOS	ZONA VERDE DE CONTROL AMBIENTAL AMOB. SOBRE ANDENES DE LA PARALELA EN LOS SEPARADORES
V-G	URB. PRINCIPAL	SENTIDO DOBLE SIN SEPARADOR CRUCES CONTROLADOS ACCESOS A PREDIOS CONTROLADOS ESTACION. UNICAMENTE SOBRE BAHIAS DEMARCADAS ANDEN MINIMO 1.5 MTS	MEDIO PUBLICO Y PRIVADO PESADO	ESPACIO PRIVADO INTENSIVO EN EMPLEO O VIV. EMPLEO COMERCIO CONTINUO O PUNTUAL EN PRIMEROS PISOS	AMOB. URBANO ARBORIZACION SOBRE ZONAS VERDES
V-R	URB. DE ACTIVIDAD	SENTIDO UNICO (O DOBLE CON SEPARADOR) CRUCES CONTROLADOS ACCESO A PREDIOS CONTROLADO	LENTO TRANSPORTE PUBLICO Y PRIVADO PESADO	ESPACIO PRIVADO INTENSIVO EN EMPLEO COMERCIO EN PRIMEROS PISOS ESPACIO PUBLICO ACTIVIDADES EN ZONAS DEMARCADAS QUE NO OBSTACULICEN EL FLUJO PEATONAL	AMOB. QUE PERMITA LA FACIL CIRCULACION Y EVENTUAL PERMANENCIA DEL PEATON ARBORIZACION SOBRE ZONAS VERDES
V-N	PENETRACION A SECTORES DESARROLLADOS	SENTIDO UNICO DOBLE CON SEPARADOR ESTACIONAMIENTOS EN SECTORES DEMARCADOS ANDENES MINIMO 1.2 MTS	LENTO PESADO NO	ESPACIO PRIVADO INTENSIVO VIVIENDA	





### SECCIÓN III

#### DE LOS ANDENES

**Artículo 77: Del andén.** El Andén como el principal elemento del espacio público con el cual el ser humano tiene relación directa y como componente y elemento integrador de las actividades urbanas goza de especial protección.

**Artículo 78: De las especificaciones de los andenes.** El andén deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que sea de material firme, estable y antideslizante.
2. Que la altura con respecto al nivel de la calzada esté comprendido entre los 10 y o 15 centímetros.
3. Que ancho libre no sea menor de 1.20 metros.
4. Que los elementos con que se construya la superficie no tengan separación entre ellos superior a un centímetro.
5. No ser interrumpido por elementos como postes, cabinas, casetas, hidratantes, u otro que sobresalga del piso.
6. La pendiente del andén deberá ser igual a la pendiente de la corona del sardinel.

**Artículo 79: De las condiciones de los andenes.** El andén deberá ser una superficie continua, sin obstáculos tales como escaleras o rampas de acceso o garaje o sótano y deberá empalmar en sus extremos con la calzada de la vía en rampas con pendiente no superior a 45 grados y un ancho mínimo de 0,90 metros, bordes redondeados de material antideslizante o de color y textura que contraste con las superficies adyacentes.

**Artículo 80: De la accesibilidad.** De conformidad con lo dispuesto en la Ley 361 de 1997, todos los accesos a predios público o privados, así tengan edificaciones o no, deberán cumplir con normas mínimas sobre barreras arquitectónicas para que ellos sean accesibles a todos los ciudadanos especialmente a los discapacitados.

### SECCIÓN IV

#### DE LA CESIÓN DE REDES DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO

**Artículo 81: De la obligatoriedad de cesión de redes de infraestructura.** Todo





responsable del desarrollo de un terreno deberá proveer, construir y ceder en forma gratuita a la entidad competente las redes de infraestructura y las obras de saneamiento y urbanismo necesarias para la correcta habitabilidad del desarrollo.

**Artículo 82: De la infraestructura requerida para los desarrollos.** La infraestructura de servicios públicos y las obras de Urbanismo a realizar en el desarrollo de un terreno son las siguientes:

1. Para las Zonas Urbanas y de Expansión Urbana:
  - 1.1. Red de Acueducto
  - 1.2. Red de Alcantarillado
  - 1.3. Red de Alumbrado Público
  - 1.4. Red de Energía Eléctrica
  - 1.5. Red Telefónica
  - 1.6. Red Vial, Vehicular y peatonal
  - 1.7. Cesiones tipo A.
  - 1.8. Cesiones tipo B para los desarrollos por el sistema de Conjunto Cerrado.
2. Para las zonas Suburbanas:
  - 2.1. Red Vial Vehicular y peatonal
  - 2.2. Red de Energía Eléctrica
  - 2.3. Red de Alumbrado Público
  - 2.4. Red de Acueducto de acuerdo a las normas de la C.A.S. con su respectiva concesión de aguas donde hubiere lugar.
  - 2.5. Sistema de eliminación de aguas residuales según normas de la C.A.S.
  - 2.6. Sistema de protección y conservación ambiental, cauces de ríos y quebradas, nacimientos de agua, bosques y de terrenos inestables.
  - 2.7. Cesiones tipo A
  - 2.8. Cesiones tipo B para los Desarrollos por el sistema de Conjunto Cerrado.

**Artículo 83: De las especificaciones de la infraestructura.** Las características y especificaciones de orden técnico serán establecidas y exigidas para su aprobación por las entidades respectivas.

**Artículo 84: De la localización de las redes.** Las redes de conducción de los servicios públicos se ubicarán en el subsuelo o en el espacio aéreo del espacio de uso público, cuidando que no obliguen a la tala o mutilación de árboles, y que la ubicación de cajas, pozos, postes, hidrantes, rejillas y demás elementos no dificulten la libre circulación de vehículos y/o peatones.

**Artículo 85: De la ejecución de las redes.** Las redes maestras de infraestructura de servicios públicos y las obras de Urbanismo básicas para la





habitabilidad de un desarrollo podrá ser ejecutadas por el sistema de valorización, o por cualquier otro de los sistemas definidos en la Ley 388 de 1997, que asegure en justo reparto de cargas y beneficios; si la administración municipal lo considera conveniente.

**Artículo 86: De las condiciones para la irrigación de la valorización de las obras de la infraestructura.** La construcción por el sistema de valorización en el caso de la ejecución de las obras a que se refiere el artículo anterior afectará exclusivamente a los propietarios del desarrollo que se habilite y a aquellos propietarios que dependan de las obras ejecutadas para el desarrollo de sus terrenos.

**Parágrafo:** En las zonas de usos de suelo de expansión urbana, en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, las cargas correspondientes al desarrollo de la infraestructura serán objeto de reparto entre los propietarios de los inmuebles.

**Artículo 87: De la prohibición de servidumbres en áreas requeridas para la infraestructura de servicios.** Queda totalmente prohibido cualquier tipo de servidumbre en la ubicación de las redes primarias de los servicios públicos.

## SECCIÓN V

### DE LA CESIÓN PARA PARQUES, ZONAS VERDES Y ÁREAS PÚBLICAS COMUNALES

**Artículo 88. De la obligatoriedad de las cesiones.** Toda persona natural o jurídica responsable del desarrollo en zonas delimitadas con tratamiento de Desarrollo, de un proyecto de construcción nueva, de parcelación y/o urbanización, deberá ceder al Municipio de CIMITARRA una proporción del terreno a desarrollar con destino al desarrollo del plan de parques, zonas verdes y áreas comunales de uso público o Cesiones Tipo A.

**Artículo 89: Del Plan de Parques.** El Plan de parques, zonas verdes y áreas comunales de uso público tiene como propósito la provisión del espacio necesario para la recreación y esparcimiento de la colectividad, y la de los terrenos para la ubicación de las instalaciones y/o edificaciones destinadas a la prestación de los servicios de responsabilidad del estado.

**Artículo 90: De la elaboración del Plan de Parques.** Facultase por un plazo de 12 meses a la Secretaría de Planeación para adelantar los estudios necesarios para la elaboración del plan de parques, zonas verdes y áreas de atención a la





comunidad, determinando su ubicación, dimensión y características, según niveles de servicio y escalas de cobertura.

**Artículo 91: De la localización de las Áreas de Cesión.** Las áreas de cesión tipo A deberán estar vinculadas directamente con la vía principal del proyecto, garantizando el fácil acceso a la comunidad y afirmando su carácter de espacio de uso público.

**Artículo 92: De las restricciones de localización de las áreas de cesión.** En ningún caso las áreas de cesión A podrán ubicarse en:

1. Zonas de afectación por vías del Plan Vial Principal, líneas de alta tensión, canales abiertos y/o rondas de ríos o quebradas.
2. Zonas de terrenos inestables, y/o erosionables, o que presenten peligros de derrumbes.
3. Terrenos cenagosos, lodazales, inundables o barrancos con pendientes superiores al 25%.

**Artículo 93: De la definición de las áreas a ceder.** El porcentaje y/o proporción a aplicar para el cálculo de las áreas de cesión se define en función de los tratamientos correspondientes.

**Artículo 94: De las cesiones en zonas urbanizadas y áreas de expansión urbana.** El porcentaje y/o proporción de cesiones para a las zonas de nuevos desarrollos en las zonas urbanas y de expansión urbana serán las siguientes:

1. Para el tratamiento de Desarrollo de Vivienda completa el 20% del área neta urbanizable.
2. Para el Tratamiento Intensivo en Vivienda progresiva el 20% del área neta urbanizable.
3. Para el tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo el 10% del área neta urbanizable.
4. Para los nuevos desarrollos en Tratamientos de Desarrollo Intensivo en Empleo y Desarrollo de Servicios Municipales, el 10% del área neta urbanizable.

**Parágrafo:** Se entiende por área neta urbanizable la resultante de descontar del área bruta del lote, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial principal y de servicios (canales, líneas de alta tensión y demás redes maestras de infraestructura, con sus respectivas servidumbres), y de aislamientos de ríos, quebradas, cañadas y escarpas, según lo determine la CAS.

**Artículo 95: De las cesiones en zonas suburbanas.** En las zonas con Suelo





suburbanos, para el desarrollo de cualquier actividad, el área de cesión será el 10% del área neta urbanizable.

**Artículo 96: De la combinación de cesiones.** Cuando el proyecto a desarrollar contemple varios tratamientos, el área de cesión será la suma de las áreas calculadas para cada uno de ellos.

## SECCIÓN VI

### DEL AMOBLAMIENTO URBANO

**Artículo 97: Concepto.** El amoblamiento urbano lo constituye el conjunto de elementos que contribuyen a facilitar la realización de las actividades habituales colectivas, a suministrar una seguridad e higiene ambiental, y que por estar contenidos en el espacio de uso público necesitan reglamentación especial.

**Artículo 98: De los elementos del Amoblamiento Urbano.** Hacen parte del amoblamiento urbano los siguientes elementos.

1. De comunicación: señales, avisos, afiches, vallas, carteleras, murales.
2. De organización: señales de tránsito, semáforos; de seguridad y de identificación de predios y nomenclaturas.
3. De ambientación: iluminación, bancas, fuentes, obras de arte, enlucimiento y otros elementos decorativos.
4. De servicios: paraderos, cabinas telefónicas, buzones, canecas de basura, servicios sanitarios públicos y casetas y/o kioscos para la venta de dulces, revistas, periódicos, flores, frutas.
5. De seguridad: juegos y equipamiento especial de recreación, de parques, plazas, plazoletas, zonas verdes.
6. Complementarios de las redes de infraestructura: postes, tapas de cajas, pozos, controles, etc.
7. De conservación ambiental: árboles, arbustos, matas, jardines, prados y demás especies vegetales de parques, zonas verdes recreacionales y separadores de vías.

**Artículo 99: De las restricciones de utilización del amoblamiento Urbano.** De conformidad con las disposiciones que rigen la publicidad visual exterior, en especial la Ley 140 de 1994, queda terminantemente prohibido utilizar con fines de propaganda y/o publicidad de cualquier naturaleza.





## CAPÍTULO 5

### DE LAS NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

#### SECCIÓN I

##### DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

**Artículo 100: Concepto.** El medio ambiente, como patrimonio común y elemento necesario para la supervivencia y el desarrollo económico y social de la comunidad, se ve sometido a la incidencia del ordenamiento territorial que lo modifica y/o transforma tanto el ámbito urbano como el rural y suburbano, por lo que se hace necesario establecer medidas para su conservación y defensa. Por ello, para la toma de decisiones que modifiquen el presente ordenamiento se debe tener en cuenta el derecho de los seres humanos a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza. El paisaje es un patrimonio común que deberá ser protegido.

**Artículo 101: De la protección del medio ambiente y del paisaje.** Para la adecuada protección del Medio Ambiente, el presente acuerdo establece normas de zonificación del mismo, los cuales se encuentran contenidos en el "Plano No. 3 Tratamientos", Escala 1: 20.000 que forma parte integrante del presente Código.

**Artículo 102: Del objetivo de las normas ambientales.** Las normas para la protección del medio ambiente se orientan a su preservación y restauración y la conservación, mejoramiento y utilización racional de los recursos naturales renovables. A prevenir y controlar los efectos nocivos de la explotación de los recursos naturales no renovables sobre los demás recursos y a regular la conducta humana respecto al ambiente.

**Artículo 103: De la contaminación.** La contaminación es la alteración del ambiente con sustancias o formas de energía puestas en él, por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar y la salud de las personas, atentar contra la flora y la fauna, degradar la calidad del ambiente de los recursos de la Nación o de los particulares.

**Artículo 104: De los factores que deterioran el ambiente:** Se consideran factores que deterioran el ambiente los siguientes:





2. La contaminación del suelo, de las aguas y de los demás recursos naturales renovables. Se entiende por contaminante cualquier elemento, combinación de elementos, o forma de energía que actual o potencialmente pueda producir alteración ambiental. La contaminación puede ser física, química o biológica.
3. La degradación, la erosión y el reverimiento de suelos y tierras.
4. Las alteraciones nocivas de la topografía.
5. Las alteraciones nocivas del flujo natural de las aguas.
6. La sedimentación en los cursos y depósitos de agua.
7. Los cambios nocivos del lecho de las aguas.
8. La extinción o disminución cuantitativa o cualitativa de especies animales o vegetales o de recursos energéticos.
9. La introducción y propagación de enfermedades y de plagas.
10. La introducción, utilización y transporte de especies animales o vegetales dañinas o de productos de sustancias peligrosas.
11. La alteración perjudicial o antiestética de paisajes naturales.
12. La disminución o extinción de fuentes de energía primaria.
13. La acumulación o disposición inadecuada de residuos, basuras, desechos y desperdicios.
3. El ruido nocivo.
- 13 El uso inadecuado de sustancias peligrosas.
- 14 La eutricación, es decir, el crecimiento excesivo y anormal de la flora en lagos y lagunas.
- 15 La concentración de población humana urbana o rural en condiciones habitacionales que atenten contra el bienestar y la salud.

**Artículo 105: De la sujeción a las normas.** El manejo, control, conservación y defensa del medio ambiente en las zonas suburbanas y urbanas descritas en el presente ordenamiento, se ceñirán en todo a las disposiciones de la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

**Parágrafo:** De conformidad con el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias y permisos que se expidan con sujeción a las normas del presente Código, no requerirán Licencia o Plan de Manejo Ambiental.

**Artículo 106: De las emisiones.** La emisión de humos y partículas en suspensión que contaminen el aire, la emisión de materias ácidas, aceites, combustibles y otras que contaminen las aguas servidas o las fuentes de agua, la emisión de ruidos al exterior de las edificaciones, el uso de bocinas, pitos, parlantes, deberán ser controladas dando cumplimiento a la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios, el Código Sanitario Nacional y por lo dispuesto en el Código de Policía de Santander.

**Artículo 107: De las competencias ambientales de la Secretaría de**





**Planeación.** La Secretaria de Planeación dará aviso oportuno a las entidades competentes del control del medio ambiente de las infracciones a las normas establecidas para que sean aplicados los correctivos del caso y/o las soluciones y penalidades a que haya lugar de conformidad con la Ley 9 de 1989 y sus decretos reglamentarios.

## SECCIÓN II

### DE LA PROTECCIÓN DE LAS CORRIENTES NATURALES

**Artículo 108: De las concesiones de uso del agua.** Todo uso de agua subterránea o superficial deberá contar con el respectivo permiso de concesión otorgado por la entidad competente.

**Artículo 109: De la obligatoriedad de las concesiones.** Quien pretenda construir obras que ocupen el cauce de una corriente o depósito de agua, así como quien pretenda establecer servicios de turismo, recreación o deporte en corrientes, lagos y demás depósitos de agua de dominio público, deberá obtener el permiso de concesión o asociación.

**Artículo 110: De las áreas de protección y conservación de las corrientes naturales.** Como área para la protección y conservación de las corrientes naturales se definen:

1. Una faja de terreno paralela a la línea de cauce permanente de ríos, arroyos, y quebradas, mínimo 30 metros de ancho.
2. Un área de terreno alrededor de los nacimientos de fuentes de agua hasta de 100 metros de radio, tomado como centro el nacimiento.
3. Los terrenos aledaños a las corrientes naturales con pendiente superior al 100% (45 grados).

**Artículo 111: De la oposición a las obras.** El propietario, poseedor, o tenedor de predio no podrá oponerse a la inspección o vigilancia o a la realización de obras ordenadas conforme a las normas establecidas por el Decreto 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.





### SECCIÓN III

#### DE LAS AGUAS RESIDUALES

**Artículo 112: De la obligatoriedad de los sistemas de drenaje.** Toda obra de construcción, urbanización y/o parcelación deberá contar con sistemas para el drenaje de las aguas servidas y de las aguas lluvias completamente separados.

**Artículo 113: De los alcantarillados.** Cuando se trate de alcantarillados, éstos deberán construirse a través de sistemas cerrados.

**Artículo 114: De la localización de las redes.** Tanto las redes matrices como las secundarias deberán conducirse por el subsuelo de las vías peatonales o vehiculares.

**Artículo 115: De las cajas de inspección.** Cada unidad de las planeadas en un proyecto de desarrollo se constituye en una unidad domiciliaria, por lo que deberá prever una caja de inspección a la salida de la misma.

**Artículo 116: De las normas técnicas.** En todo caso deberán aplicarse las normas técnicas para el diseño y la construcción de alcantarillados de la C.A.S.

**Artículo 117: Del tratamiento de las aguas residuales.** Cuando las aguas residuales no puedan ser llevadas a un sistema de alcantarillado, su tratamiento debe hacerse de tal manera que no perjudique las fuentes receptoras, los suelos, la flora o la fauna. El sistema escogido deberá ser previamente aprobado por la C.A.S.

**Artículo 118: De las condiciones para los pozos sépticos.** Cuando el sistema a emplear sea el de pozo séptico, se fijan las siguientes condiciones:

1. Mínimo un pozo por unidad de solución planteada; La C.A.S. estudiará y aprobará los casos en que sea necesario fijar un número máximo de pozos.
2. Las zonas de infiltración no podrán ubicarse a menos de 50 metros de quebradas, ríos, arroyos, jagüeyes, o cualquier otra fuente natural.
3. Los suelos deberán permitir una rata de infiltración tal que no se contaminen fuentes superficiales o subterráneas.

**Artículo 119: Del control de los afluentes.** Cuando el sistema combine alcantarillado y pozo séptico, deberá preverse la construcción de un sistema de tratamiento que garantice la cantidad de afluente.





**Artículo 120: De la transición al sistema de alcantarillado.** Por razones de conveniencia sanitaria, previo concepto de la C.A.S. se exigirá el cambio del sistema de pozo séptico por el de alcantarillado. En tal caso los costos de la reposición serán asumidos por los propietarios si se trata de conjunto cerrado, o por los beneficiarios por el sistema de valorización si se trata de soluciones individuales o de conjunto abierto.

**Artículo 121: Del control térmico de las emisiones.** Las industrias y/o aquellas actividades que por razón de sus procesos productivos viertan aguas a temperaturas que estén fuera de los niveles o intervalos permisibles, no podrán incorporarlas a las corrientes receptoras sin previa adecuación.

**Artículo 122: De las restricciones de localización de actividades contaminantes.** Las industrias y/o aquellas actividades que no puedan garantizar la calidad de las aguas, residuales sólo podrán localizarse en los lugares expresamente señalados por la Administración Municipal, previa autorización de la C.A.S. del volumen y composición de los afluentes y la calidad de la fuente receptora.

**Artículo 123: De la recolección de aguas lluvias en zonas suburbanas.** En las áreas suburbanas la recolección de las aguas lluvias podrán hacerse mediante una red de conductos o canales abiertos. Los cálculos de precipitación y las relaciones de duración, intensidad y frecuencia deberán efectuarse según las normas estipuladas. Deberá tenerse en cuenta la reducción de velocidad de escorrentía con el fin de prevenir la erosión en los sitios no cubiertos, así como la dotación de estructuras que permitan un vertimiento adecuado.

**Artículo 124: De la conducción de las aguas lluvias.** Las aguas lluvias sólo podrán conducirse por conductos o tuberías cuando el sistema garantice que a través de estos no circularan materiales abrasivos que puedan destruirlas.

**Artículo 125: De los proyectos de riego.** Los proyectos que para redes de riego y drenaje de áreas cultivadas deberán presentarse para la aprobación de la C.A.S.; en él se detallarán claramente el tipo de sustancias que se incorporan al agua, sus cantidades, composición, frecuencia de disposición, caudales y demás información necesaria para determinar el grado de contaminación que pueda producir el vertimiento.

**Artículo 126: Del vertimiento de residuos agropecuarios.** No se permitirá el vertimiento de residuos agropecuarios, industriales o domésticos que puedan contaminar las fuentes naturales, alterando sus características fisicoquímica y bacteriológicas.





**Artículo 127: De las autorizaciones de los vertimientos.** La C.A.S. autorizará el vertimiento de residuos líquidos en aquellos casos en que se compruebe que las características deseables para el agua se mantendrán tanto en el sector directamente afectado como en las zonas situadas aguas abajo y que requiera la utilización del recurso.

**Artículo 128: Del control de la contaminación de las fuentes.** En todos los casos deberá evitarse la contaminación de las fuentes utilizadas para la captación y drenaje de las aguas de riego, sobre todo por la utilización de pesticidas, productos de fumigación y residuos altamente contaminantes.

**Artículo 129: De las redes de drenaje.** Las redes de drenaje de los sistemas de riego podrán construirse como canales o conductos abiertos.

**Artículo 130: De la delimitación de zonas para descargue de aguas.** La Secretaría de Planeación determinará y delimitará las zonas en las cuales queda prohibido descargar sin previo tratamiento en cantidades y en concentraciones que sobrepase los niveles admisibles, aguas negras o residuales de fuentes industriales o domésticas, urbanas o suburbanas en las aguas superficiales o subterráneas.

**Artículo 131: De la prohibición de incorporar materiales a las aguas.** Queda prohibido la incorporación a las aguas superficiales o subterráneas de materiales como basuras, excretas, sustancias tóxicas o radio activas, gases, productos agroquímicos, detergentes u otros semejantes.

**Artículo 132: De la obligatoriedad de los proyectos de abastecimiento de agua.** Para poder iniciar las obras de construcción de toda obra nueva, ampliación, reforma, urbanización y/o parcelación, se requiere de los proyectos de abastecimientos de agua potable, de desagües y alcantarillado, y de método de tratamiento y disposiciones de aguas residuales, previamente aprobados por las entidades competentes.

**Artículo 133: De la subsidiariedad de las normas ambientales.** La conservación, preservación y uso de las aguas y su cauce, así como el vertimiento y control de residuos líquidos en sus valores cualitativos y cuantitativos se regirán por lo previsto en los Decretos 833 de 1997, 948 de 1995 y la Ley 99 de 1993.

**Artículo 134: De las servidumbres de las redes de servicios.** No se permitirá la constitución de servidumbres para los servicios de acueducto y alcantarillado; las redes se ubicarán en el subsuelo de espacio de uso público, o en el de uso común, en el caso de los conjuntos cerrados.





## SECCIÓN IV

### DE LOS BOSQUES Y ZONAS VERDES

**Artículo 135: De la obligatoriedad de la conservación de los valores ambientales.** En todo proyecto a desarrollar deberá incluirse el levantamiento de urbanización y zonas verdes del predio para que la Secretaría de Planeación conjuntamente con la C.A.S. puedan determinar la preservación de aquellos elementos de vegetación que a su juicio posea valores ecológicos y ambientales.

**Paragrafo:** Toda explotación del subsuelo dentro del territorio municipal de Cimitarra debe contar con un proceso de concertación ante la Corporación Autónoma Regional de Santander y la Secretaría de Planeación Municipal, que deberán expedir un concepto técnico de viabilidad, sobre la afectación de las comunidades circundantes y el funcionamiento del territorio.

**Artículo 136: De la conservación de los elementos naturales.** La arborización y elementos naturales de valores ecológicos y paisajísticos deberán ser conservados no pudiéndose destruir por el desarrollo de las edificaciones.

**Artículo 137: De la conservación del paisaje.** Las edificaciones que se contemplen en cualquier proyecto deberán permitir una relación visual paisajística con los elementos naturales de valor ecológico.

**Artículo 138: De la conservación de los taludes.** No podrá destruirse la vegetación natural de los taludes de las vías o de los canales abiertos.

**Artículo 139: De la autorización de tala de especies vegetales.** La C.A.S. podrá autorizar la tala de árboles en caso de fuerza mayor, siempre con la obligación de reemplazarlos en forma adecuada e inmediatamente.

**Artículo 140: De la obligatoriedad del permiso.** Ninguna especie podrá derribarse sin la autorización previa y por escrito de la C.A.S.





## CAPÍTULO 6

### DE LAS NORMAS PARA EL MEDIO AMBIENTE URBANO

**Artículo 141: Concepto.** Las normas de habitabilidad se refieren a las condiciones mínimas constructivas de los espacios públicos y privados para asegurar una vida digna a sus habitantes.

**Artículo 142: Objeto y alcance de las normas para el medio ambiente urbano.** Para lograr un desarrollo equilibrado y completo en el diseño de la vivienda, éste deberá satisfacer necesidades fisiológicas, psicológicas, económicas, sociológicas, del trabajo y otras que el hombre tiene. Deberá además establecer condiciones y recomendaciones que garanticen un nivel mínimo de satisfacciones a quienes lo ocupen.

**Artículo 143: Objeto de las normas de la calidad de la vivienda.** La calidad de la vivienda por considerarse ésta como una forma integral, sólo puede definirse y evaluarse por su nivel relativo el cual puede llegar, entendiendo por nivel relativo de calidad, el grado de satisfacción que la vivienda misma puede proporcionar al grupo que la habita.

**Artículo 144: Del objeto del diseño y calidad de la vivienda.** Al reunirse los conceptos, se pretende conseguir, que un proyecto y una construcción se realicen bajo una normas de diseño y calidad ya establecidas, cuyo cumplimiento y promoción se inicia, desde la elaboración de un proyecto bien definido, con documentación técnica completa, al cual seguirá una construcción experta y responsable, bajo una dirección de obra correcta y un control y monitoreo precisos. Por ello los profesionales implicados en este proceso, son los únicos responsables, en cada una de sus especializaciones, del cumplimiento de las normas técnicas de diseño y calidad a fin de alcanzar el verdadero nivel de satisfacción normal para los usuarios de estas viviendas.

**Artículo 145: Del alcance de las normas de habitabilidad, calidad y diseño.** Las normas técnicas de diseño y calidad se establecen como el requisito que deben cumplir todas las edificaciones que se proyecten en el Municipio de CIMITARRA.

**Artículo 146: Del ámbito de aplicación.** Su aplicación se debe a:

1. La vivienda en sí.
2. A los edificios de vivienda en altura.





3. A los espacios y servicios comunes en los edificios
4. A edificios especiales.

## SECCIÓN I

### CONDICIONES EXIGIDAS PARA LA VIVIENDA EN SI

**Artículo 147: De las áreas y dimensiones mínimas para el espacio interior.**  
El área y las dimensiones mínimas para el espacio interior de toda vivienda se establece según los valores que se expresan a continuación:

2. Área Construida: El área mínima de piso útil edificado para vivienda será de:
  - Vivienda de 1 cuarto habitable 35 m<sup>2</sup>
  - Vivienda de 2 cuartos habitables 50 m<sup>2</sup>
  - Vivienda de 3 cuartos habitables 65 m<sup>2</sup>
  - Vivienda de 4 cuartos habitables 80 m<sup>2</sup>

El salón comedor constituye un cuarto habitable y por cada cuarto habitable adicional se incrementará el área en diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>).

#### 3. Delimitación de Espacios

Quedará a juicio del arquitecto responsable del proyecto con la única limitación que los dormitorios y los cuartos sanitarios sean siempre recintos independientes.

4. Alturas mínimas interiores: La altura mínima de toda espacio habitables interior será de dos metros con treinta centímetros (2,40 m)
5. Dimensiones de vanos y puertas: El sentido de apertura y las áreas barridas por las naves de las puertas, ventanas, armarios, estarán libres de obstáculos y no dificultarán el paso y la circulación .
6. Del salón habitable: Se deberá inscribir un círculo con un diámetro mayor o igual a dos metros con setenta centímetros (2,70 m).
7. Alcoba doble o conyugal: Debe ser mayor o igual de dos metros con setenta centímetros (2.70 m<sup>2</sup>) por dos metros con setenta centímetros (2.70 m).
8. Alcoba sencilla: Deberá ser mayor o igual de dos metros con setenta





centímetros (2.70 m) por dos metros (2.00 m2).

- 9. Todas las dimensiones mínimas indicadas en los artículos anteriores son libres de closets.
- 8. Cocinas: Igual o mayor de dos metros con setenta centímetros (2.70 m) por un metro con ochenta centímetros (2,00 m).
- 9. Cuarto de baño: La dimensión menor de un cuarto de baño no podrá ser menor de un metro con diez centímetros (1.10 m).

Circulaciones o pasillos internos: Mínimo de 1.10 metros.

Closet o ropero: superficie mínima según grupo familiar:

No. de personas del grupo familiar	2p	3p	4p	5p	6p	7p	8p
Para closet o ropero m <sup>2</sup>	0.80	1.20	1.60	2.00	2.40	2.80	3.20

El ancho mínimo aceptado será mayor a cincuenta y cinco centímetros libres (0.55 m).

**Artículo 148: De las condiciones Acústicas.** El nivel de ruido admisible en el interior de la vivienda no debe sobrepasar los 45 decibeles teniendo en cuenta las siguientes consideraciones acústicas del entorno o espacio circundante.

Entorno o espacio circundante	Nivel de ruido (db)
Zona urbana rural	45
Zona urbana con tráfico ligero	65
Zona urbana con tráfico intenso	85
Zona colindante entre viviendas o zonas comunes en edificios.	50

**Artículo 149: De las condiciones visuales.** Todos los espacios habitables útiles destinados a salón-comedor, cocina y alcobas tendrán vanos destinados a proporcionar iluminación natural y localizados hacia espacios exteriores aceptados legalmente como tales En ningún caso la distancia entre el vano de la ventana y otras fachadas de la edificación será inferior a 2,50 metros

La superficie de los vanos o ventanas de iluminación no será inferior al 15% de la superficie en planta del espacio o recinto correspondiente. De igual manera se tendrá en cuenta, las condiciones de asoleamiento, para conseguir su protección se utilizarán elementos móviles o fijos que no afecten la visibilidad.

**Artículo 150: De las condiciones higiénicas.** No se permitirá construcción de





viviendas en sótanos. Si las pendientes lo permiten, se construirán viviendas en semisótanos. El nivel del piso terminado inmediatamente superior al semisótano no podrá tener una altura menor a 1.10 metros sobre el nivel oficial del andén.

**Artículo 151: De la iluminación natural:** Los espacios de uso común deberán abrir vanos o ventanas hacia el espacio exterior, entendiéndose como espacio exterior el aceptado como tal, bien sea calles, plazas, parques, zonas abiertas y patios.

**Artículo 152: De la ventilación natural:** La vivienda tendrá como mínimo una renovación de aire equivalente a 6 veces su volumen por hora. No se deberán proyectar ventanas totalmente fijas. Por lo menos  $\frac{1}{4}$  de la superficie de la ventana deberá ser móvil para lograr la posibilidad de ventilaciones cruzadas. Solamente se permitirán ventanas fijas cuando la renovación de aire se estimule mediante sistemas mecánicos. La extracción de posibles humos procedentes de la combustión se hará hacia el exterior por medio de conductos.

**Artículo 153: De las condiciones de Seguridad.** Toda vivienda deberá disponer de los dispositivos mínimos que permitan a los moradores protección de agentes externos. Se deberá prever el fácil acceso para minusválidos por medio de rampas y pasamanos. Las pendientes no serán mayores al 12% y los anchos mínimos de 1.50 metros Para las rampas.

**Artículo 154: De las condiciones de defensa.** Contra accidentes, los circuitos eléctricos deberán estar debidamente protegidos con el fin de evitar accidentes. En las viviendas que utilicen combustibles líquidos o gaseosos tales como cocinol, petróleo, gasolina, gas u otros similares, tendrán una ventilación adecuada para evitar las intoxicaciones o explosiones por acumulación de gases

**Artículo 155. De la protección contra la caída de elementos de fachada.** Las ventanas o vanos que presuponen peligro de caída serán diseñadas con un antepecho o barandilla con una altura mínima de un metro por debajo de las altura de protección no habrán vanos que permitan el paso de un niño. Sin perjuicio de las establecidas en la Ley 400 de 1997, Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes y sus decretos reglamentarios.

**Artículo 156: De las condiciones de accesibilidad.** Toda edificación deberá cumplir con las normas de accesibilidad establecidas en la Ley 361 de 1997.

**Artículo 157: Condiciones de Intimidad.** Toda vivienda que se proyecta es área para uso privado de sus habitantes. En ella tendrán carácter íntimo las alcobas y los cuartos para baños. Ningún espacio que no sea el salón, comedor o circulación, puede servir de paso obligado para acceder a otro espacio quedando





exceptuadas las alcobas que pueden servir o dar paso a los cuartos sanitarios, o espacios complementarios.

## SECCIÓN II

### DE LAS CONDICIONES EXIGIDAS A LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA EN ALTURA

#### SUBSECCIÓN I

##### ÁREAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS DEL ESPACIO INTERIOR

**Artículo 158: De los patios.** Son los espacios exteriores destinados a entregar iluminación y ventilación a los espacios interiores y ventilación a los espacios interiores útiles de las viviendas. Pueden existir patios: posteriores, laterales e interiores

1. Distancia entre paramentos opuestos con ventanas tres metros (3.00 m)
- 13 Distancia entre paramentos con ventana y paramento ciego (2.50 m).

**Artículo 159: De los patios para edificios hasta de cinco pisos.** Todo edificio que se construya en el municipio de CIMITARRA deberá plantear patios de las siguientes dimensiones:

- 14 1. Uno y dos pisos      Mínimo 3.00 metros.

Para edificios de mayor altura, los aislamientos, alturas, retiros y voladizos regirán de acuerdo a lo indicado según las normas de cada Tratamiento.

**Artículo 160: De las azoteas.** Los edificios podrán cubrirse con azotea sin cumplen con los siguientes requisitos:

1. En ninguna azotea se podrá construir unidades de vivienda independientes como soluciones mínimas.
2. Las áreas cubiertas de azotea, utilizables, tales como, cuartos de máquinas, escalera, etc. serán computadas en el área de construcción. En caso de construir ampliaciones dependientes de los pisos inferiores se deberán dejar aislamientos de 4.00 metros Como mínimo en todos los costados.





## SUBSECCIÓN II

### CONDICIONES VARIAS

**Artículo 161: De las condiciones higiénicas.** Los usos en los edificios no contaminarán su entorno, con residuos sólidos, líquidos ni gaseosos. El diseño arquitectónico deberá lograr un buen aprovechamiento en cuanto a asoleación, vientos y vistas dominantes. Igualmente se procurará tener previstas las suficientes circulaciones de aire cruzado con los patios interiores.

**Artículo 162: De las condiciones de seguridad.** Todos los edificios en altura deben quedar protegidos contra los siguientes elementos:

1. **Contra rayos:** Se instalarán pararrayos, protectores contra descargas eléctricas de acuerdo a las normas de seguridad para tales casos.
2. **Contra accidentes:** Las instalaciones especiales para abastecimiento de combustibles, subestaciones, Transformadores, bombas, etc., deberán estar protegidos adecuadamente con cerramientos en malla. Dichos cerramientos deberán separarse por lo menos 1.2 metros Del borde exterior del equipo que se va a proteger. Además se proveerá de una ventilación adecuada que evite el peligro de contaminación y explosión.
3. **Contra caídas de elementos de fachadas:** Las ventanas, vanos, terrazas, que presupongan peligro de caída, deberán protegerse con antepechos o barandillas, con una altura mínima de 1.00 metros Para alturas de caídas menores de 25 metros Y de 1.20 para alturas de caídas mayores de 25 metros Por debajo de las alturas de protección no habrán vanos que permitan el paso de un niño.
4. **Contra el fuego:** Deberán cumplirse las exigencias y recomendaciones del cuerpo de bomberos en lo que hace referencia a dotación de equipos y medidas de seguridad y emergencia.
5. En general las contempladas en la Ley 400 de 1997, Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes y sus decretos reglamentarios.

**Artículo 163: De las condiciones de accesibilidad.** Las distancias a recorrer por el peatón , entre el acceso del edificio y las vías o las áreas de estacionamiento, será como máximo 20 metros De distancia horizontal y 13.50 metros de distancia vertical. Estas condiciones se tendrán en cuenta cuando se trate de agrupaciones de edificios o proyectos de conjunto. Será posible la evacuación de una persona en camilla desde la vivienda hasta el exterior. Los recintos destinados a instalación de contadores, cuya existencia responda a una utilización común, pero que deban tener reservado el acceso a personal especializado en su manejo, estarán cerrados al uso público general. La cubierta





del edificio será accesible directamente, para reparación y limpieza, desde las zonas comunes del edificio.

**Artículo 164: De las condiciones de relación social.** Se consideran recomendables soluciones de diseño arquitectónico, en las que se fomente la relación social de los grupos familiares que forman la comunidad del edificio, especialmente en los espacios de circulación interior de ésta o espacios abiertos tales como porches, zonas cubiertas u otras soluciones arquitectónicas que faciliten la relación social.

### SECCIÓN III

#### DE LAS CONDICIONES EXIGIDAS PARA LOS ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA.

**Artículo 165: De los espacios comunes.** Para efectos del presente reglamento se consideran como espacios comunes en los edificios de vivienda aquellos que son de uso y servicio general y permanente por los usuarios de los mismos. Se considera en términos generales como espacios comunes: los accesos independientes o portales del edificio; las circulaciones a la vivienda, los pasillos o corredores; ascensores; cuartos de basura o aseo; cuartos de contadores de energía, acueducto y de bombas; chutes de basura; porterías; zonas de circulación y maniobra para los estacionamientos de vehículos.

En todos los casos deberán ser tenidos en cuenta las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR - 98.

### SUBSECCIÓN I

#### DE LAS ÁREAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES

**Artículo 166: Del programa funcional mínimo.** Todas las edificaciones en altura destinadas a vivienda deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos:





<b>ESPACIOS COMUNES EDIFICIOS</b>	<b>HASTA 5 Pisos.</b>	<b>MAS DE 5 pisos</b>
Circulación interiores a viviendas, pasillos, hall, escaleras	si	si
Estacionamiento de vehiculos	Opcional	si
Cuartos de depósito	Opcional	si
Zona bicicletas niños	Opcional	si
Cuarto de basura y aseo	si	si
Ascensor y cuarto de maquinas	Opcional	si
Portería	Opcional	si
Sub-estación eléctrica	Opcional	si
Tanque de abastecimiento de agua	si	si

**Parágrafo:** Cuando las condiciones topográficas o de diseño exijan niveles inferiores al nivel oficial de la vía el número de pisos para la obligatoriedad del ascensor se contará a partir del nivel más bajo de la edificación.

**Artículo 167: De las escaleras.** Las dimensiones mínimas de las huellas será de 22 centímetros, las contrahuellas tendrán un máximo de 19 centímetros. Las puertas del ascensor y la espera antes de las puertas de las viviendas no interferirán la circulación de la escalera. Ninguna escalera tendrá un tamaño de más de 3.60 metros de altura sin descanso intermedio. Cuando el ancho de un tramo de escalera sea mayor de 2.40 metros se deberá tener en cuenta un pasamanos intermedio. En edificios de viviendas no se permitirán como escalera principales, las escaleras del caracol.

**Artículo 168: De los ascensores.** Los edificios de más de 5 pisos se deben diseñar y construir con ascensor. Su capacidad de carga, velocidad, número de paradas y especificaciones deberán estar en relación con el uso y el área de edificación. Se atenderán todas las recomendaciones de los fabricantes y como mínimo las siguientes:

1. Protección a las infiltraciones de agua
2. Iluminación y ventilación permanente.
3. Dispositivos e indicadores que señalen paradas en los pisos, interior y exteriormente.
4. Salidas de emergencias, superior o lateral, cuando sean dos o más ascensores
5. Prioridad mínima de parada, 5 segundos.
6. Las protecciones de las paredes y puertas del ascensor deberán resistir 60 minutos la acción de fuego.
7. El vestíbulo o hall de ascensores deberá tener como mínimo una superficie o área igual a 2 veces la de los ascensores que recibe.
8. En edificios de vivienda de 5 a 8 pisos y con un máximo de tres viviendas por





- piso se exigirá un ascensor.
9. En edificios de vivienda mayores de 9 pisos y con cualquier número de viviendas se exigirán 2 ascensores.
  10. Los motores y el equipo mecánico deberán proveerse con sistemas de amortiguación de ruido.

**Artículo 169: De los cuartos de basura.** Dimensiones: El conducto será de 0.60 x 0.60 metros y deberá estar cubierto de metal, asbesto, cemento u otros productos que garanticen una superficie lisa en la cual no queden adheridos ninguna clase de desperdicios. Compuertas de los conductos: Deberán tener cierres herméticos para evitar la salida de gases y olores a los pisos. De la compuerta al conducto deberá existir una distancia mínima de 40 centímetros. Y la conexión se hará por medio de una "Y", cuya salida a la compuerta deberá tener una inclinación mínima de 45 grados. Depósitos: Las basuras deberán ser recibidas en depósitos cerrados herméticamente hacia el interior del edificio. La recepción de basura podrá hacerse en canecas, situadas en el interior del depósito; éste deberá ubicarse de tal forma que la evacuación final de los desechos se haga preferiblemente por circulación de zonas de servicios comunes (garajes, sótanos) y no por el acceso principal de la edificación. El depósito deberá tener ventilación hacia el exterior, estar enchapados en material fácilmente lavables y contar con desagües y tomas de agua para su limpieza total, deberá tener además un extinguidor de incendios.

**Artículo 170: De los cuartos para contadores de agua y eléctricos.** Los contadores de agua o energía se pueden empotrar en las paredes o colocar en cajas sobrepuestas.

## SUBSECCIÓN II

### DE LAS CONDICIONES VARIAS DE LOS ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES.

**Artículo 171: De las condiciones acústicas.** En ningún espacio ni instalación común del edificio se permitirán ruidos fuertes o niveles sonoros mayores a 50 decibeles, que perturben las vecindades privadas del edificio. Cuando existan maquinarias o equipos tales como motores de cuarto de maquinas, bombas plantas eléctricas, etc., se deberán aislar con materiales especiales que amortigüen los posibles ruidos hacia el exterior.

**Artículo 172: De las condiciones visuales.** Se deberá conseguir, para los espacios comunes, un nivel de iluminación de 50 lúmenes.





**Artículo 173: De las condiciones acústicas.** Todos los espacios comunes deberán ser ventilados y la renovación horaria de aire de dichos espacios será como mínimo la siguiente:

Acceso o portales	1	Directo
Circulación inferior a viviendas	1	Directo
Ascensor y cuarto de maquinas	1	Directo
Cuarto de basuras	2	Directo o por ducto
Cuarto de bombas	1	Directo o por ducto
Cuarto de contadores de agua y energía	Lo indicado por la Empresa Prestadora del Servicio	
Cuarto de aseo	1	Directo o por ducto

Las escaleras internas se deberán ventilar e iluminar en forma directa o por medio de lucernario o luz cenital y su vano será inferior a 0.80 m2.

**Artículo 174: De las condiciones de seguridad:** Los espacios comunes tendrán los dispositivos necesarios de seguridad con cierre a voluntad desde el exterior.

**Artículo 175: De las condiciones de intimidad.** Los accesos y espacios comunes de circulación no tendrán vistas directas sobre las áreas privadas de las viviendas.

### SUBSECCIÓN III

#### CONDICIONES EXIGIDAS PARA LOS PARQUEADEROS EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA.

**Artículo 176: De las condiciones espaciales.** Dimensiones mínimas: La relación mínima entre el ancho del parqueadero y sección del área de maniobra, será la siguiente:

Para un ancho de parqueadero de	2.50 m	5.00 m de ancho de maniobra
Para un ancho de parqueadero de	3.00 m	4.70 m de ancho de maniobra

El espacio mínimo de ocupación por parqueadero será de 2.50m de ancho por 5.00m de longitud.

La altura mínima de los entrepisos acabados será de 2.40 metros.





**Artículo 177: De las puertas de acceso a las viviendas.** Las puertas de acceso a los establecimientos en los edificios de vivienda serán retrocedidas la mitad del espacio mínimo ocupado por automóvil, para efecto de defender a los peatones que cruzan frente a ellas y obtener a la vez buena visibilidad al exterior. Si el acceso y la salida son simultáneos y el número de vehículos mayor a 20 el ancho de la puerta será mayor a 5.00 metros si el funcionamiento es independiente el ancho de la puerta será mayor de 3.00 metros. Si el acceso y la salida son simultáneos y el número de vehículos entre 10 y 20 la puerta será mayor de 4.00 metros. Si el acceso y la salida son simultáneos y el número de vehículos inferior a 10 la puerta será mayor de 3.00 metros

**Artículo 178: De las condiciones generales de los edificios de vivienda.** En todo edificio se deberán tener en cuenta las siguientes exigencias o condiciones mínimas generales:

1. En los edificios de vivienda debe proveerse de sitios o espacios especiales para guardar llantas, repuestos, herramientas, etc.
2. En las rampas, si es indispensable que el peatón transite por ellas, se deberán proveer andenes mínimos de 60 centímetros.
3. Se deberán demarcar todos los espacios destinados a cada vehículo con pintura de color fuerte
4. Se protegerán las paredes de tal manera que el vehículo no toque con la parte delantera o trasera.
5. Las comunicaciones de los espacios de estacionamiento con las demás áreas del edificio se podrá hacer por medio de la escalera principal, una auxiliar, o el ascensor.
6. La escalera o ascensores deberán quedar por fuera de los espacios de circulación de los vehículos.
7. No se permitirán espacios destinados al lavado y engrase de vehículos, dentro de los estacionamientos en los edificios para viviendas.
8. Protecciones de antepechos mínimos de 0.90 metros y topes para vehículo 0.20 metros
9. Las edificaciones que contemplen áreas de parqueo para más de tres vehículos se les exigirá las áreas de maniobra respectiva en el interior del predio.

**Artículo 179: De las condiciones higiénicas.** La ventilación e iluminación deberá efectuarse directa o indirectamente. Cuando no haya ventilación natural, ésta deberá efectuarse por sistemas mecánicos por medio de ductos y se deberán proveer ventiladores para que la renovación del aire sea permanente. Dicha renovación de aire será por lo menos de 100 volúmenes por día u 8 por hora.





**Artículo 180: De las condiciones visuales.** El nivel de iluminación que debe alcanzarse será como mínimo de 50 lúmenes, entre el sitio de estacionamiento y en las zonas comunes de circulación.

**Artículo 181: De las condiciones de seguridad contra fuego.** En todo estacionamiento se deberán dejar extinguidores para la protección contra el fuego, en sitios debidamente estratégicos de manera que queden de fácil alcance a los usuarios o habitantes del edificio. Las puertas de comunicación de los parqueaderos con otras áreas del edificio destinadas a otros usos deberá tener una resistencia al fuego tal como lo establece la Ley 400 de 1997, Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes y sus decretos reglamentarios. Contra accidentes. Los caminos recorridos por el usuario estarán debidamente demarcados y exentos de riesgos y atropello. Se colocarán señales indicativas y de seguridad en los muros y pisos para orientar el flujo de los vehículos.

#### SECCIÓN IV

#### DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA EDIFICIOS ESPECIALES

**Artículo 182: Concepto.** Se consideran como edificios especiales, aquellos como centros comerciales, oficinas, estaciones de servicio, cines, salas de espectáculo y parqueaderos.

**Artículo 183: De los centros comerciales.** Corresponde al comercio definido como Tipo B, los cuales además de las normas urbanísticas generales y de espacio público, estos establecimientos deberán tener en cuenta las siguientes:

1. Si se proyectan pasajes comerciales, la anchura de las circulaciones será igual o mayor a 4 metros, libre de jardineras, muros o escaleras de acceso a pisos superiores.
2. La longitud máxima de circulación interior entre dos salidas será de 80 metros
3. Ningún local interior que dé frente a un pasaje podrá estar a más de 40 metros de salida más próxima a un espacio público abierto.
4. Los pasajes comerciales en centros comerciales que dispongan de más de dos niveles, deberán dotarse de sistemas de circulación independientes.
5. Todo pasaje comercial que disponga de más de 20 locales deberá adecuar servicios sanitarios públicos para hombres y mujeres su sostenimiento será de cuenta de la respectiva administración.





6. Parquaderos. En todo centro comercial se dispondrá de servicio de parqueadero cubierto o descubierto a razón de 1 por cada 50 m<sup>2</sup>. De local comercial. Para tal caso regirán las normas para garajes y estacionamientos de edificios para vivienda.
7. Y en general las contempladas en la Ley 400 de 1997, Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes y sus decretos reglamentarios.

**Artículo 184: De los edificios de oficinas.** Además de las normas urbanísticas generales y de espacio público para los edificios de altura, se deberán tener en cuenta que todo edificio de oficinas deberá disponer de servicio de parqueaderos propios para los usuarios a razón de 1 cupo de parqueo por cada 40 m<sup>2</sup> construidos de oficina. Para tal caso regirán las normas de garajes y estacionamientos de edificios para vivienda.

**Artículo 185: De las estaciones de servicio.** Además de las normas urbanísticas generales y de espacio público se deberán tener en cuenta las siguientes:

1. Toda estación de servicio, para ubicación necesitará de un concepto ubicación, previamente al cual se debe seguir el procedimiento de saturación y concepto del cuerpo de bomberos local o quien haga sus veces.
2. Se deberá presentar la solicitud, acompañada de un proyecto de distribución en escala 1:200 donde se indicarán los accesos, ubicación de las construcciones y surtidores, aislamientos, espacios libres, etc.
3. Aislamientos. Se deberán tener en cuenta aislamientos con las construcciones vecinas de por lo menos 4 metros. El 85% del lote total de la estación de servicio estará destinado a circulaciones y establecimiento transitorio de vehículos que utilicen los servicios de éstas. Esta proporción se deberá conservar en caso de adiciones, ampliaciones o reformas.
4. Condiciones higiénicas. Se deberá proveer de sanitarios públicos y para empleados.
5. Condiciones de Seguridad. Todas las estaciones de servicio deberán tener en cuenta las normas de seguridad consignadas por el Ministerio de Minas y Energía así como las condiciones exigidas para su funcionamiento, por el Cuerpo de Bomberos o quien haga sus veces.
6. Debe adicionalmente dejar previsto en algunos de los muros de la construcción de por lo menos un hidrante. Todos los materiales de la edificación deberán ser incombustibles

**Artículo 186: De los teatros y salas de cine.** Además de las normas urbanísticas y de espacio público, estos establecimientos deberán tener en cuenta las siguientes:





1. Condiciones especiales: capacidad (1) m<sup>2</sup> por cada persona incluyendo áreas de circulación interior.
2. Entradas y salidas: deberán diseñarse mínimo dos (2) puertas de tal forma que permitan una fácil y rápida evacuación estando sus anchos acordes con la Ley 400 de 1997, Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes y sus decretos reglamentarios
3. Condiciones higiénicas. Se deberán proveer todos los servicios sanitarios para hombres y mujeres, necesarios de acuerdo con la capacidad de personas de la sala. Se dispondrá de los dispositivos necesarios para lograr una ventilación adecuada de acuerdo a la capacidad de personas de la sala.
4. Condiciones de seguridad y defensa. Las puertas principales y de emergencia abrirán hacia afuera y siempre permanecerán libres de cierres cuando las salas estén en funcionamiento. Se dispondrán de todos los equipos necesarios exigidos por el Cuerpo de Bomberos para sofocar incendios, así como la colocación adecuada en una de las paredes exteriores de por lo menos 1 hidrante.
5. Los pasillos de circulación dispondrán de luces bajas indicadas para guía de las personas hacia las salidas principales y de emergencia. Todos los materiales o partes utilizadas en la construcción de estos establecimientos serán incombustibles.
6. Y en general las contempladas en la Ley 400 de 1997, Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes y sus decretos reglamentarios.

**Artículo 187: De los edificios de parqueaderos.** Los edificios construidos para este fin cumplirán las condiciones siguientes, además de las señaladas para los parqueaderos en los edificios de vivienda:

1. Se dotará de una caseta con servicio sanitario completo para la administración del local
2. Todo edificio para parqueadero de 5 o más pisos deberá proveerse de ascensor y su escalera no podrá estar cerrada o bloqueada.
3. Las fachadas de los edificios de los parqueaderos deberán ser abiertas por lo menos en un 50% de y área para garantizar la iluminación y ventilación.
4. Si el edificio que se construye de parqueaderos es público, se deberá dotar de servicios sanitarios para hombres y mujeres.

**Artículo 188: De las edificaciones industriales.** Además de las normas urbanísticas generales y de espacio público los edificios industriales deberán tener en cuenta las siguientes normas:

1. Condiciones espaciales:





- 1.1. Patios:
  - 1.1.1. Para edificaciones en lotes de 300 m<sup>2</sup> área libre para patios 30 m<sup>2</sup>.
  - 1.1.2. Para edificaciones en lotes de 700 m<sup>2</sup> a 1.000 m<sup>2</sup> área libre para patios 10% del área construida.
  - 1.1.3. Para edificaciones en lote de más de 1.000 m<sup>2</sup> área libre para patios 15% del área construida.
- 1.2. Estacionamientos para cargue y descargue: Además de la áreas para aislamientos y patios se deberán prever o plazas para estacionamiento interior o exterior para cargue y descargue de mercancías.
  - 1.2.1. Para edificaciones en lotes de 300 m<sup>2</sup> el 8% del área construida
  - 1.2.2. Para edificaciones de lotes de 300 m<sup>2</sup> a 600 m<sup>2</sup> el 10% del área construida
  - 1.2.3. Para edificaciones de lotes de más de 1.000 m<sup>2</sup> el 12% del área construida.
2. Condiciones Higiénicas:
  - 2.1. Los usos industriales no contaminarán el entorno con residuos sólidos, líquidos o gaseosos.
  - 2.2. El diseño arquitectónico deberá lograr el buen aprovechamiento de asoleación y vientos a fin de lograr circulaciones de aire cruzado con los patios interiores.
  - 2.3. Todo establecimiento industrial deberá prever cuartos de aseo o baños, para hombres y mujeres, dotados de sanitarios, lavamanos y duchas a razón de 1 por cada 10 empleados.
3. Condiciones de Seguridad: Todos los establecimientos industriales deberán quedar protegidos contra los siguientes elementos:
  - 3.1. Contra accidentes: Las instalaciones especiales tales como subestaciones, transformadores, Tableros eléctricos, deberán ser protegidos con cerramientos en mallas debidamente retirados a fin de cortar posibles accidentes y se deberán separar por lo menos 1.50 del borde exterior de los equipos que se van a proteger.
  - 3.2. Contra fuego: Todo local industrial deberá cumplir con las exigencias y recomendaciones mínimas del Cuerpo de Bomberos o quien haga sus veces en lo que hace referencia a dotación de equipos y medidas de seguridad y emergencias.
  - 3.3. Es condición para su funcionamiento dotar el local de sitios adecuados para prestación de primeros auxilios.
  - 3.4. Todo local industrial mayor a 300 m<sup>2</sup> deberá dejar previsto en algún lugar visible de la fachada de por lo menos una toma o salida para hidrante.
  - 3.5. Contra rayos: Todo local industrial mayor de 300 m<sup>2</sup> de construcción debe estar protegido con sistema de pararrayos, protectores contra descargas eléctricas de acuerdo a las normas de seguridad para tales casos.
  - 3.6. En general las contempladas en la Ley 400 de 1997, Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes y sus decretos





reglamentarios.

4. Condiciones Ambientales.
  - 4.1. Para todo local industrial con personal de operarios mayor a 10 se deberán adicionar sistemas de ventilación, o similares de tipo mecánico. Para mantener temperaturas ambientales, que permiten trabajar o ejercer funciones de carácter especializado.
5. Condiciones acústicas:
  - 5.1. En ningún espacio privado o común de los locales industriales se permitirá ruidos fuertes. Con niveles sonoros que perturben las vecindades privadas o comunes de otros establecimientos aledaños.
  - 5.2. Se deberán proteger los muros, pared o puertas a fin de evitar la transmisión de esta clase de efectos.
  - 5.3. Interiormente se deberán mantener sistemas especiales para lograr proteger a los usuarios u operarios que afecten la integridad de sus ocupantes.
6. Condiciones de accesibilidad:
  - 6.1. El acceso a los locales industriales, bien sea en las zonas de cargue y descargue. Como acceso a oficinas, deberá permanecer siempre libre de cadenas, o cualquier otro elemento que evite la evacuación rápida del interior en caso de algún siniestro.
  - 6.2. Todos los locales para Mediana Industria e Industria Pesada, deberán prever salidas auxiliares de emergencia.

**Parágrafo:** No se expedirá ninguna licencia de construcción definitiva para locales industriales que no cumplan como mínimo las disposiciones contempladas en los Artículos anteriores del presente código.

## SECCIÓN V

### DE LAS NORMAS TÉCNICAS VARIAS

**Artículo 189: De la seguridad para lotes en Construcción.** En los casos de construcciones nuevas, reformas, demoliciones, situadas dentro del Municipio se dará cumplimiento a las siguientes disposiciones y normas:

1. Cerramiento provisional. Todo lote se deberá cerrar provisionalmente con tabiques de madera, metálicos o de ladrillos, dotándolos de un acabado adecuado.





2. El cerramiento se construirá guardando los lineamientos que determinó la oficina de planeación.
3. Se preverá de protecciones adecuadas para los peatones según se indica en gráfico que para tal fin se entrega con la licencia de construcción.

**Artículo 190: De la ocupación de vías públicas.** Ninguna vía pública podrá ocuparse con materiales o equipo de construcción, salvo en los casos que la respectiva oficina de planeación lo autorice por imposibilidad de colocarlos en el interior de las construcciones. En caso de ser autorizado el constructor para ocupar provisionalmente la vía se deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

1. Se podrá ocupar hasta 1/3 de la vía.
2. En esta ocupación se incluye la pasarela de protección para el peatón y bahía para carga y descarga.
3. Al depositarse materiales en la vía se deberán entrar diariamente.
4. Protección con avisos para prevención de posibles accidentes.
5. Si la vía se deteriora por el mezclado de materiales, el constructor deberá recuperarla por su cuenta.
6. El interesado deberá diligenciar un informe sobre el estado de la vía antes de iniciar la obra, el cual podrá ser confrontado por las oficinas de planeación.

El Alcalde mediante decreto reglamentará el cobro del impuesto de ocupación de vías públicas, de acuerdo a localización, importancia, calidad y magnitud de las vías, a fin de llegar a cobrar con base en tarifas diferenciales.

**Artículo 191: Del Manejo de materiales y equipos de construcción.** El manejo interno y externo de todos los materiales y equipos de construcción, será responsabilidad exclusiva del constructor, quien observará las mínimas exigencias que la seguridad industrial y ambientales impone para estos casos.

**Artículo 192: De los lotes sin construir.** Todo lote o terreno sin construir dentro del perímetro urbano se deberá cerrar en ladrillo o similar, con altura de 2,50 metros Como mínimo, para evitar que se creen problemas de higiene y seguridad. Si el lote es mayor de 2.500 metros cuadrados, se podrá encerrar en malla, alambre de púas o similar. Se terminará con acabados adecuados en su parte exterior. Para efectuar el cerramiento, se deberá solicitar a la oficina de planeación respectiva, hilos y niveles.

**Artículo 193: De las Demoliciones.** Para la ejecución de una demolición se tendrá principalmente en cuenta lo siguiente:

1. Se entenderá como demolición toda actividad que se realice tendiente a





- derribar parcial o totalmente una edificación, bien sea con ánimo de repararla o reconstruirla.
2. El responsable de efectuar la demolición tomará las medidas del caso, tales como cerramientos, avisos, etc., para protección de los peatones y del espacio público.
  3. Si para efectuar una demolición las vías públicas se ven afectadas, se atenderá lo pertinente a la ocupación de la misma.
  4. Cuando la parte a demoler tenga una altura superior a 3 metros, se proveerán ductos para la conducción y remoción de los escombros.

**Artículo 194: De las culatas.** Cuando por cualquier circunstancia aparezca alguna fachada en culata de un edificio motivada por retiros frontales o laterales, se deberán hacer tratamientos en materiales iguales a los usados en la nueva construcción por cuenta del ejecutante de la construcción. De igual manera cuando al construir una edificación y queden culatas al descubierto, su tratamiento de acabado se efectuará con los mismos materiales de las fachadas principales.



## TITULO II

### DE LAS NORMAS GENERALES

#### CAPITULO 1

#### DE LAS NORMAS ESPECÍFICAS

##### SECCIÓN I

#### DE LOS SISTEMAS PARA TRAMITAR UNA SOLICITUD EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

**Artículo 195: De los Sistemas de Tramitación.** Las solicitudes de desarrollo de un terreno podrán tramitarse por uno de los siguientes sistemas:

1. Por Tramitación Global.
2. Por Tramitación Predial.
3. Por Tramitación de Proyectos Especiales.

**Artículo 196: Del Sistema de Tramitación Global.** Se realizará para predios a incorporarse en el proceso de urbanización a partir de un trazado general urbano para todo un sector o globo en el cual no se ha definido ningún tipo de desarrollo, se aplicará en Zonas Urbanas, de Zonas de Expansión y Zonas Suburbanas.

**Artículo 197: Del Sistema de Tramitación Predial.** Se usará para predios a incorporar al proceso de urbanización a partir de un trazado general urbano ya definido en un sector o globo en el cual ya se han tramitado o incorporado otros desarrollos. Se aplicará principalmente en los sectores dentro del perímetro urbano.

**Artículo 198: Del sistema de Tramitación por Proyectos Especiales.** Se usará para incorporar al proceso de desarrollo un globo de terreno con normas especiales, con el objeto de desarrollar proyectos dirigidos a dotar de vivienda a los sectores más desfavorecidos de la población y/o dotar al municipio de elementos de infraestructura de servicios sociales.

**Artículo 199: Del Desarrollo por Unidades Mínimas de Actuación.** En





cualquiera de los casos anteriores se podrá desarrollar los globos de terreno por Unidades Mínimas de Actuación.

**Artículo 200: De la Iniciativa de la tramitación.** El sistema de tramitación global y el de proyectos especiales podrán ser de iniciativa de las autoridades Municipales, de las comunidades o de los propietarios de los predios, de acuerdo a los parámetros que fija el presente ordenamiento. El Sistema de Desarrollo Global en Unidades Mínimas de Actuación tendrá como respaldo su correspondiente Plan Parcial; en todo caso para su aprobación se tendrá en cuenta el procedimiento determinado por el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 201: De la delimitación.** Para el efecto del sistema de tramitación global, se considerará una superficie de terreno continua, constituida por uno o varios predios de uno o varios propietarios y delimitada por elementos físicos definidos como cauces de ríos o de quebradas, escarpa, áreas desarrolladas o ejes viales.

**Artículo 202: Del Trazado Urbano.** El sistema de tratamiento global deberá contemplar en el trazado urbano lo siguiente:

1. Relación Funcional con los centros urbanos inmediatos.
2. Comunicación vehicular y peatonal continua con el eje principal de la Red Vial principal.
3. Definición, zonificación e intensidad de los usos del suelo propuesto.
4. Malla vehicular y peatonal interna relacionada con los usos propuestos.
5. Características funcionales y ambientales del espacio privado.
6. Relación volumétrica del espacio urbano, público y privado.
7. Objetivos paisajísticos y ambientales.
8. Localización y cuantificación de área a ceder así:
  - 8.1. A la C.A.S. Las franjas de protección de cauces de arroyos, ríos y quebradas y demás áreas de protección ambiental.
  - 8.2. Al Municipio, las áreas de las vías del, Plan Vial.
  - 8.3. Definición de las densidades a utilizar y cálculo de las unidades posibles de construcción.
  - 8.4. Cálculo y localización de las áreas constitutivas del espacio de uso público, cesiones Tipo A.

**Artículo 203: Del sistema de tratamiento predial.** Se utilizará para predios localizados en sectores con trazado urbano ya definido. La aprobación del proyecto urbanístico además de los documentos que exige el Decreto 2111 de 1997, se acompañará de una resolución reglamentaria que defina las normas a las cuales se ceñirá el desarrollo una vez haya sido recibido por el municipio. Los planos deben contener la cartografía de localización y cuadro de áreas





correspondientes.

**Parágrafo:** Si el predio es resultante de una tramitación global con cesiones previas, y se desarrolla por el sistema de loteo individual, no se requerirán nuevas cesiones Tipo A.

## SECCIÓN II

### DE LOS CONJUNTOS

**Artículo 204: De los Sistemas de Desarrollo.** Un predio podrá desarrollarse por uno de los siguientes sistemas:

1. Sistema de Conjunto Abierto.
2. Sistema de Conjunto Cerrado.

**Artículo 205: Del Sistema de Desarrollo de Conjunto Abierto.** Es aquel en el cual un predio se subdivide en áreas menores de propiedad privada individual perfectamente deslindable de propiedades vecinas y del espacio de uso público, en los cuales no existen áreas de propiedad común, por lo cual no pueden encerrarse posteriormente.

**Artículo 206: Del Sistema de Desarrollo de Conjunto Cerrado.** El desarrollo de un predio por el sistema de conjunto cerrado consiste en la agrupación unidades, de propiedad privada individual, caracterizada por la delimitación de áreas de uso y propiedad común de las unidades que lo conforman.

**Artículo 207: De las normas que rigen a los predios luego de su desarrollo.** Los predios o globos desarrollados por los sistemas de loteo descritos en la presente sección, se regirán por las normas del tratamiento correspondiente y una vez desarrollados quedarán con normas de Tratamiento de Mantenimiento definido en el Capítulo 3 del Título II del presente ordenamiento.

## SECCIÓN III

### DE LAS NORMAS PARA EL DESARROLLO POR EL SISTEMA DE CONJUNTO

**Artículo 208: De los Conjuntos cerrados.** Los conjuntos tal y como se definieron en la sección anterior se podrán destinar a las siguientes actividades:





1. Comercial.
2. Industrial.
3. Residencial.

**Artículo 209: Del desarrollo Individual en Sistemas de Conjunto.** En un desarrollo por el sistema de conjunto, podrán plantearse unidades de construcción individuales con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas establecidas para la totalidad del conjunto.

**Artículo 210: Del desarrollo de las unidades de loteo.** Atendiendo a las normas que sobre el tamaño de los predios y demás exigencias se especifiquen, las unidades de construcción o unidades de lotes a que se refiere el artículo anterior, podrán a su vez ser desarrolladas como conjunto con diseño arquitectónico unificado o para posterior construcción bajo normas de conjunto.

**Artículo 211: De los parámetros normativos.** En el desarrollo por el sistema de conjunto abierto cada unidad de construcción o cada unidad de lote deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Tener acceso inmediato a una vía de uso público
2. Tener conexión individual a las redes de servicios públicos.
3. Ser fácilmente deslindable.
4. Evitar cualquier servidumbre.
5. Cumplir con las exigencias de área mínima referenciado al uso y a las normas de la zona donde se ubique.

**Artículo 212: De la dimensión máxima de los Conjuntos.** La superficie máxima para el desarrollo de un terreno o predio por el sistema de conjunto cerrado es la delimitada por las vías de la malla vial local y/o del plan vial, según los términos establecidos en el presente ordenamiento.

**Artículo 213: De las áreas comunes.** En todo conjunto de tipo cerrado, el control, cuidado y mantenimiento, así como el costo de los servicios públicos de las áreas delimitadas como comunes, estarán a cargo de los propietarios y/o residentes.

**Artículo 214: De los complementos.** Todo desarrollo por el sistema de conjunto abierto o cerrado deberá plantear, localizar y construir áreas específicas para localización de basuras, desechos, y residuos generados en su interior, al igual que los sistemas de seguridad contra incendios y explosiones y sistemas de evacuación acorde a las exigencias de las entidades competentes.





## SECCIÓN IV

### DE LAS CESIONES EN GENERAL

#### SUBSECCIÓN I

##### DE LAS CESIONES TIPO A.

**Artículo 215: De la Obligatoriedad.** Todo responsable del desarrollo de un terreno, persona natural o jurídica deberá construir y ceder al Municipio de CIMITARRA y/o a la entidad que competa, las obras y áreas a que hace referencia el Capítulo 4 del Título I del presente Acuerdo.

**Artículo 216: De la Integralidad de las cesiones.** En el caso del sistema de tratamiento global, las cesiones para la conformación del espacio de uso público deberán ser cuantificadas y localizadas teniendo en cuenta la totalidad del área neta del globo.

**Artículo 217: De las cesiones de los predios resultantes de tramitaciones.** Cuando las unidades resultantes del proceso de tramitación global se destinan para el desarrollo de construcciones individuales o de lotes para posterior construcción individual, estos no deberán hacer nuevas cesiones Tipo A.

#### SUBSECCIÓN II

##### DE LAS CESIONES TIPO B

**Artículo 218: De las Cesiones para los Copropietarios.** El desarrollo de un terreno por el sistema de conjunto cerrado, deberá ceder, además, las áreas libres y construidas de uso y propiedad de los habitantes del conjunto, denominadas cesiones Tipo B, de forma proporcional a los usos y a las áreas construidas así:

1. Conjuntos Comerciales:

A partir de 1000m<sup>2</sup> de área construida, 10% del área neta

- |                             |    |
|-----------------------------|----|
| 1.1. Área libre             | 5% |
| 1.2. Zonas verdes y juegos: | 4% |





- 1.3. Administración 1%
- 2. Conjuntos Industriales: A partir de 5000m<sup>2</sup> de área construida, 10% del área neta
  - 2.1. Area libre 5%
  - 2.2. Canchas y zonas verdes 4%
  - 2.2.1. Administración, cafetería y primeros auxilios 1%
- 3. Servicios Municipales: A partir de 5000m<sup>2</sup> de área construida, 10% del área neta
- 4. Conjuntos Residenciales: 15 metros cuadrados por cada 80 m<sup>2</sup>. de construcción en vivienda, para:
  - 4.1. Zonas verdes.
  - 4.2. Juegos infantiles.
  - 4.3. Administración.
  - 4.4. Parqueos de visitantes.

**Parágrafo 1:** Los cupos de parqueos para propietarios y visitantes serán los establecidos por las normas del tratamiento correspondiente.

**Parágrafo 2:** Para todos los efectos legales las Cesiones Tipo B, están regidas por la normatividad que para las áreas de copropiedad establece la Ley 182 de 1948 y las leyes y reglamentaciones que rigen sobre la materia.

**Artículo 219: De las Cesiones Tipo B adicionales.** Según sea el tamaño del conjunto deberán ser cedidas y construidas adicionalmente las siguientes áreas:

- 1. En áreas construidas superiores a 20.000 metros cuadrados: Cuatro (4) metros cuadrados por vivienda para guarderías y jardín infantil.
- 3. En áreas construidas superiores a 60.000 metros cuadrados: Un (1) metro cuadrado por vivienda para puestos de salud.

**Artículo 220: De la provisión de áreas adicionales.** Todo conjunto deberá prever áreas comerciales en las siguientes proporciones:

- 1. Comercio diario, tiendas de víveres; para conjuntos superiores a las 30 viviendas. 0.88 m<sup>2</sup>/Viv.
- 2. Almacenes para conjuntos superiores a las 150 viviendas 0.40 m<sup>2</sup>/Viv.
- 3. Comercio Central, supermercado: Para conjuntos superiores a las 1.500 viviendas 0,80 m<sup>2</sup>/Viv.





## SECCIÓN V

### DE LAS DENSIDADES

**Artículo 221: Concepto.** Para los efectos del presente ordenamiento densidad se considera la relación de ocupación de un área o terreno con respecto a personas, construcciones o actividades, y se la califica de bruta, neta y/o predial, según se refiere al área bruta, neta utilizable o predial del terreno, así:

1. Densidad Bruta: Es el número de viviendas, personas o actividades por hectárea bruta de terreno.
2. Densidad Neta: Es el número de viviendas, personas o actividades por hectárea neta utilizable, es decir la que resulta una vez descontadas del área bruta del terreno las afectaciones por:
  - 2.1. Vías del Plan Vial Oficial.
  - 2.2. Zonas de escarpa o áreas de protección ambiental de cauces o quebradas, ríos, arroyos.
  - 2.3. Redes maestras de infraestructura con sus respectivas servidumbres.
  - 2.4. Terrenos no aptos para la construcción por sus condiciones físicas de inestabilidad.
3. Densidad Predial: Es el número de predios independientes por hectárea es decir, la que resulta una vez descontadas del área neta utilizable, las áreas de cesión Tipo A y el área de la malla vial local.

**Artículo 222: Rangos de Densidades.** Todo predio a desarrollar dentro del perímetro Urbano o en áreas de expansión de CIMITARRA tendrá como máximo una densidad neta urbana de 225 habitantes por hectárea

**Artículo 223: De las Densidades para zonas suburbanas.** Todo predio a parcela en zonas suburbanas del municipio de CIMITARRA tendrá como máximo en la densidad predial, las siguientes densidades:

1. Para parcelaciones abiertas: 4 viviendas por hectárea .
2. Para parcelaciones concertadas 9 viviendas por hectárea.

**Parágrafo:** La definición de parcelaciones abiertas o concertadas son las consignadas en el Capítulo 6 del presente Título.

**Artículo 224: Del procedimiento de cálculo.** En las zonas de uso no residenciales, la densidad predial se calculará como la posibilidad de área a construir referenciada a los topes fijados para la densidad residencial y a las áreas mínimas habitables.





## SECCIÓN VI

### DE LOS ESTACIONAMIENTOS

**Artículo 225: De la obligatoriedad de provisión de estacionamientos.** Todo proyecto de construcción nueva, ampliación, reforma y/o urbanización deberá proporcionar cupos de estacionamiento, para propietarios y visitantes según el tratamiento en el cual se localiza, la actividad del establecimiento y estrato socioeconómico donde se ubique, en las siguientes proporciones:

1. Para la actividad Comercial:
  - Cupos para residentes y/o propietarios:
    - Estratos 1 y 2
    - Grupos 1 y 2: Ninguna exigencia
    - Grupos 3 y 4: Un cupo por cada 120 M2. de construcción
    - Grupo 5: Un cupo por cada 100 M2. de construcción
  - Estratos 3 y 4
  - Grupos 1 y 2: Un cupo por cada 100 M2. de construcción
  - Grupos 3 y 4: Un cupo por cada 80 M2 de construcción
  - Grupo 5: Un cupo por cada 60 M2 de construcción
  - Estratos 5 y 6
  - Grupo 1 y 2: Un cupo por cada 60 M2. de construcción
  - Grupo 3 y 4: Un cupo por cada 40 M2. de construcción
  - Grupo 5: Un cupo por cada 20 M2 de construcción
  - Cupos para visitantes: Un tercio(1/3) de la capacidad calculada para propietarios y/o residentes.
2. Para la Actividad Institucional:
  - Para residentes: 1 cupo por cada 80 M2 de construcción
  - Para visitantes: 1 cupo por cada 160 M2 de construcción
  - Cargue y descargue al interior del predio
3. Para la Actividad de servicios Municipales:
  - Para residentes: 1 cupo por cada 80 M2 de construcción
  - Para visitantes : 1 cupo por cada 160 M2 de construcción
4. Para la Actividad residencial:
  - Estratos 1 y 2:
    - Para residentes : 1 cupo por cada 3 viviendas
    - Para visitantes : 1 cupo por cada 15 viviendas





- Estrato 3:
  - Para residentes : 1 cupo por cada 2 unidades de vivienda
  - Para visitantes : 1 cupo por cada 10 viviendas.
- Estratos 4 y 5:
  - Para residentes: 1 cupo por cada unidad de vivienda
  - Para visitantes : 1 cupo por cada 7 viviendas
- Estrato 6:
  - Para residentes: 2 cupos por cada unidad de vivienda
  - Para visitantes : 1 cupo por cada 5 viviendas.

**Parágrafo:** Un cupo adicional por fracción superior a la mitad de la cantidad especificada.

**Artículo 226: De la localización de los estacionamientos.** Los cupos de estacionamiento para residentes y/o propietarios no hacen parte de las áreas comunes o de copropiedad, cesión Tipo B y deberán ser resueltos al interior del predio.

**Artículo 227: De los estacionamientos para visitantes en espacio público.** Una parte de los cupos de estacionamiento no mayor a la tercera parte para visitantes podrán ser considerados dentro de las cesiones Tipo A cuando se integren como bahías a las vías del Plan Vial Oficial o de la malla local con el carácter de espacio de uso público; los restantes deberán ser resueltos al interior del predio.

**Artículo 228: De los estacionamientos en los antejardines.** En ningún caso será permitida la ocupación del antejardín como zona de estacionamiento.

**Artículo 229: De las normas de los estacionamientos.** Las plazas de estacionamiento deberán cumplir con los siguientes requisitos:

#### Dimensiones Mínimas

- 1.1 Automóviles y similares: 2,50 m de ancho x 5,00 m de largo
- 1.2 Camiones y buses: 4,00 m de ancho x 12,00 m de largo
- 1.3 Camiones articulados 4,00 m de ancho x 16,00 m de largo

Las longitudes de las rampas y sus pendientes serán las siguientes:

Longitud	Pendiente máxima
Más de 25 metros	13%





ACUERDO No. 007  
Agosto 30 de 2002  
"Por el cual se adopta el Código de Urbanismo del Municipio de Cimitarra"

---

De 20 a 25 metros	15%
De 15 a 20 metros	17%
De 10 a 15 metros	20%
Menos de 10 metros	23%

En predios esquineros el acceso a los estacionamientos y a sótanos o semisótanos deberá hacerse desde la vía secundaria y al extremo del predio con respecto a la vía principal.





## CAPÍTULO 2

### DE LOS TRATAMIENTOS

**Artículo 230: Concepto.** La implementación de la forma y estructura urbana definidas en el presente Código se apoyará en mecanismos que permitan regular y ajustar la acción pública y privada sobre el territorio municipal.

**Artículo 231: De Sectores homogéneos.** Para efectos de la reglamentación del territorio, se definen zonas homogéneas que deben tener un conjunto de normas particulares.

**Artículo 232: Del Tratamiento.** El Tratamiento como mecanismo regulador de las actuaciones urbanas y del desarrollo, es el conjunto de normas a aplicarse en un área determinada del territorio, para que ella defina o adecue sus actividades en usos e intensidad, a la forma y a la estructura urbana propuesta.

**Parágrafo:** Los Tratamientos son los indicados en el "Plano de Tratamientos" Esc. 1:20.000, el cual forma parte integrante del presente Código.

**Artículo 233: De la Clasificación de los Tratamientos.** Para efectos de la clasificación y definición de los tratamientos, se considerarán los sectores en función de su grado de desarrollo y la clasificación del suelo.

**Artículo 234: De la División de los Sectores.** Los sectores según su grado de desarrollo se dividen en Sectores Desarrollados, Sectores sin Desarrollar, Sectores de Desarrollo Incompleto y Sectores de Expansión Urbana.

**Artículo 235: De los Tratamientos para los Sectores Urbanos Desarrollados.** En los Sectores de Suelo Urbano Desarrollados se aplicarán los Tratamientos de Renovación Urbana, Rehabilitación y Mantenimiento.

**Artículo 236: De los Tratamientos para los Sectores de Desarrollo Incompleto.** En los Sectores de Suelo Urbano con Desarrollos Incompletos se aplicarán los Tratamientos de Mejoramiento Integral y Sustitución.

**Artículo 237: De los Tratamientos para los Sectores de Suelo Urbano sin Desarrollar.** En los Sectores de Suelo Urbano sin Desarrollar se aplicarán los Tratamientos de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, Desarrollo Intensivo en Industria, Desarrollo Intensivo en Empleo y Desarrollo de Servicios Municipales.





**Artículo 238: De los Tratamientos para los Sectores de Suelo de Expansión.** Los Sectores de Suelo de Expansión se consideran de desarrollo urbano controlado con los Tratamientos de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, Desarrollo Intensivo en Industria, Desarrollo Intensivo en Empleo y Desarrollo de Servicios Municipales.

**PARAGRAFO:** Las zonas de expansión urbana deberán contener una mezcla de tratamientos y actividad y formará parte del plan vial con el cual se desarrollarán las unidades de actuación urbanística en la siguiente dosificación:

Area de vivienda	72.99%
Areas de empleo	13.14%
Areas de plan vial	13.87%

Cesión Tipo A 20% con la siguiente discriminación:

Parque de barrio	3%
Parque de sector	3%
Control ambiental	3%
Preescolar	3.1%
Primaria	2.5%
Secundaria clásica	2.8%
Secundaria técnica	1.7%
Salud	0.1%
Hospital	0.6%
Comunal	0.1%
Administración	0.1%
Tercera edad	0.1%

**Artículo 239: De los Tratamientos para los Sectores Suburbanos.** En los Sectores de Suelo Suburbano se aplicarán los Tratamientos de Parcelación Recreativa en las modalidades Abierta y Concertada; y el Tratamiento de Protección.

**Artículo 240: Del Tratamiento para los Sectores en Suelo de Protección.** En los Sectores de suelo de Protección se aplicarán las modalidades de Tratamiento de Protección Forestal, Protección Ambiental, de Protección para Reserva de Infraestructura y de Protección para mitigación de zonas de alto riesgo.

**Artículo 241: De los Tratamientos en sectores de suelo Rural.** En los Sectores de Suelo Rural se aplicarán los Tratamientos de protección, preservación, producción, recuperación para la preservación y recuperación para la producción.





### CAPITULO 3

#### DE LAS NORMAS PARA LOS SECTORES DESARROLLADOS

#### SECCIÓN I

#### DE LAS NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (TRU)

**Artículo 242: Concepto.** El Tratamiento de Renovación Urbana (TRU), es aquel destinado a ser aplicado en las ocho manzanas en torno al Parque Central del Municipio, el cual por los procesos de cambio y saturación de estructuras que ha sufrido con el tiempo, requiere de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano de uso público y privado, que permitan su recuperación y adecuación a la forma y estructura propuestas. Se aplica en los sectores Desarrollados, mediante la actuación de Construcción en sus diferentes modalidades.

**Artículo 243: Localización.** Los sectores con Tratamiento de Renovación Urbana, son los indicados en el "Plano No. 3 Tratamientos escala 1:20.000 y el Cuadro No. 1. Los cuales forman parte del presente acuerdo".

**Artículo 244: De los Procedimientos para el Desarrollo en Tratamiento de Renovación Urbana.** Los predios de las manzanas con Tratamiento de Renovación Urbana que se indican en los planos, se deben desarrollar mediante el procedimiento de Unidades Mínimas de Actuación, las cuales serán definidas y delimitadas por la Administración Municipal, siguiendo los lineamientos generales de la Ley 388 de 1997. Cada unidad mínima de actuación contará con su Plan Parcial, y para ello se establecerán los mecanismos que permitan el reparto equitativo de cargas y beneficios. Se podrán ejecutar mediante el proceso de Integración Inmobiliaria. Cuando se trate de casos de Cooperación entre Partícipes se deberán seguir los lineamientos generales definidos en cada manzana. Para los predios no incluidos en las unidades mínimas de actuación, el procedimiento que se aplica es el siguiente: La entidad que otorga la licencia, suministra al interesado la delineación urbana, demarcación o concepto de norma urbanística de predio y las indicaciones del trámite a seguir. El proyecto se debe ajustar a lo especificado en este documento de carácter oficial, y se debe tramitar la licencia de construcción o alguna de sus modalidades, según lo indique la complejidad del proyecto.

**Artículo 245: De la prioridad de desarrollo.** El Desarrollo de los sectores con





Tratamiento de Renovación Urbana, se consideran de prioridad media. La Administración Municipal evaluará el orden de prioridad en un término de seis meses, contados a partir de la vigencia del presente acuerdo.

**Artículo 246: De los objetivos específicos del Tratamiento de Renovación Urbana.** El desarrollo de los sectores definidos en la presente sección, se basa en los siguientes objetivos tendientes a complementar la estructura urbana: Densificación Controlada, Utilización del interior de las manzanas y Generación de espacio público.

**Artículo 247: De las normas específicas para el Tratamiento de Renovación Urbana.** Toda Construcción que se desarrolle en zonas desarrolladas con Tratamiento de Renovación Urbana deberá cumplir con los siguientes parámetros normativos:

**1. Usos:**

- 1.1. Usos Principales: Comercio Tipo A, Grupos 1, 2, 3, 4
- 1.2. Usos Complementarios: Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar. Industria Grupo 1.
- 1.3. Usos Restringidos: Institucionales, grupos 2 a 5 y Comercio Tipo B Grupos 1 y 2 ( lotes mayores de 2000 m<sup>2</sup>)

**2. Loteo:**

- 2.1. Lote mínimo: Existente, no se permiten subdivisiones.
- 2.2. Frente mínimo: Existente.
- 2.3 Fondo mínimo: Existente.

**3. Aislamientos:**

- 3.1. Aislamiento anterior: No se exige salvo para empates de fachada.
- 3.2. Aislamiento posterior: 5.00m
- 1.1. Aislamiento lateral: No se exige hasta cinco (5) pisos.  
Para alturas mayores de 5 pisos mínimo 3 m.

**4. Volumetría:**

- 4.1. Altura máxima: Cinco (5) pisos predios menores de 1200m<sup>2</sup> predios mayores de 1200m<sup>2</sup> hasta doce (12) pisos.
- 4.2. Tratamiento de Fachada: Continua
- 4.3 Índice de Ocupación: 0.60.
- 4.4 Índice de Construcción: 2.5

**Artículo 248: De los parámetros de los planes parciales en Tratamiento de Renovación Urbana.** Cuando los predios se desarrollen por Unidades de Actuación Urbanística, el Plan Parcial para la zona delimitada deberá incluir





como mínimo los siguientes parámetros:

1. La delimitación y características del área de la unidad de actuación urbanística contemplada en el plan parcial.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación contemplada.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques.
5. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales pueden ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

**Artículo 249: De la revisión del Tratamiento de Renovación Urbana.** En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del Plan, las normas contenidas en la presente sección se revisarán, evaluarán y actualizarán cada tres años, no obstante lo cual, a iniciativa del Alcalde podrán revisarse parcialmente cuando se considere conveniente.





## SECCIÓN II

### DE LAS NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN (TR)

**Artículo 250: Concepto.** El Tratamiento de Rehabilitación (TR), es aquel a ser aplicado en zonas relativamente antiguas alrededor de las ocho manzanas centrales ubicadas en el casco antiguo del municipio, el cual desempeña una función significativa con respecto a la estructura urbana, y a la cual se quieren adecuar los usos y estructuras de la zona. Se aplica en los sectores desarrollados, mediante la Actuación de Construcción en todas sus modalidades.

**Artículo 251: Localización.** Los sectores con Tratamiento de Rehabilitación, son los indicados en el plano "Plano No. 3 de tratamientos escala 1:20.000 y el cuadro No. 1, los cuales forman parte integrante del presente acuerdo.

**Artículo 252: Del procedimiento para el desarrollo de predios en Tratamiento de Rehabilitación.** Para desarrollar un predio con Tratamiento de Rehabilitación, se debe seguir el siguiente procedimiento: A petición de parte, previamente la entidad que otorga la licencia, suministra al interesado la delineación urbana, demarcación o concepto de norma urbanística de predio y las indicaciones del trámite a seguir. El proyecto se debe ajustar a lo especificado en el documento oficial. Según sea el caso se sigue una de las opciones que se relaciona a continuación:

1. Para los inmuebles existentes: Licencia de Construcción, o sus modalidades de Demolición, Modificación y Ampliación según sea el caso.
2. Para lotes existentes: Licencia de Construcción.
3. Para predios existentes o que resulten del englobe de predios y que tengan áreas mayores a 1200 m<sup>2</sup> se aplicará el sistema de concertación, para los cuales el sector público definirá los parámetros de concertación con el sector privado para definir las normas específicas que regularán la actuación privada sobre el espacio de uso público y privado, sobre esas bases se expide la licencia de construcción

**Artículo 253: De la Prioridad de desarrollo.** La prioridad de desarrollo de los sectores con Tratamiento de Rehabilitación es considerada baja.

**Artículo 254: De los objetivos específicos para el Tratamiento de Rehabilitación.** El desarrollo de los sectores definidos en la presente sección, como Tratamiento de Rehabilitación se basa en los siguientes objetivos tendientes a consolidar la estructura urbana propuesta: Adecuación del Sistema Vial, Dotación del sistema de parqueos y Mejoramiento cualitativo del Espacio Público.





**Artículo 255: De las normas específicas para el Tratamiento de Rehabilitación.** Toda Construcción que se desarrolle en zonas con Tratamiento de Rehabilitación deberá cumplir con los siguientes parámetros normativos:

**2. Usos:**

- 2.1. Usos Principales: Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar, Comercio Tipo A, Grupos 1 y 2, Comercio Tipo B, Grupos 1 y 2 (Lotes mayores de 2.000 m<sup>2</sup>) Institucional Grupo 2
- 2.2. Usos Complementarios: Industria Grupos 1 y 2, Comercio Tipo A Grupo 3.
- 2.3. Usos Restringidos: Industria Grupo 3, Institucional Grupo 3.

**3. Loteo:**

- 3.1. Lote mínimo: Existente, no se permiten subdivisiones menores de 96 m<sup>2</sup>
- 3.2. Frente mínimo: 8 metros
- 3.3. Fondo mínimo: 12 metros.

**4. Aislamientos:**

- 4.1. Aislamiento anterior: Según Demarcación.
- 4.2. Aislamiento posterior: 5 metros mínimo.
- 4.3. Aislamiento lateral: No se exige hasta cinco (5) pisos.  
Para alturas mayores de 5 pisos mínimo 3 m.

**5. Volumetría:**

- 5.1. Altura máxima: Para predios menores de 1200 m<sup>2</sup>, cinco (5) pisos; mayores de 1200m<sup>2</sup> sin pasar de 12 pisos.
- 5.2. Tratamiento de Fachada: Continua.
- 5.3. Índice de Ocupación: 0.60.
- 5.4. Índice de Construcción: 2.5

**Parágrafo:** El municipio efectuará un levantamiento topográfico de las vías del casco antiguo del municipio y definirá los ejes y paramentos viales, de acuerdo con lo determinado en el Plan Vial Principal. Esta información será de dominio público y por tanto estará disponible a la consulta de los interesados.

**Artículo 256: De la revisión del Tratamiento de Rehabilitación.** En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del Plan, las normas contenidas en la presente sección se revisarán, evaluarán y actualizarán cada tres años, no obstante lo cual, a iniciativa del Alcalde podrán revisarse parcialmente cuando se considere conveniente.





### SECCIÓN III

#### DE LAS NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE MANTENIMIENTO (TM)

**Artículo 257: Concepto.** El Tratamiento de Mantenimiento (TM), es aquel orientado a mantener las características de uso y estructura, de zonas de desarrollo reciente que presenten alto grado de homogeneidad y consolidación, se aplica en los sectores desarrollados, mediante la actuación de Construcción y sus modalidades.

**Artículo 258: Localización.** Los sectores con Tratamiento de Mantenimiento, son los indicados en el "Plano No. 3 Tratamientos escala 1:20.000, y el Cuadro No. 1 los cuales forman parte integrante del presente acuerdo".

**Artículo 259: De los Procedimientos para el Desarrollo.** En los predios con Tratamiento de Mantenimiento, sólo se permiten las modalidades de licencia de construcción de modificación y ampliación, dentro de los parámetros normativos de la urbanización. En los predios no desarrollados se aplicarán las normas generales de la urbanización, previo el concepto de norma urbanística de predio y las indicaciones del trámite a seguir

**Artículo 260: De la prioridad de desarrollo.** La prioridad de desarrollo de los sectores con Tratamiento de Mantenimiento es baja. La Administración Municipal evaluará el orden de prioridad en un término de seis meses, contados a partir de la vigencia del presente acuerdo.

**Artículo 261: De los objetivos específicos para el Tratamientos de Mantenimiento.** En los sectores definidos en la presente sección como de Tratamiento de Mantenimiento se aplicará el programa de complemento de infraestructura social.

**Artículo 262: De las normas específicas para el Tratamiento de Mantenimiento.** Toda Construcción que se desarrolle zonas con Tratamiento de Mantenimiento deberá cumplir con los siguientes parámetros normativos:

1. **Usos:**
  - 1.1. Usos Principales: Vivienda todos los tipos, Comercio Tipo A Grupos 1 y 2
  - 1.2. Usos Complementarios: Los aprobados en la resolución reglamentaria de la urbanización.
2. **Loteo:**
  - 2.1. Lote mínimo: Existente en la urbanización; se permiten englobes
  - 2.2. Frente mínimo: Existente en la urbanización; se permiten englobes





- 2.3. Fondo mínimo: Existente en la urbanización; se permiten englobes.
3. **Aislamientos:**
- 3.1. Aislamiento anterior: Existente, o los aprobados en la resolución reglamentaria de la urbanización.
- 3.2. Aislamiento posterior: Existente o los aprobados en la resolución reglamentaria de la urbanización.
- 3.3. Aislamiento lateral: No se exige.
4. **Volumetría:**
- 4.1. Altura máxima: Existente.
- 4.2. Tratamiento de Fachada: Según lo aprobado en la resolución reglamentaria de la urbanización.

**Artículo 263: De la revisión del Tratamiento de Mantenimiento.** En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del Plan, las normas contenidas en la presente sección se revisarán, evaluarán y actualizarán cada tres años, no obstante lo cual, a iniciativa del Alcalde podrán revisarse parcialmente cuando se considere conveniente.

**Parágrafo:** Se consideran modalidades del Tratamiento de Mantenimiento, los resultados de la urbanización de globos de terrenos con Tratamientos de Desarrollo Intensivo en Vivienda, en Empleo, en Industria y en Servicios Municipales. Por ello se define modalidades de Mantenimiento de Vivienda, de Empleo, de Industria y de Servicios Municipales.





## CAPÍTULO 4

### DE LAS NORMAS PARA LOS DESARROLLOS INCOMPLETOS

#### SECCIÓN I

##### DE LAS NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (TMI)

**Artículo 264: Concepto.** El Tratamiento de Mejoramiento Integral (TMI), es aquel a ser aplicado en sectores de desarrollo incompleto de origen clandestino, orientado a lograr su mejoramiento progresivo hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios, se aplica en los sectores Desarrollo Incompleto, localizados dentro del perímetro urbano, mediante las actuaciones de Construcción y Urbanización.

**Artículo 265: Localización.** El Tratamiento de mejoramiento Integral no se delimita en el Plano de Tratamientos ya que su definición requiere de estudios técnicos y socioeconómicos específicos.

**Artículo 266: De los procedimientos para el desarrollo de predios en Tratamiento de Mejoramiento Integral.** El desarrollo de predios con Tratamiento de Mejoramiento Integral pueden ser adelantados por iniciativa de los propietarios o la administración municipal, o mediante formas mixtas de asociación. Los sectores con Tratamiento de Mejoramiento Integral, deben ser delimitados por la Secretaria de Planeación, para lo cual se modificará en su debida oportunidad el plano "Plano de Tratamiento". Estos sectores se deben desarrollar mediante, el procedimiento de Unidades Mínimas de Actuación específicas para los sectores que se ajusten a lo definido en los artículos precedentes. Las Unidades Mínimas de Actuación serán definidas y delimitadas por la Administración Municipal, siguiendo los Lineamientos generales de la Ley 388 de 1997. Cada unidad mínima de actuación contará con su Plan Parcial, y para ellos se establecerán los mecanismos que permitan el reparto equitativo de cargas y beneficios. Se podrán ejecutar mediante el proceso de Reajuste de Tierras.

**Artículo 267: De la legalización de urbanizaciones de Vivienda de Interés Social.** En concordancia con el Decreto 2111 de 1997, reglamentario de La Ley 388 de 1997, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos mensuales, el





acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización.

**Artículo 268: De la prioridad de desarrollo de los sectores con Tratamiento de Mejoramiento Integral.** Se considera de alta prioridad el Desarrollo de los sectores de Mejoramiento Integral. Sin embargo, la Administración Municipal evaluará el orden de prioridad en un término de seis meses, contados a partir de la vigencia del presente acuerdo.

**Artículo 269: De los objetivos específicos para los Tratamientos de Mejoramiento Integral.** El desarrollo de predios en los sectores de que trata la presente sección, se basa en los siguientes objetivos tendientes a complementar la estructura urbana: Ordenamiento físico, Dotación de infraestructuras, mejoramiento integral del hábitat, mejoramiento de vivienda.

**Artículo 270: De las normas específicas para el Tratamiento de Mejoramiento Integral.** Toda Construcción que se desarrolle en zonas de Desarrollo Incompleto con Tratamiento de Mejoramiento Integral deberá cumplir con los siguientes parámetros normativos:

1. **Usos**
  - 1.1. Usos Principales: Vivienda todos los tipos
  - 1.2. Usos Complementarios: Comercio Tipo A, Grupo 1, Industria Grupo 1.
2. **Loteo**
  - 2.1. Lote mínimo: Existente. No se permiten subdivisiones. Si se plantean proyectos de reajuste de tierras el lote mínimo será de sesenta (60) metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
  - 2.2. Frente mínimo: Existente.
  - 2.3. Fondo mínimo: Existente.
3. **Aislamientos**
  - 3.1. Aislamiento anterior: Se debe definir específicamente para cada manzana.
  - 3.2. Aislamiento posterior: Tres metros, sin embargo, las edificaciones localizadas en zonas de Tratamiento de Mejoramiento Integral podrán plantear aislamientos que se adapten a los dejados por edificaciones vecinas.
  - 3.3. Aislamiento lateral: No se exige. Opcional, las edificaciones localizadas en zonas de Tratamiento de Mejoramiento Integral podrán plantear aislamientos que se adapten a los dejados por edificaciones vecinas.



**4. Volumetría**

- 4.1. Altura máxima: tres (3) pisos.
- 4.2. Tratamiento de Fachada: Continua o aislada.
- 4.3. Índice de Ocupación: No se aplica, salvo si el Plan Parcial lo contempla.
- 4.4. Índice de Construcción: No se aplica, salvo si el Plan Parcial lo contempla.

**Artículo 271: De las cesiones en zonas de Tratamiento de Mejoramiento Integral.** En el caso de que las áreas correspondientes a las cesiones del 20% para zonas verdes y comunales no hayan sido cedidas en el terreno por el urbanizador, éste deberá comprar el terreno equivalente o en su defecto deberá pagar el valor correspondiente del área faltante al Municipio de CIMITARRA.

**Artículo 272: De las afectaciones viales en zonas de Tratamiento Mejoramiento Integral.** En el caso de que el predio se haya afectado por alguna vía del Plan Vial, ésta será indicada en el plano de loteo del desarrollo.

**Artículo 273: De los parámetros de los planes parciales en Tratamiento Desarrollo Integral.** Cuando los predios se desarrollen por Unidades de Actuación Urbanística, el Plan Parcial para la zona delimitada deberá incluir como mínimo los siguientes parámetros:

1. La delimitación y características del área de la unidad de actuación urbanística contemplada.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de mejoramiento integral consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento del terreno; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación contemplada.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas





verdes destinados a parques.

5. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales pueden ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

**Artículo 274: De la revisión del Tratamiento de Mejoramiento Integral.** En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del Plan, las normas contenidas en la presente sección se revisarán, evaluarán y actualizarán cada tres años, no obstante lo cual, a iniciativa del Alcalde podrán revisarse parcialmente cuando se considere conveniente.

## SECCIÓN II

### DE LAS NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE SUSTITUCIÓN (TS)

**Artículo 275: Concepto.** El Tratamiento de Sustitución (TS), es aquel a ser aplicado a asentamientos que por sus condiciones de riesgo no mitigable, deban ser trasladados o sustituidos en terrenos aptos para la urbanización, se aplican en los sectores Desarrollos Incompletos.

**Artículo 276: Localización.** El Tratamiento de Sustitución se delimita en el Plano de Tratamientos pero su ejecución requiere de estudios técnicos y socioeconómicos específicos.

**Artículo 277: De los procedimientos para la delimitación de sectores con Tratamiento de Sustitución.** La Alcaldía de CIMITARRA conformará una comisión que evaluará y estudiará los asentamientos localizados en zonas de alto riesgo o que se presuman que presenten riesgo físico para sus habitantes. Una vez delimitados, se definirán los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación.

**Artículo 278: De la Prioridad de desarrollo de los sectores con Tratamiento de Sustitución.** Es de alta prioridad. La Administración Municipal evaluará el





ACUERDO No. 007

Agosto 30 de 2002

"Por el cual se adopta el Código de Urbanismo del Municipio de Cimitarra"

---

orden de prioridad en un término de seis meses, contados a partir de la vigencia del presente acuerdo y definirá las acciones temporales para garantizar la integridad y vida en condiciones dignas de los habitantes.

**Artículo 279: De los objetivos del Tratamiento de Sustitución.** Los objetivos específicos del Tratamiento de Sustitución son reubicar aquellos asentamientos que presentes condiciones de riesgo no mitigables para sus habitantes y ofrecer soluciones temporales mientras se efectúa el traslado.

**Artículo 280: De las normas específicas para el Tratamiento de Sustitución.** Soluciones temporales mientras se efectúa el traslado.





## CAPÍTULO 5

### DE LAS NORMAS PARA LOS SECTORES URBANOS SIN DESARROLLAR Y LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA

#### SECCIÓN I

##### DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO INTENSIVO EN VIVIENDA COMPLETA (DIVC)

**Artículo 281: Concepto.** El Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa es aquel destinado a ser aplicado para el desarrollo de vivienda en zonas no urbanizadas o desarrolladas dentro del perímetro urbano o en el suelo de expansión urbana.

**Artículo 282: Sistemas de Desarrollo para el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, (DIVC).** Los predios definidos en el presente Código como de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, se pueden desarrollar bajo el sistema de Desarrollo Global, el sistema de desarrollo Predial y el Sistema de Proyectos Especiales.

**Artículo 283: De las actuaciones en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa.** El desarrollo de predios en Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, se efectuarán mediante las actuaciones de Urbanización y Construcción, no obstante lo cual, según la Ley 388 de 1997, se podrán definir Unidades Mínimas de Actuación para dichos sectores, en los cuales los Planes parciales determinen actuaciones específicas.

**Parágrafo:** Una vez se desarrollen los predios señalados como de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, se registrarán por las normas de Tratamiento de Mantenimiento en la modalidad de vivienda.

**Artículo 284: De los conjuntos abiertos en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa.** Los predios en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa que se desarrollen como Conjuntos abiertos no podrán ser cambiados a conjuntos cerrados una vez sean entregadas las obras de infraestructura y las cesiones correspondientes.

**Artículo 285: De los conjuntos cerrados en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa.** Todo predio que se desarrolle por el sistema





de conjunto cerrado en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, deberá proveer las cesiones públicas correspondiente, al exterior del cerramiento del conjunto.

**Artículo 286: Del Sistema de Desarrollo por Proyectos Especiales.** En desarrollo de los Planes Parciales de las Unidades de Actuación, se podrán determinar Proyectos Especiales, siempre y cuando la actividad principal proyectada del Proyecto Especial sea compatible con vivienda o igual a la actividad principal del Tratamiento.

**Artículo 287: De las actividades en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa.** Para el Tratamiento de desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, se considera como actividad principal las dedicadas a Vivienda en sus modalidades unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

**Artículo 288: De las densidades en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, DIVC.** Los predios que se desarrollen en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, deberán plantear una densidad máxima de: 50 Viviendas Unifamiliares por hectárea neta urbanizable.

70 viviendas Bifamiliares por hectárea neta urbanizable

120 viviendas Multifamiliares por hectárea neta urbanizable

**Artículo 289: De las Cesiones Tipo A en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa.** Todo proyecto que se construya en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, deberá ceder áreas para zonas verdes y equipamiento comunal en un porcentaje equivalente al 20%, del Área Neta Urbanizable.

**Artículo 290: De las cesiones Tipo B en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, por el sistema de Conjunto Cerrado, o en Multifamiliares en Conjunto Abierto, deberá proveer áreas para la copropiedad equivalentes a 15 metros por cada ochenta construidos. Dichas áreas se rigen por las normas de la Ley 182 de 1948.

**Artículo 291: De otras cesiones públicas.** Además de las cesiones especificadas en los artículos anteriores, todo proyecto según sea la topografía y configuración de lote, deberá plantear cesiones de redes maestras de infraestructura, de reserva ambiental de rondas de ríos y quebradas, para las entidades correspondientes.

**Artículo 292: De las normas generales del espacio urbano para el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, DIVC.** Todo proyecto en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, deberá





cumplir con los siguientes elementos de diseño del espacio urbano:

1. Paisajismo: Todas las vías deberán contemplar además de los antejardines que adelante se especifican, las zonas verdes de aislamiento vial, las cuales irán arborizadas, en proporción de un árbol por cada seis metros de fachada.
2. Antejardines: De cinco metros sobre vías principales, tres sobre vías secundarias y un metro sobre las vías peatonales.
3. Aislamiento Posterior: Unifamiliares y Bifamiliares 3m por el ancho del lote. En multifamiliares 5m hasta 5 pisos mayores alturas incrementar 1.25m adicionales por cada piso
4. Cerramientos: Cuando se permitan cerramientos de conjuntos, estos deben ser transparentes en un ochenta por ciento, con muro hasta ochenta centímetros y altura total de dos metros cuarenta (malla o similar).
5. Voladizos: La longitud máxima del voladizo será de un metro.

**Artículo 293: De los Usos en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, DIVC.** Los usos principales, compatibles, complementarios y restringidos del Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa son los siguientes:

1. Usos Principales: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar .
2. Usos Complementarios: Comercio Tipo A, Grupos 1 y 2, Institucional Grupo 2, Industria Grupo 1 (fami-industrias).
3. Uso Restringidos: Institucional, Grupos 3 y 4.

**Artículo 294: De las normas Constructivas del Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, deberá regirse por las siguientes normas:

1. Lote Mínimo: 60 metros para unifamiliar, 120 metros para multifamiliar.
2. Alturas: Máxima: doce pisos.  
Mínima: dos pisos.
3. Los patios internos: lado mínimo unifamiliares 3.00m  
multifamiliares 5.00m.
4. Índice de Ocupación: Variable
5. Índice de Construcción: Variable.
6. Peventuales: Ancho Mínimo 10m





7. Estacionamientos: Residentes un cupo por cada dos viviendas, visitantes un cupo por cada siete viviendas.

## SECCIÓN II

### DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO INTENSIVO EN VIVIENDA PROGRESIVA (DIVP)

**Artículo 295: Concepto.** El Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva es aquel dirigido a los sectores sin desarrollar, orientado a ofrecer soluciones de vivienda a grupos de menores ingresos y prevenir la aparición de desarrollos clandestinos, mediante la aplicación de normas mínimas de urbanización.

**Artículo 296 : Sistemas de Desarrollo para el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, (DIVP).** Los predios definidos en el presente Código como de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, se deben desarrollar bajo los siguientes sistemas: Global, predial y sistema de Proyectos Especiales.

**Artículo 297: De las actuaciones en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva.** El desarrollo de predios en Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, se efectuarán mediante las actuaciones de Urbanización y construcción, no obstante lo cual, según la Ley 388 de 1997, se podrán definir Unidades Mínimas de Actuación para dichos sectores.

**Parágrafo:** Una vez se desarrollen los predios señalados como de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, se registrarán por las normas de Tratamiento de Mantenimiento en la modalidad de vivienda.

**Artículo 298: De los conjuntos abiertos en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva.** Los predios en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva que se desarrollen como Conjuntos abiertos no podrán ser cambiados a conjuntos cerrados una vez sean entregadas las obras de infraestructura y las cesiones correspondientes.

**Artículo 299: De los conjuntos cerrados en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva.** Todo predio que se desarrolle por el sistema de conjunto cerrado en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, deberá proveer las cesiones públicas correspondiente al exterior del cerramiento del conjunto.





**Artículo 300: Del Sistema de Desarrollo por Proyectos Especiales.** En desarrollo de los Planes Parciales de las Unidades de Actuación, se podrán determinar Proyectos Especiales, siempre y cuando el uso principal del Proyecto Especial sea compatible o igual a la actividad principal del Tratamiento.

**Artículo 301: De los objetivos de los Proyectos Especiales.** Los Proyectos Especiales deberán buscar los siguientes objetivos de un modelo teórico de urbanización:

1. Alcanzar un adecuado rango de densidad.
2. Establecer un principio de urbanización sencillo que sea de fácil aplicación y permita la extensión en diversos sentidos así como la integración a la malla urbana existente.
3. Crear una estructura urbanística que permita la separación del automóvil y el peatón.
4. Crear una malla de bajo costo para infraestructura y un tipo variado de vivienda.
- 4 Establecer una estructura de localización más concentrada de los servicios comunales, oficiales y privados.

**Artículo 302: De las actividades en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva.** Para el Tratamiento de desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, se considera como actividad principal las dedicadas a Vivienda.

**Artículo 303: De las densidades en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, DIVp.** Los predios que se desarrollen en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, deberá plantear una densidad máxima de:

- 50 Viviendas Unifamiliares por hectárea neta urbanizable.
- 70 viviendas Bifamiliares por hectárea neta urbanizable
- 120 viviendas Multifamiliares por hectárea neta urbanizable

**Artículo 304: De las Cesiones Tipo A en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva.** Todo proyecto que se construya en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, deberá proveer áreas para zonas verdes y equipamiento comunal en un porcentaje equivalente al 20% del Área Neta Urbanizable; de las cuales las tres cuartas partes estarán destinadas a zonas verdes y la restante en equipamiento comunal.

**Artículo 305: De las cesiones Tipo B en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, por el sistema de Conjunto Cerrado, o en Multifamiliares en Conjunto Abierto, deberá proveer





áreas para la copropiedad equivalentes a 15 metros por cada 80 metros construidos.

**Artículo 306: De otras cesiones públicas.** Además de las cesiones especificadas en los artículos anteriores, todo proyecto según sea la topografía y configuración de lote, deberá plantear cesiones para rondas de ríos y quebradas; líneas de alta tensión, redes maestras.

**Artículo 307: De las normas generales del espacio urbano para el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, DIVP.** Todo proyecto en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, deberá cumplir con los siguientes elementos de diseño del espacio urbano:

1. Paisajismo: Un árbol cada seis metros de fachada y las zonas verdes empradizadas.
2. Antejardines, antejardín mínimo de un metro en vías peatonales y sobre vías principales 2 metros como mínimo.
3. Aislamiento Posterior: Unifamiliares y Bifamiliares 3m por el ancho del lote  
En Multifamiliares 5m hasta 5 pisos; mayores alturas incrementar 1.25m adicionales por cada piso  
Vivienda de Interés Social 2.70m x 2.70m
4. Cerramientos: Deben ser transparentes en un 80% con muro hasta 0.80m y altura total 2.40 (malla o similar).
5. Voladizos: De un metro.

**Artículo 308: De los Usos en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, DIVP.** Los usos principales, compatibles, complementarios y restringidos del Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva son los siguientes:

1. Usos Principales: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar
2. Usos Complementarios: Comercio Tipo A Grupos 1 y 2 Institucional Grupo 2, Industria Grupo 1 (fami-industria).
3. Uso Restringidos: Institucional Grupos 3, 4 y 5

**Artículo 309: De las normas Constructivas del Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Progresiva, deberá regirse por las siguientes normas:

1. Lote Mínimo: 60 metros incluidos los antejardines.
1. Alturas: Máxima: multifamiliar cinco pisos, bifamiliar tres pisos.
2. Mínima: un piso.





3. Los patios internos deberán plantearse de: tres metros mínimo, pueden parearse.
4. Índice de Ocupación: variable
5. Índice de Construcción: variable
6. Peatonales: Ancho Mínimo 10m
6. Estacionamientos: Residentes un cupo por cada dos viviendas, visitantes un cupo por cada siete viviendas.

### SECCIÓN III

#### DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO INTENSIVO EN EMPLEO (DIE)

**Artículo 310: Concepto.** El Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo es aquel dirigido a dotar de comercio y servicios a los nuevos sectores de la ciudad.

**Artículo 311: Sistemas de Desarrollo para el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo, (DIE).** Los predios definidos en el presente Código como de Desarrollo Intensivo en Empleo, se pueden desarrollar bajo los sistemas: Conjunto cerrado, Conjunto abierto y Proyectos Especiales.

**Artículo 312: De las actuaciones en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo.** El desarrollo de predios en Desarrollo Intensivo en Empleo, se efectuará mediante las actuaciones de Urbanización y Construcción, no obstante lo cual, según la Ley 388 de 1997, se podrán definir Unidades Mínimas de Actuación para los sectores mencionados.

**Parágrafo:** Una vez se desarrollen los predios señalados como de Desarrollo Intensivo en Empleo, se registrarán por las normas de Tratamiento de Mantenimiento en la modalidad de Empleo.

**Artículo 313: De los conjuntos abiertos en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo.** Los predios en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo que se desarrollen como Conjuntos abiertos no podrán ser cambiados a conjuntos cerrados una vez sean entregadas las obras de infraestructura y las cesiones correspondientes.

**Artículo 314: De los conjuntos cerrados en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo.** Todo predio que se desarrolle por el sistema de conjunto cerrado en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo, deberá proveer las cesiones públicas correspondiente al exterior del cerramiento del conjunto.

**Artículo 315: Del Sistema de Desarrollo por Proyectos Especiales.** En





desarrollo de los Planes Parciales de las Unidades de Actuación, se podrán determinar Proyectos Especiales, siempre y cuando el uso principal del Proyecto Especial sea compatible o igual a la actividad principal del Tratamiento..

**Artículo 316: De las actividades en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo.** Para el Tratamiento de desarrollo Intensivo en Empleo, se considera como actividad principal las dedicadas a Comercio.

**Artículo 317: De las densidades en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo, DIE.** Los predios que se desarrollen en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo, deberán plantear una densidad predial equivalente a 225 habitantes por hectárea.

**Artículo 318: De las Cesiones Tipo A en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo.** Todo proyecto que se construya en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo, deberá proveer áreas para zonas verdes y equipamiento comunal en un porcentaje equivalente al 10%, del Área Neta Urbanizable.

**Artículo 319: De las Cesiones Tipo B en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo, por el sistema de Conjunto Cerrado deberá proveer áreas equivalentes al 10% del área neta en predios mayores a 1000m<sup>2</sup>.

**Artículo 320: De otras cesiones públicas.** Además de las cesiones especificadas en los artículos anteriores, todo proyecto según sea la topografía y configuración de lote, deberá plantear cesiones para redes, rondas de ríos y quebradas.

**Artículo 321: De las normas generales del espacio urbano para el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo, DIE.** Todo proyecto en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo, deberá cumplir con los siguientes elementos de diseño del espacio urbano:

1. Paisajismo: un árbol cada diez metros de fachada.
2. Antejardines: Según demarcación deberá tratarse como zona mixta dura arborizada.
3. Cerramientos: Puede ser semitransparente con muro hasta 0.80 mts. y altura máxima 2.40 mts.
4. Voladizos: Máximo un metro con cincuenta centímetros.

**Artículo 322: De los Usos en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo, DIE.** Los usos principales, compatibles, complementarios y restringidos del Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo son los siguientes:





1. Usos Principales: Comercio Tipo A Grupos 1, 2, 3 y 4 Del grupo 5 solamente venta de bienes, Comercio Tipo B Grupos 1 y 2 lotes mayores de 2.000 m<sup>2</sup> Industria Grupos 1 y 2.
2. Usos Complementarios: Vivienda Multifamiliar.
3. Usos Restringidos: Institucionales, Grupos 2 a 5.

**Artículo 323: De las normas Constructivas del Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo, deberá regirse por las siguientes normas:

1. Lote Mínimo: 100 m<sup>2</sup>.
2. Alturas: Máxima: 5 pisos.  
Mínima: 2 pisos o seis metros.
3. Patios Internos: Lado Mínimo 3m
4. Aislamiento Posterior: 3 metros a partir del segundo piso.
5. Índice de Ocupación: 0.70
6. Índice de Construcción: 2.5.
7. Estacionamientos: Residentes un cupo por cada 60m<sup>2</sup> construidos, visitantes un cupo por cada 100m<sup>2</sup> construidos.

#### SECCIÓN IV

##### DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO INTENSIVO EN INDUSTRIA (DII)

**Artículo 324: Concepto.** El Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria es aquel orientado a dotar al municipio de actividades productivas transformadoras, que por su impacto respecto a otros usos requieren de restricciones de localización en relación a los usos de vivienda, el sistema vial y otros usos.

**Artículo 325: Sistemas de Desarrollo para el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria, (DII).** Los predios definidos en el presente Código como de Desarrollo Intensivo en Industria, se deben desarrollar bajo los sistemas de tramitación Global, Predial y de Proyectos Especiales.

**Artículo 326: De las actuaciones en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria.** El desarrollo de predios en Desarrollo Intensivo en Industria, se efectuará mediante las actuaciones de Urbanización y de Construcción, no obstante lo cual, según la Ley 388 de 1997, se podrán definir Unidades Mínimas de Actuación para dichos sectores.

**Parágrafo:** Una vez se desarrollen los predios señalados como de Desarrollo





Intensivo en Industria, se regirán por las normas de Mantenimiento en la modalidad de Industria.

**Artículo 327: De los conjuntos abiertos en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria.** Los predios en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria que se desarrollen como Conjuntos abiertos no podrán ser cambiados a conjuntos cerrados una vez sean entregadas las obras de infraestructura y las cesiones correspondientes.

**Artículo 328: De los conjuntos cerrados en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria.** Todo predio que se desarrolle por el sistema de conjunto cerrado en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria, deberá proveer las cesiones públicas correspondiente al exterior del cerramiento del conjunto.

**Artículo 329: Del Sistema de Desarrollo por Proyectos Especiales.** En desarrollo de los Planes Parciales de las Unidades de Actuación, se podrán determinar Proyectos Especiales, siempre y cuando el uso principal del Proyecto Especial sea compatible o igual a la actividad principal del Tratamiento.

**Artículo 330: De las actividades en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria.** Para el Tratamiento de desarrollo Intensivo en Industria, se considera como actividad principal la dedicada a la Industria.

**Artículo 331: De las densidades en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria, DII.** Los predios que se desarrollen en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria, deberán plantear una densidad predial equivalente a 225 habitantes por hectárea.

**Artículo 332: De las Cesiones Tipo A en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria.** Todo proyecto que se construya en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria, deberá proveer áreas para zonas verdes y equipamiento comunal en un porcentaje equivalente al 10 %, del Área Neta Urbanizable.

**Artículo 333: De las Cesiones Tipo B en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria, por el sistema de Conjunto Cerrado deberá proveer un área del 10% del área neta en predios mayores a 5000m<sup>2</sup>.

**Artículo 334: De otras cesiones públicas.** Además de las cesiones especificadas en los artículos anteriores, todo proyecto según sea la topografía y configuración de lote, deberá plantear cesiones para redes, rondas de ríos y pendientes.





**Artículo 335: De las normas generales del espacio urbano para el Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria, DII.** Todo proyecto en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria, deberá cumplir con los siguientes elementos de diseño del espacio urbano:

1. Paisajismo: un árbol cada 10 metros de fachada.
2. Antejardines: Según demarcación deberá tratarse como zona mixta dura arborizada con posibilidad de parqueadero.
3. Cerramientos: Debe ser semitransparente, con muro hasta 0.80m y altura máxima hasta de 2.40 metros.
4. Voladizos: un metro o la mitad del antejardín sin superar tres metros.

**Artículo 336: De los Usos en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria, DII.** Los usos principales, compatibles, complementarios y restringidos del Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria son los siguientes:

1. Usos Principales: Industria Grupos 1 a 4.
2. Usos Complementarios: Institucionales Grupos 2 a 5, Comercio Tipo A Grupos 3 y 4 del Grupo 5 solamente venta de bienes.
3. Usos Restringidos: Servicios Municipales Grupo 5.

**Artículo 337: De las normas Constructivas del Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria, deberá regirse por las siguientes normas:

1. Lote Mínimo: 1200 metros.
2. Alturas: Máxima: 5 pisos o equivalente en metros.  
Mínima: dos pisos o cinco metros.
3. Patios Internos: 5m
4. Los aislamientos posteriores y laterales deberán plantearse de tres metros
5. Índice de Ocupación: 0.60
6. Índice de Construcción: 1.0
7. Estacionamientos: Residentes un cupo por cada 100m<sup>2</sup> y visitantes un cupo por cada 120m<sup>2</sup> construidos.

## SECCIÓN V

### DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO DE SERVICIOS MUNICIPALES (DSM)

**Artículo 338: Concepto.** El Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales es aquel dirigido a los sectores de actividad especializada, que requieren restricciones de localización respecto a la infraestructura vial y la vivienda, según su impacto.





**Artículo 339: Sistemas de Desarrollo para el Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales, (DSM).** Los predios definidos en el presente Código como de Desarrollo de Servicios Municipales, se deben desarrollar bajo los siguientes sistemas: Global y predial.

**Artículo 340: De las actuaciones en Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales.** El desarrollo de predios en Desarrollo de Servicios Municipales, se efectuarán mediante las actuaciones de urbanización, construcción, no obstante lo cual, según la Ley 388 de 1997, se podrán definir Unidades Mínimas de Actuación para dichos sectores.

**Parágrafo:** Una vez se desarrollen los predios señalados como de Desarrollo de Servicios Municipales, se registrarán por las normas de Tratamiento de Mantenimiento en la modalidad de Servicios Municipales.

**Artículo 341: De los conjuntos abiertos en Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales.** Los predios en Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales que se desarrollen como Conjuntos abiertos no podrán ser cambiados a conjuntos cerrados una vez sean entregadas las obras de infraestructura y las cesiones correspondientes.

**Artículo 342: De los conjuntos cerrados en Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales.** Todo predio que se desarrolle por el sistema de conjunto cerrado en el Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales, deberá proveer las cesiones públicas correspondiente al exterior del cerramiento del conjunto.

**Artículo 343: Del Sistema de Desarrollo por Proyectos Especiales.** En desarrollo de los Planes Parciales de las Unidades de Actuación, se podrán determinar Proyectos Especiales, siempre y cuando el uso principal del Proyecto Especial sea compatible o igual a la actividad principal del Tratamiento.

**Artículo 344: De las actividades en Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales.** Para el Tratamiento de desarrollo de Servicios Municipales, se considera como actividad principal las dedicadas a Servicios Municipales.

**Artículo 345: De las densidades en Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales, DSM.** Los predios que se desarrollen en Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales, deberá plantear una densidad a equivalente a 225 habitantes por hectárea.

**Artículo 346: De las Cesiones Tipo A en el Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales.** Todo proyecto que se construya en Tratamiento de





Desarrollo de Servicios Municipales, deberá proveer áreas para zonas verdes y equipamiento comunal en un porcentaje equivalente al 10 %, del Área Neta Urbanizable.

**Artículo 347: De las cesiones Tipo B en el Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales, por el sistema de Conjunto Cerrado deberá proveer el 10% del área neta para lotes mayores a 5000m<sup>2</sup>.

**Artículo 348: De otras cesiones públicas.** Además de las cesiones especificadas en los artículos anteriores, todo proyecto según sea la topografía y configuración de lote, deberá plantear cesiones para redes y afectaciones.

**Artículo 349: De las normas generales del espacio urbano para el Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales, DSM.** Todo proyecto en Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales, deberá cumplir con los siguientes elementos de diseño del espacio urbano:

1. Paisajismo: Arborización para mitigar impacto según CAS.
2. Antejardines. De cinco metros como mínimo.
3. Cerramientos: Debe ser semitransparente, con muro hasta 0.80m y altura máxima de 2,40 m.
4. Voladizos: Máximo 3m, sobre antejardín exclusivamente.

**Artículo 350: De los Usos en Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales, DSM.** Los usos principales, compatibles, complementarios y restringidos del Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales son los siguientes:

1. Usos Principales: Servicios Municipales Grupos 5 y 6
2. Usos Complementarios: Comercio Grupos 3, 4 y 5 solamente venta de bienes

**Artículo 351: De las normas Constructivas del Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo de Servicios Municipales, deberá regirse por las siguientes normas:

1. Lote Mínimo: 2000 metros.
2. Alturas: Máxima: cinco pisos.  
Mínima: dos pisos o 5m
3. Los patios internos deberán plantearse de: cinco metros
4. Índice de Ocupación: 0.5
5. Índice de Construcción 1.0
6. Estacionamientos: Residentes un cupo por cada 100m<sup>2</sup> visitantes un





ACUERDO No. 007  
Agosto 30 de 2002  
"Por el cual se adopta el Código de Urbanismo del Municipio de Cimitarra"

---

cupo por cada 120m<sup>2</sup>.





## CAPÍTULO 6

### DE LAS NORMAS PARA LOS SECTORES SUBURBANOS Y SUELOS DE PROTECCIÓN

#### SECCIÓN I

##### DEL TRATAMIENTO EN SECTORES DE SUELO SUBURBANO DE CORREDORES URBANOS INTERREGIONALES ( C.U.I)

**Artículo 352: Concepto.** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Forman parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

**Artículo 353: De las actuaciones en suelo suburbano de corredores urbanos interregionales.** En los sectores definidos como suelo suburbano de corredores urbanos interregionales, sólo se permiten las actuaciones de parcelación y construcción en sus modalidades.

**Artículo 354: De la delimitación de las zonas de suelo suburbanos de corredores urbanos interregionales.** Las zonas de suelo suburbano de corredores urbanos interregionales son las franjas de cien (100) metros de ancho a lado y lado de los ejes viales medidas a partir de la afectación vial, a lo largo de los siguientes ejes:

- a.) El tramo correspondiente al municipio de Cimitarra de la Troncal del Magdalena Medio.
- b.) El tramo correspondiente a la Transversal Barbosa-Puerto Araujo desde el casco urbano de Cimitarra hasta el centro poblado Puerto Araujo.

**Parágrafo:** En las áreas delimitadas en el presente Código como de suelo suburbano de corredores urbanos interregionales, no se permitirá el desarrollo de actividades y usos urbanos, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y





alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

**Artículo 355: De las actividades en suelos suburbanos de corredores urbanos interregionales.** La actividad principal en las zonas de suelo suburbano de corredores urbanos interregionales es la agrícola y forestal, además:

1. Usos:

- 1.1. Principales: Agrícolas y forestales, Vivienda anexa al uso principal Comercio Tipo A Grupos 1, 2, 3, 4 y 5 Comercio Tipo B Grupos 1 y 2 Institucionales Grupos 2 a 5 Servicios Municipales Grupos 5 y 6
- 1.2. Complementarios: Parcelación Suburbana Recreativa.

**Artículo 356: De las densidades en suelos suburbanos de corredores urbanos interregionales.** La densidad máxima en las zonas de suelo suburbano de corredores urbanos interregionales será de un predio por hectárea, con máximo de ocupación de 300 metros por predio.

**Artículo 357: De las cesiones en suelos suburbanos de corredores urbanos interregionales.** Para el desarrollo de las zonas suburbanas de corredores urbanos interregionales las cesiones Tipo A serán del 7% del Área Neta, las cuales se ubicarán preferentemente sobre el aislamiento anterior del predio sobre la vía interregional. Para estos sectores no se exigen cesiones Tipo B.

**Artículo 358: De otras cesiones en suelos suburbanos de corredores urbanos interregionales.** En las zonas de suelo suburbanos de corredores urbanos interregionales en el momento del desarrollo se deben efectuar las cesiones correspondientes al Sistema Vial, a las afectaciones de las redes maestras de infraestructura y de protección de causes de ríos y quebradas.

**Artículo 359: De las normas en suelos suburbanos de corredores urbanos interregionales.** Las normas de zonas de suelo suburbanos de corredores urbanos interregionales son las siguientes:

1. Densidades: Máxima un predio por hectárea bruta
2. Lote Mínimo: Una hectárea (1)
3. Ocupación: Toda construcción no podrá ocupar mas de 1000 m<sup>2</sup> por cada predio.
4. Aislamientos: Será de 15 metros mínimo por todos los costados.
5. Altura: La altura máxima permitida para edificaciones será la equivalente a tres pisos o nueve metros.

**Parágrafo:** Los usos industriales de bajo impacto que se permitan en los sectores de suelo suburbano de corredores urbanos interregionales, deberán plantear un





aislamiento mínimo de 50 metros por todos los costados.

## SECCIÓN II

### DEL TRATAMIENTO DE PARCELACIÓN SUBURBANA RECREATIVA (DPSR)

**Artículo 360: Concepto.** El Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa es aquel dirigido a los sectores con uso del suelo suburbano sin desarrollar, orientado a ofrecer soluciones de vivienda recreativa, a mantener rangos bajos de densidad y preservar sus condiciones ambientales.

**Artículo 361: Sistemas de Desarrollo para el Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, (DPSR).** Los predios definidos en el presente Código como Parcelación Suburbana Recreativa, se deben desarrollar bajo los siguientes sistemas: Abierta y Concertada.

**Artículo 362: De las actuaciones en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa.** El desarrollo de predios en Parcelación Suburbana Recreativa, se efectuarán mediante las actuaciones de Parcelación y Construcción.

**Artículo 363: De los conjuntos abiertos en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa.** Los predios en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa que se desarrollen como Conjuntos abiertos no podrán ser cambiados a conjuntos cerrados una vez sean entregadas las obras de infraestructura y las cesiones correspondientes a vías y zonas verdes.

**Artículo 364: De los conjuntos cerrados en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa.** Todo predio que se desarrolle por el sistema de conjunto cerrado en el Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, deberá proveer sobre la vía principal las cesiones públicas.

**Artículo 365: De las actividades en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa.** Para el Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, se considera como actividad principal las dedicadas a Vivienda de baja densidad.

**Artículo 366: De las modalidades del Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, DPSR.** El Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa tiene dos modalidades:

1. Parcelación abierta
2. Parcelación Concertada.





Estas modalidades están determinadas por el rango de densidad máxima permitida, esta densidad se define en función de la potencialidad de manejo de los afluentes del desarrollo en el sector.

**Artículo 367: De las densidades en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, DP6R.** Los predios que se desarrollen en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, deberá plantear una densidad máxima determinada según su modalidad de la siguiente manera:

1. Para Parcelación abierta: 4 vivienda por hectárea.
2. Parcelación Concertada: 9 viviendas por hectárea.

**Artículo 368: De la Concertación en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa:** La concertación en la parcelación recreativa está dirigida a dotar al desarrollo de un sistema de control de efluentes, ya sea por conducción ala red general de drenaje o por construcción de sistemas colectivos de tratamiento. En los casos en los cuales no se llegue a un acuerdo en la concertación con la CAS, no obstante esta el predio delimitado como de Parcelación Concertada, deberán desarrollarse con un máximo de densidad de 4 viviendas por hectárea.

**Artículo 369: De las Cesiones Tipo A en el Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa.** Todo proyecto que se construya en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, deberá proveer áreas para zonas verdes y equipamiento comunal en un porcentaje del Área Neta Urbanizable; de las cuales las tres cuartas partes estarán destinadas a zonas verdes y la restante en equipamiento comunal. Este porcentaje varía en proporción al área bruta del proyecto, y deberá ser ubicada sobre la vía principal.

Para lotes hasta de 20 hectáreas el 10 % del área neta.  
Para lotes entre 20 y 50 hectáreas el 7% del área neta.  
Para lotes mayores de 50 hectáreas el 5% del área neta.

**Artículo 370: De las cesiones Tipo B en el Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, por el sistema de Conjunto Cerrado, deberá proveer áreas para la copropiedad equivalentes a 15 metros por cada 80 metros construidos.

**Artículo 371: De otras cesiones públicas.** Además de las cesiones especificadas en los artículos anteriores, todo proyecto según sea la topografía y configuración de lote, deberá plantear cesiones para rondas de rios y quebradas; líneas de alta tensión, redes maestras de servicios.





**Artículo 372: De las normas generales del espacio urbano para el Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, DPSR.** Todo proyecto en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, deberá cumplir con los siguientes elementos de diseño del espacio urbano:

1. Densidad por Hectárea.
  - 1.1. Parcelación abierta: Máximo 20 habitantes
  - 1.2. Parcelación Concertada: Máximo 45 habitantes
2. Densidad de construcción:
  - 2.1. Parcelación abierta: Máximo 800 m<sup>2</sup> ocupados por hectárea
  - 2.2. Parcelación Concertada: Máximo 1400 m<sup>2</sup> ocupados por hectárea
3. Cerramientos: Sólo se permiten cerramientos en los desarrollos individuales dedicados a conjuntos cerrados, en los conjuntos abiertos no se permiten cerramientos.

**Artículo 373: De los Usos en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, DPSR.** Los usos principales, compatibles, complementarios y restringidos del Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa son los siguientes:

1. Usos Principales: Vivienda Unifamiliar, Comercio Tipo A Grupo 1 .
2. Usos Complementarios: Agrícolas y Hortícolas. No se permiten las actividades pecuarias

**Artículo 374: De las normas Constructivas del Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa.** Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Parcelación Suburbana Recreativa, deberá regirse por las siguientes normas:

1. Lote Mínimo:
  - 1.1. Parcelación abierta: Mínimo 2500 m<sup>2</sup>
  - 1.2. Parcelación Concertada: Mínimo 1100 m<sup>2</sup>
2. Alturas: Máxima: tres pisos.  
Mínima: un piso.
3. Los patios internos deberán plantearse de: tres metros mínimo.
4. Ocupación: Parcelación Abierta 800m<sup>2</sup> ocupados por hectárea  
Parcelación Concertada 1400m<sup>2</sup> ocupados por hectárea
5. Aislamientos: Mínimo 10 metros por todos los costados, salvo sobre los ejes viales, los cuales estarán determinados por el respectivo plan vial.





### SECCIÓN III

#### DEL TRATAMIENTO EN SECTORES DE SUELO DE PROTECCIÓN

**Artículo 375: Concepto.** El Suelo de Protección está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquier de clase de los suelos, urbanos, expansión urbana y rural, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**Artículo 376: De las actuaciones en suelo de protección.** En los sectores definidos como suelo de protección, sólo se permiten de forma restringida las actuaciones que se concerten con la CAS Corporación Autónoma de Santander en aquellos terrenos con pendientes menores del 25 %.

**Artículo 377: De la delimitación de las zonas de suelo de protección.** Las zonas de protección son las contenidas en el Plano N° 3 Tratamientos.

**Parágrafo:** En las áreas delimitadas en el presente Código como suelo de protección, no se permitirá el desarrollo de actividades y usos urbanos.

**Artículo 378: De las actividades en suelos de protección.** La actividad principal en las zonas de protección es la forestal.

**Artículo 379: De las cesiones en suelos de protección.** Para el desarrollo de las zonas de protección, no se requieren cesiones Tipo A o Tipo B.

**Artículo 380: De otras cesiones en suelos de protección.** En las zonas de protección en el momento del desarrollo se deben efectuar las cesiones correspondientes al Sistema Vial, a las afectaciones de las redes maestras de infraestructura y de protección de causas de ríos y quebradas.

**Artículo 381: De las normas en suelos de protección.** Las normas de zonas de protección son las siguientes:

1. Densidades: Existente, no se permite subdivisión predial.
2. Usos:
  - 2.1. Principales: Forestales
  - 2.2. Restringidos: Concertado con la CAS Corporación Autónoma de Santander
3. Aislamientos:
  - 3.1 De ríos y quebradas: 30m de aguas máximas a lado y lado.





ACUERDO No. 007  
Agosto 30 de 2002  
"Por el cual se adopta el Código de Urbanismo del Municipio de Cimitarra"

---

3.2 De nacimientos de agua: Radio de 100m desde el nacimiento





### TITULO III

#### DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS

#### CAPÍTULO 1

#### DE LOS PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

**Artículo 382: Definición de licencias.** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras.

**Artículo 383: Clases de licencias.** Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

**Artículo 384: Licencia de urbanismo y sus modalidades.** Se entiende por licencia de urbanismo la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades, están sujetas a modificaciones y prórroga.

**Artículo 385: Licencia de construcción y sus modalidades.** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas de la ciudad. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, modificar, cerrar, reparar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades, están sujetas a prórrogas y modificaciones.

**Artículo 386: Obligatoriedad.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de su iniciación.

**Artículo 387: Titulares de licencias.** Podrán ser titulares de licencias los





titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducias, y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

**Artículo 388: Solicitud de licencias.** El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, determinados en el artículo anterior. La expedición de las licencias comprende el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto y la rendición de los conceptos que sobre ellas se le soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal y la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

**Artículo 389: De los efectos de las licencias.** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

**Artículo 390: Documentos que debe acompañar la solicitud de licencias.** Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma, mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud a escala 1:5000 con coordenadas IGAC (este plano debe hacerse llegar en medio magnético), plano levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro identificando cañadas, quebradas o escarpas.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, se encontraran afectados por ese beneficio.
6. Dirección y nombre del responsable del trámite





**Artículo 391: De las licencias para los bienes inmuebles que conforman el patrimonio.** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico (cualquiera de las estaciones del ferrocarril Puerto Olaya, San Juan o Carare). El solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonios. Dicha entidad deberá conceptuar acerca del permiso a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

**Artículo 392: De las licencias para los predios afectados por propiedad horizontal.** Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas.

**Artículo 393: De los documentos adicionales para la licencia de urbanismo.** Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 390 del presente acuerdo deben acompañarse:

Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.

Certificación expedida por las autoridades competentes acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

**Artículo 394: De los documentos adicionales para la licencia de construcción.** Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los apartes 1 a 7 del artículo 390 del presente acuerdo, deberá acompañarse:

1. Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los estudios de suelos y planos estructurales, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra debidamente firmado por un ingeniero civil, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
2. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.





**Artículo 395: Comunicación de la solicitud de las licencias.** La solicitud de las licencias será comunicada por la Secretaría de Planeación Municipal ante quien se solicite, a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo sino hay otro medio más eficaz. En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud. Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periodo de amplia circulación local o nacional, según el caso.

**Parágrafo:** Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

**Artículo 396: Término para la expedición de las licencias.** La Secretaría de Planeación tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo

**Artículo 397: Contenido de la licencia.** La licencia contendrá:

Vigencia.

Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.

Nombre del constructor responsable.

Indicación expresa de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia, y los planos con constancia de radicación, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las





objecciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 398: Sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial.** De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

**Artículo 399: De la notificación de licencias.** Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto. Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

**Artículo 400: Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones.** Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidos en el Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 401: Cumplimiento de obligaciones.** El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

**Artículo 402: Vigencia y prórroga.** Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una vez, hasta treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor





responsable certifique la iniciación de la obra.

**Artículo 403: Identificación de las obras.** El titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo que haya sido objeto de la licencia. En la valla se deberá indicar al menos:

La clase de licencia.

El número o forma de identificación de la licencia.

La dirección del inmueble de la nomenclatura oficial que le corresponde. Para urbanización toma la Cédula Catastral.

Vigencia de la licencia

El nombre o razón social del titular de la licencia

El tipo de desarrollo que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo de su vigencia. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórroga.

**Artículo 404: Obligación de suministrar la información de licencias.** Corresponderá a la oficina de planeación, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitir al Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE -, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

**Artículo 405: Licencia de construcción en urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos.** En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias de que habla este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la





urbanización autorizada, dentro de los planes de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

**Artículo 406: De las expensas.** La prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias, causará en favor del municipio las mismas expensas establecidas en el Decreto 2111 de 1997 para los curadores urbanos. El municipio debe encargarse del recaudo de los impuestos que se generen en razón de la prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias. El producto de lo recaudado por concepto de expensas entrará al tesoro municipal.

**Artículo 407: Competencias de la administración municipal.** En concordancia con la Ley 388 de 1997 y el Decreto 2111 de 1997 La administración municipal continuará ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo de la ciudad, el seguimiento y evaluación de la formación de los distritos. Por ello, dichas entidades mantienen su competencia, entre otros, para las siguientes actuaciones:

Decidir sobre las intervenciones en todas las clases y categorías de suelo y ejecutar el plan de ordenamiento territorial.

Determinar las necesidades de equipamiento colectivo, su tipo y ubicación para proyectos que por exigencia normativa lo requieran, así como definir las condiciones para las cesiones obligatorias gratuitas y definir la normatividad en las zonas de desarrollo concertado.

Determinar las equivalencias de obligaciones urbanísticas a compensar en inmuebles en otro sitio o en dinero.

Aprobar el diseño para los elementos de amoblamiento urbano.

Recibir las urbanizaciones y construcciones.

Aceptar la renuncia a mejoras.

Autorizar amarres horizontales y verticales, alineamientos y paramentos de acuerdo con las coordenadas del IGAC.

Autorizar el traslado de placas y torres geodésicas.

Otorgar los permisos de enajenación de inmuebles previstos en el decreto 78 de 1987.

Ejercer el control permanentemente sobre las urbanizaciones y construcciones que se desarrollen.

Legalizar, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones, barrios, desarrollos o construcciones.

Mantener actualizados los planes de la ciudad e incorporar los planos topográficos.

Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.

Definir las normas urbanísticas y arquitectónicas del área de su competencia y mantenerlas actualizadas.

Expedir las autorizaciones correspondientes para la ejecución de obras públicas





de carácter civil que sean de utilidad común, contempladas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

**Artículo 408: Del espacio público en actuaciones urbanísticas.** Conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, las reglamentaciones municipales determinarán para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destinos a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar estas obligaciones, todo de conformidad con lo dispuesto en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 2111 de 1997.

**Artículo 409: Del Control Urbano.** En desarrollo del artículo 61 del decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Físico, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las Veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

**Artículo 410: De las Infracciones Urbanísticas.** De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas. Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia. En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente.

**Artículo 411: De los procedimientos de imposición de sanciones.** Para la imposición de las sanciones antes previstas las autoridades competentes





observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

**Parágrafo:** La restitución de los servicios Públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata la Ley 142 de 1994 y cese la conducta infractora.

**Artículo 412: De las sanciones urbanísticas.** De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al Plan Vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizadas en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las





normas sobre usos del suelo.

Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

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

Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa (90%) por ciento como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 71 del presente decreto.

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.

**Parágrafo:** El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal.

**Artículo 413: Adecuación a las normas.** En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2o. del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.





En los casos previstos en el numeral 3o. del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo de este artículo.

**Parágrafo:** Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**Artículo 414: Restitución de elementos del espacio público.** Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas por la ley y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

## CAPITULO 2

### DE LAS DECISIONES SOBRE ACCIONES Y ACTUACIONES A CORTO PLAZO

**Artículo 415: De la participación del municipio en la toma de decisiones Subregionales sobre actuaciones a largo mediano y corto plazo.** En concordancia con el artículo 7° de la Ley 388 de 1997 es función de la Secretaría de Planeación del Municipio de CIMITARRA participar activamente en los procesos de concertación con los municipios vecinos en la toma de decisiones





respecto a las estrategias de estructuración territorial subregional e identificarán las infraestructuras, redes de comunicación, equipamientos y servicios de impacto subregional a ejecutar a corto mediano y largo plazo.

**Artículo 416: De los elementos de concertación a nivel subregional.** La concertación orientará a representar los intereses del municipio y con base en objetivos de desarrollo socioeconómico de largo plazo, para establecer las estrategias de estructuración territorial e identificar las infraestructuras, redes de comunicación, equipamientos y servicios de impacto a ejecutar en el largo, mediano y corto plazo.

**Artículo 417: Del contenido del Programa de Ejecución:** El Programa de Ejecución será formulado trianualmente en concordancia con el Plan de Desarrollo del Municipio, el Plan de Ordenamiento y el Programa de Gobierno del Alcalde.

## SECCIÓN I

### DE LA DECLARACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

**Artículo 418: Desarrollo y Construcción Prioritaria.** En concordancia con la Ley 388 de 1997, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la ley.

**Parágrafo:** La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará



Plan Básico de Ordenamiento Territorial  
Municipio de Cimitarra  
Código de Urbanismo



contenida en el Programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el Plan para el logro de su cumplimiento. Esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del Plan de Ordenamiento.

**Artículo 419: Del Desarrollo y Construcción Prioritaria en Unidades de Actuación Urbanística.** En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

**Artículo 420: De las prórrogas.** La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial o el Programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

**Parágrafo:** Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la ley 388 de 1997. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

**Artículo 421: De la Iniciación del Proceso de Enajenación Forzosa.** Corresponderá al Alcalde municipal, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con





lo establecido en el Código Contencioso Administrativo. Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación.

Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas. La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

**Artículo 422: Del procedimiento para la Enajenación Forzosa.** Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente ley para el propietario inicial. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la ley 388 de 1997.

**Parágrafo:** Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio y la totalidad de la plusvalía





generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario. El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

**Artículo 423: Del incumplimiento de la Función Social por parte del comprador.** El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazos con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble. Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

## SECCIÓN II

### DE LA LOCALIZACIÓN DE TERRENOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 424: Concepto.** Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

**Artículo 425: De la provisión de áreas para Vivienda de Interés Social.** Al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social.

**Parágrafo:** Igual previsión habrá de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar. Las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes.

**Artículo 426: De las prioridades de ejecución.** De conformidad con lo preceptuado en el Título II, del presente acuerdo el municipio conformará una





comisión de estudio de asentamientos la cual evaluará los asentamientos subnormales o aquellos que presente riesgo físico para sus habitantes, en los casos en los cuales se diagnostique la prioridad de reubicación, tendrán preferencia en los programas de ejecución y de selección en los programas de vivienda de interés social que adelante el municipio.

**Artículo 427: Del procedimiento de prescripción ordinaria y extraordinaria del dominio.** Según el artículo 94 de la Ley 388 de 1997 corresponde al municipio, directamente o a través del fondo municipal de vivienda de interés social y reforma urbana, prestar la asistencia técnica y la asesoría jurídica para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en la Ley 66 de 1968, y respecto de las viviendas calificadas como de interés social que cumplan lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989. Para ello evaluará en un término de ocho (8) meses los predios de su propiedad que cumplan con los requisitos que exige la Ley.

### CAPITULO 3

#### OTRAS DISPOSICIONES

**Artículo 428: De los proyectos actuales de construcción y urbanización:** Los proyectos de construcción y urbanización que a la fecha de la vigencia del presente acuerdo hayan sido radicados para su aprobación ante la autoridad competente, se continuarán rigiendo por las normas y procedimientos bajo los cuales fueron diseñados y radicados. De igual forma se actuará para aquellos proyectos en etapa de construcción.

**Parágrafo:** Al vencimiento de las licencias respectivas, toda consulta de norma urbanística o demarcación se responderá por la autoridad competente con base en el presente acuerdo.

**Artículo 429: De la adecuación de los establecimientos a las actividades permitidas.** La administración municipal levantará un inventario de establecimientos que no se ajusten a lo establecido en el presente acuerdo, o de aquellos con uso no conforme a lo aquí estipulado. La entidad municipal competente iniciará el proceso del traslado de aquellos que no se ajusten a la normatividad establecida en el Título I del presente acuerdo, para ello se establecerá un plazo que en ningún caso podrá ser superior a un año y el cual no podrá ser prorrogado.





ACUERDO No. 007  
Agosto 30 de 2002

"Por el cual se adopta el Código de Urbanismo del Municipio de Cimitarra"

**Artículo 430:** Las disposiciones del presente acuerdo rigen a partir de su publicación y derogan las disposiciones que le sean contrarias.

**Artículo 431:** El presente acuerdo rige a partir de su aprobación y publicación, derogando todas las disposiciones que le sean contrarias.

Los suscritos presidente y secretario general del Honorable concejo Municipal de Cimitarra Santander,

### CERTIFICAN

Que el presente acuerdo No. 007 de agosto 30 de 2002, recibió aprobación en los debates correspondientes, celebrados en días diferentes en cumplimiento del artículo 74 de la ley 136 de 1.994.

Cimitarra, agosto 30 de 2002

  
**SAMUEL SOTO CARREÑO**  
Presidente

  
**CARLOS ALBERTO DEL MAR**  
Secretario General





El presente se recibió hoy dos (02) de septiembre de 2002.

Al despacho del señor Alcalde para su sanción y demás fines pertinentes

El Secretario General,



**ALEXANDER ARIZA PUENTES**

**ALCALDIA MUNICIPAL DE CIMITARRA SANTANDER**  
Cimitarra - Santander, Septiembre 5 de 2002

Se sancionó a los cinco (05) días del mes de Septiembre del año dos mil dos (2002).

El Alcalde,



**HERMAN RODRIGUEZ GUERRERO**

El Secretario General,



**ALEXANDER ARIZA PUENTES**





ACUERDO No. 007  
Agosto 30 de 2002

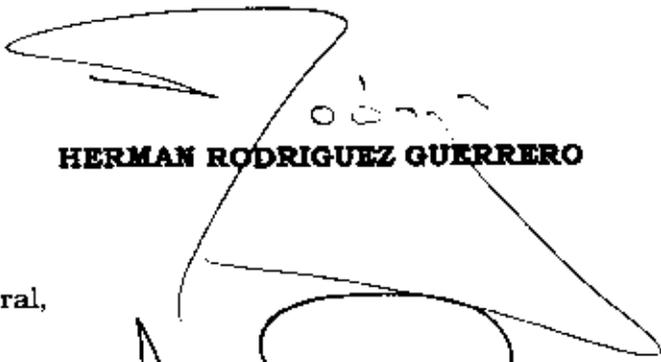
"Por el cual se adopta el Código de Urbanismo del Municipio de Cimitarra"

**EL ALCALDE MUNICIPAL DE CIMITARRA SANTANDER**

**HACE CONSTAR:**

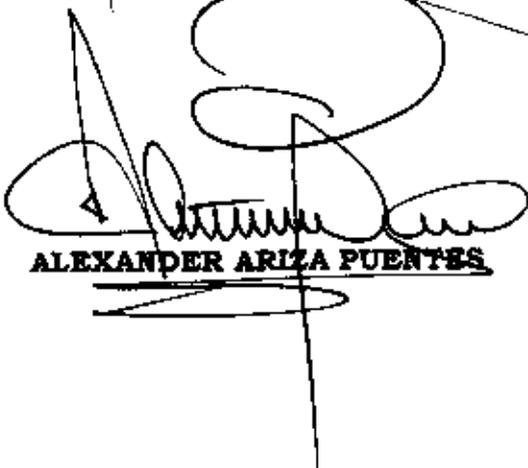
Que el presente acuerdo fue publicado de conformidad con la ley 136 de 1.994 hoy cinco (05) de Septiembre de 2002.

El Alcalde,



**HERMAN RODRIGUEZ GUERRERO**

El Secretario General,

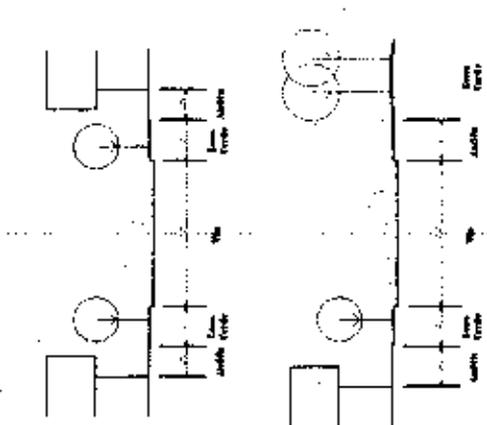


**ALEXANDER ARIZA PUENTES**

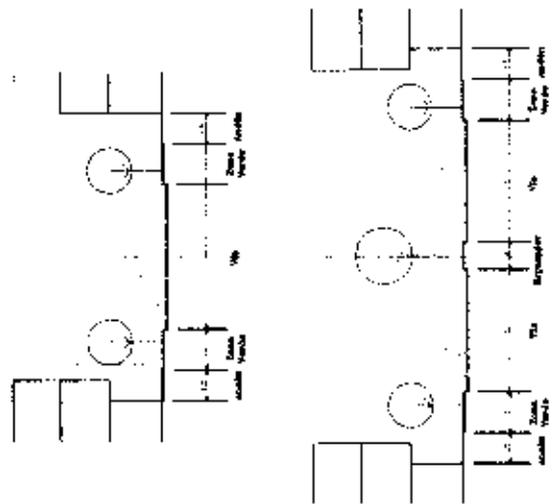


# PERFILES SISTEMA VIAL

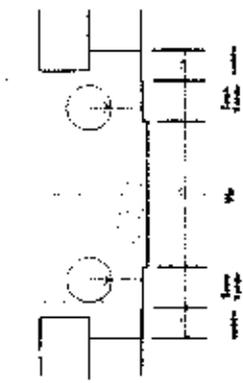
Vía Urbana Principal



Vía Urbana de Actividad

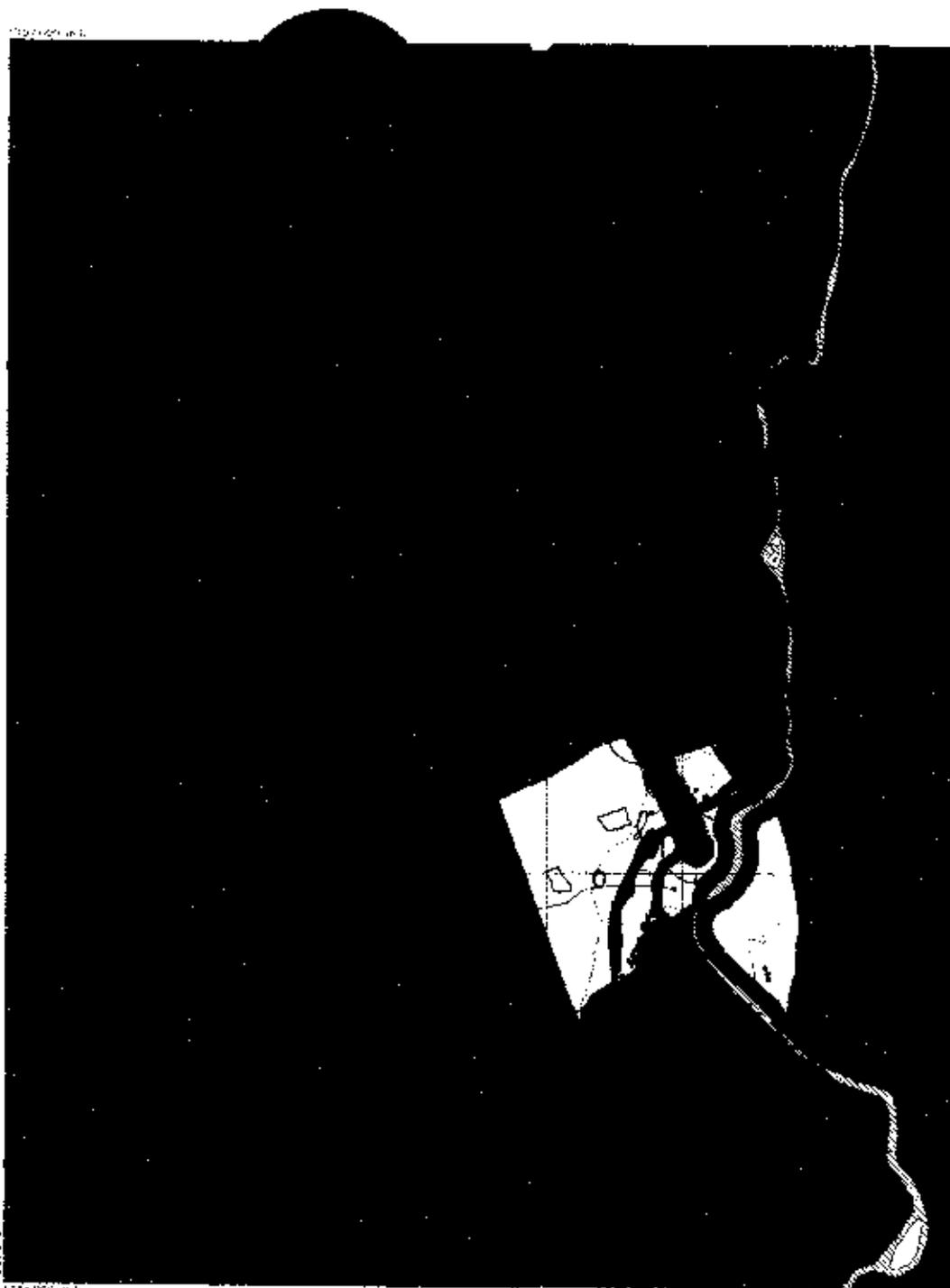


Vía de Penetración a Secciones Desarrolladas





# PLANO Nº1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO



 SUELO URBANO  
 SUELO DE EXPANSIÓN URBANA  
 ÁREAS DE PROTECCIÓN

 SUELO RURAL  
 SUELO SUBURBANO

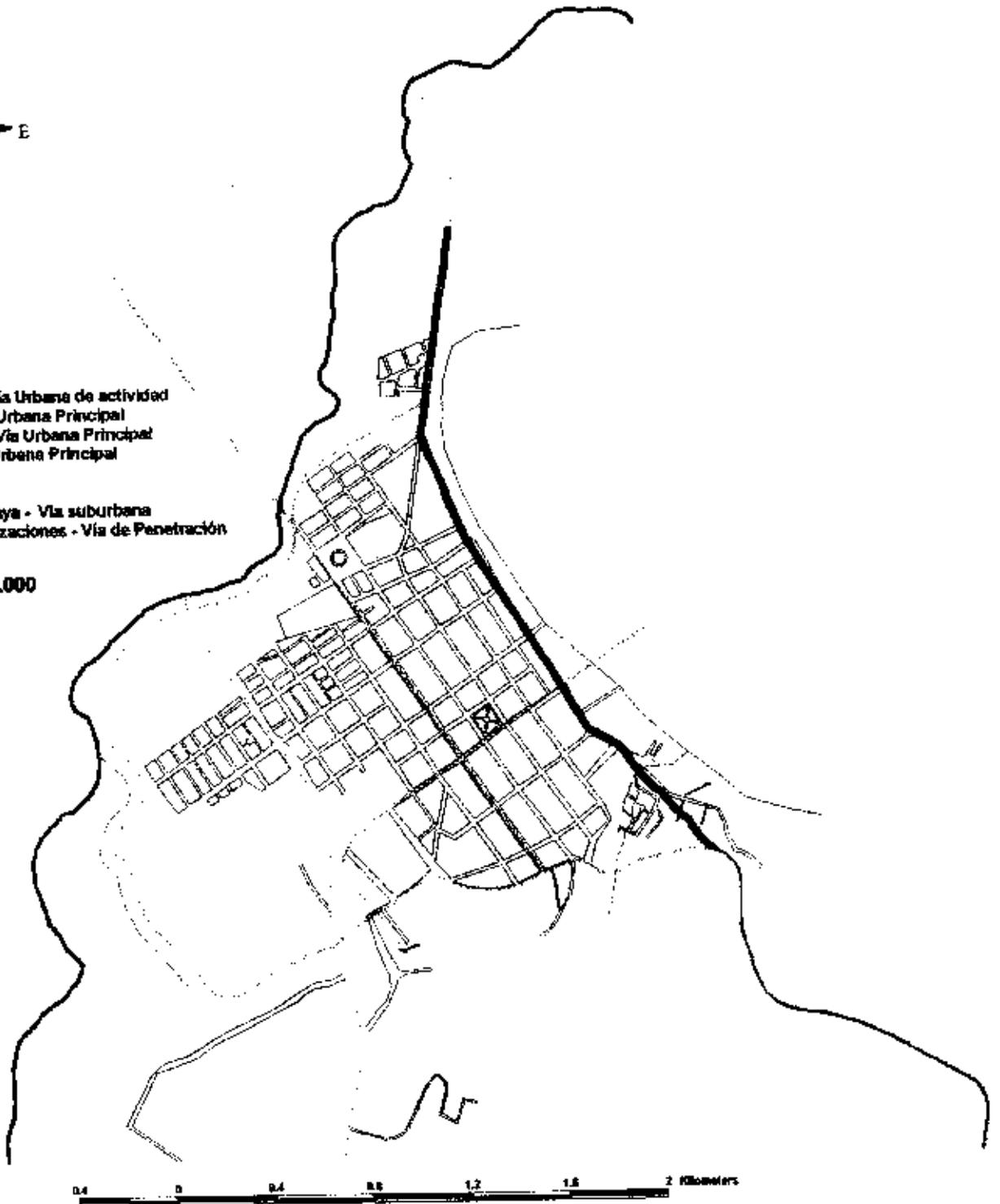
# PLANO N°2. SISTEMA VIAL



## VIAS

-  Avenida 1ra - Via Urbana de actividad
-  Calle 5ta - Via Urbana Principal
-  Circunbalar - Via Urbana Principal
-  Cra 6ta - Via Urbana Principal
-  Via a La India
-  Via a Landazuri
-  Via a Puerto Olaya - Via suburbana
-  Via a las Urbanizaciones - Via de Penetración

ESCALA 1 : 15.000



## PLANO N°4. AMENAZAS URBANAS

