

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

TERRITORIAL

ACUERDO N. 29
DICIEMBRE 27 DE 2006

ALCALDIA MUNICIPAL
CONCEJO MUNICIPAL
OFICINA PLANEACION – UMATA
CONCEJO DE PLANEACION

2.000 – 2.011



ALCALDIA MUNICIPAL

CONTENIDO

ARTICULO 1.....	7
ARTICULO 2.....	7
ARTICULO 3.....	7
ARTICULO 4.-.....	18
ARTICULO 5.....	19
ARTICULO 6.....	19
ARTICULO 7.....	20
ARTICULO 8.-.....	20
ARTICULO 9.-.....	19
ARTICULO 10.-.....	21
ARTICULO 11.-.....	27
ARTICULO 12:.....	28
ARTICULO 13.-.....	28
ARTICULO 14.-.....	29
ARTICULO 15:.....	29
ARTICULO 16:.....	30
ARTICULO 17:.....	28
ARTICULO 18.-.....	28
ARTICULO 19:.....	29
ARTICULO 20:.....	35
ARTICULO 21.-.....	36

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO



ALCALDIA MUNICIPAL

ARTICULO 22.-.....	37
ARTICULO 23.-.....	37
ARTICULO 24.-.....	42
ARTICULO 25.-.....	48
ARTICULO 26.-.....	48



ALCALDIA MUNICIPAL

ACUERDO No. 29 DE 2.006
(DICIEMBRE 27)

POR MEDIO DEL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EL
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO – CUNDINAMARCA.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE SAN BERNARDO CUNDINAMARCA.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las conferidas por la Ley 388 de 1.997, el decreto 879 de 1.998, el decreto 932 de 2.002 y el decreto 4002 de 2.006

CONSIDERANDO:

Que mediante Acuerdo Municipal No. 017 de 2.000, se aprobó y adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Que una vez se inicio la aplicación del Esquema de Ordenamiento Territorial, se encontraron una serie de dificultades, tal y como se demuestra en las diferentes actas de reunión llevadas a cabo con las comunidades de los sectores rurales y urbanos.

Que la administración municipal no cuenta con los recursos presupuéstales suficientes para llevar a cabo las inversiones planteadas en el acuerdo mencionado.

Que la normativa vigente permite a iniciativa de la Alcaldesa y soportado técnicamente, presentar una propuesta de revisión del E.O.T.

Que el proyecto de revisión del esquema de ordenamiento fue sometido con



ALCALDIA MUNICIPAL

rigurosidad al procedimiento contemplado en el artículo 4 de la Ley 388 de 1.997.

Que se toman como indicadores básicos el decremento porcentual de la población, la baja capacidad de financiación de proyectos de saneamiento básico, el nivel de fraccionamiento predial y los conflictos por el uso del suelo.

ACUERDA:

ARTICULO 1. Ajústese el Esquema de Ordenamiento Territorial en los siguientes aspectos:

CAPITULO PRIMERO

DEL COMPONENTE URBANO

ARTICULO 2. Adóptese las estadísticas oficiales del DANE, cuando esta información sea oficial.

ARTICULO 3. El Artículo 16 quedará así:

El perímetro urbano se identifica en el plano No. 4 Cuyas coordenadas son:

COORDENADAS PERIMETRO URBANO

Punto 1: Inicia en el puente de la trampa, este a su vez como vía determina el acceso principal al perímetro urbano, al norte (N) se encuentra el río negro, al sur (S) con la carrera 5 y los predios urbanos con numero catastral 01-00-0017-0032, 0033, al este (E) con camino pedregoso con una distancia de 102 MT para encontrar el segundo punto de perímetro y a su vez colindando y recorriendo con el río negro, al oeste (O) con predio urbano catastral numero 01-00-0047-0002 y vías principal de acceso.

(X) 961.604. (Y) 954304.

Punto 2: Ubicado en desprendimiento de camino pedregoso y río negro, al norte (N) con el río negro y predio rural con numero catastral 01-002-100, al sur (S) con predios urbanos 01-0-017-0031, 0030 y 0029 al este (E) con camino pedregoso con una distancia de 158 MT hasta encontrar el tercer punto del perímetro, al oeste (O) con desprendimiento entre camino pedregal y río negro.



ALCALDIA MUNICIPAL

(X) 961.701. (Y) 954290.

Punto 3: Se encuentra ubicado en el acceso del cementerio antiguo, al norte (N) con el cementerio antiguo y predio rural numero 01-002-101, al sur (S) con la carrera 3 y el predio urbano numero 01-0-011-0002, al este (E) con camino pedregoso con una distancia de 100 MT hasta llegar al punto numero 4 del perímetro urbano, al oeste (O) con camino pedregal.

(X) 961.847. (Y) 954.251.

Punto 4: Ubicado entre el camino pedregal y escorrentía, al norte (N) con el predio rural numero 01-002-101, al sur (S) con escorrentía y con una distancia de 198 MT hasta encontrar el punto numero 5, al este (E) con los predios rurales números 002-102 y 185, al oeste (O) con carrera 2ª y predio urbano numero, 01-0-011-0002, 01-0-010-0008, 007 y 0006

(X) 961.893. (Y) 954.163.

Punto 5: Se ubica en la carrera 2ª con calle 5, al norte (N) se presenta escorrentía y carrera 2, al sur (S) con predio urbano y numero catastral 01-0-008-0033, al este (E) con el predio rural número 01-002-185 y con una distancia de 85 MT hasta encontrar el punto numero 6, al oeste (O) con carrera 2ª y predio urbano numero, 0001.

(X) 961.866. (Y) 953.979.

Punto 6: Ubicado entre el predio rural con numero catastral 01-002-185 y el predio urbano con numero catastral 01-0-008-0013, al norte (N) se encuentra el predial rural con numero catastral 01-002-185 con una distancia de 96 MT hasta encontrar el punto 7, al sur (S) con predio urbano y numero catastral 01-0-008-0013, al este (E) con el predio urbano y número catastral 01-002-184, al oeste (O) con predio rural numero, 01-002-185.

(X) 961.948. (Y) 953.990.

Punto 7: Se ubica entre el predio rural con numero catastral 01-002-102 y el predio urbano con numero catastral 01-002-184 antes rural, al norte (N) se encuentra el predial rural con numero catastral 01-002-102, al sur (S) con predios urbanos con número catastral 01-002-184 antes rural y 01-0-065-001, al este (E) con el predio rural y número catastral 01-002-102 con una distancia de 85 MT hasta encontrar el punto numero 8, al oeste (O) con predio rural numero 01-002-185.

(X) 961.945. (Y) 954.086.



ALCALDIA MUNICIPAL

Punto 8: Ubicado entre el predio rural con numero catastral 01-002-102 y el predio urbano con numero catastral 01-0-065-001, al norte (N) se encuentra el predial rural con numero catastral 01-002-102, al sur (S) por la parte posterior con predios urbanos y números catastrales 01-0-065-001 al 0008 con una distancia de 68 MT hasta encontrar el punto 9, al este (E) con el predio rural y número catastral 01-002-102, al oeste (O) con los predios urbanos 01-0-065-001 al 0008.

(X) 962.030. (Y) 954.086.

Punto 9: Se ubica entre el predio rural con numero catastral 01-002-102 y la parte posterior de los predios urbanos con numero catastral 01-0-065-0008 y 0014, al norte (N) por la parte posterior con predios urbanos y números catastrales 01-0-065-001 al 0008, al sur (S) por la parte posterior con predios urbanos y números catastrales 01-0-065-0014, al este (E) con el predio rural de número catastral 01-002-102 con una distancia de 19 MT, al oeste (O) con los predios urbanos 01-0-065-0008.

(X) 962.033. (Y) 954.019.

Punto 10: Ubicado entre el predio rural con numero catastral 01-002-102 y la parte posterior del predio urbano con numero catastral 01-0-065-0015, al norte (N) con predio rural y número catastral 01-002-102, al sur (S) por el lindero del predio urbano y número catastral 01-0-065-0015 con una distancia de 29 MT hasta llegar al punto numero 11 del perímetro urbano, al este (E) con el predio rural de número catastral 01-002-103, al oeste (O) con los predios urbanos 01-0-065-0015.

(X) 962.051. (Y) 954.025.

Punto 11: Esta ubicado en la carrera 1 con calle 4, al norte (N) por el lindero del predio urbano y número catastral 01-0-065-0015 y el lindero del predio rural y numero catastral 01-002-102, al sur (S) con la carrera 1 y el predio urbano con numero catastral 01-00-0063-001, al este (E) con la calle 4 vía a Guatemala con una longitud de 145 MT hasta encontrar el punto numero 12 del perímetro urbano , al oeste (O) con la calle 4 vía a el centro

(X) 962.051. (Y) 954.025.

Punto 11: Esta ubicado en la carrera 1 con calle 4, al norte (N) por el lindero del predio urbano y número catastral 01-0-065-0015 y el lindero del predio rural y numero catastral 01-002-102, al sur (S) con la carrera 1 y el predio urbano con numero catastral 01-00-0053-001, al este (E) con la calle 4 vía a Guatemala con una distancia de 145 MT hasta encontrar el punto numero 12 del perímetro urbano , al oeste (O) con la calle 4 vía a el centro



ALCALDIA MUNICIPAL

(X) 962.051. (Y) 954.025.

Punto 12: Esta ubicado en la calle 4 con entrada al coliseo de ferias, al norte (N) con vía destapada al coliseo de ferias, al sur (S) por escorrentía y predio rural con numero catastral 01-002-127 y 01-002-126 con una distancia de 194 MT hasta llegar al punto numero 13 del perímetro urbano, al este (E) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-114 , al oeste (O) con los predios urbanos y números catastrales 01-00-0063-001, 003 y 002.

(X) 962.188. (Y) 954.045.

Punto 13: Esta ubicado en la calle 3a con carrera 2 este y escorrentía, al norte (N) con los predios urbanos y números catastrales 01-00-0063-001, 003, 002 y el predial rural con numeró catastral 01-002-127, al sur (S) por carrera 2 este con una distancia de 184 MT hasta llegar al punto numero 14 del perímetro urbano, al este (E) con el predio rural con numero catastral 01-002-127 , al oeste (O) con la calle 3ª.

(X) 962.149. (Y) 953.868.

Punto 14: Esta ubicado en la carrera 2 este a 184 MT del punto 13 del perímetro urbano, al norte (N) con la carrera 2 este, al sur (S) con la carrera 2 este, al este (E) con el predio rural con numero catastral 01-002-124 y 01-002-123 con una distancia de 71 MT al punto numero 15 del perímetro urbano, al oeste (O) con predios urbanos con numero catastral 01-002- 124 y 01-002-125, antes rurales.

(X) 962.150. (Y) 953.797.

Punto 15: Esta ubicado entre el predial rural con numero catastral 01-002-114 y la parte posterior de los predios urbanos del barrio Bella vista , al norte (N) con el predio rural con numero catastral 01-002-114, al sur (S) con los predios urbanos antes rurales con numero catastral 01-002-122 y 01-002-249 y la parte posterior de los predios urbanos del barrio Bella Vista con una distancia de 115 MT al punto numero 16 del perímetro urbano, al este (E) con los predios rurales con numero catastral 01-002-122 y al oeste (O) con la parte posterior de los predios urbanos del barrio Bella Vista..

(X) 962.220. (Y) 953.800.

Punto 16: Esta ubicado en la calle 2, frente al predial urbano con numero catastral 01-0-058- 0013 y 0007 del barrio Bella vista , al norte (N) con los predios rurales con numero catastral 01-002-122 y 01-002-249 y la parte posterior de los predios urbanos del barrio Bella Vista, al sur (S) con los predios urbanos con numero catastral 01-0-058- 0013, al este (E) con la calle 2 y los predios urbanos con numero catastral 01-0-058- 0009, 0010, 0015, 0017 a 0021 y 01-0-059-0003 a



ALCALDIA MUNICIPAL

0005, 0002, 0006, 0013, 0008 a 0011 con una distancia de 272 MT al punto numero 17 del perímetro urbano y al oeste (O) con la calle 2 .

(X) 962.224. (Y) 953.677.

Punto 17: Esta ubicado en la intersección de la calle 2 y la calle 1 vía a la gallinaza, al norte (N) con los predios rurales con numero catastral 01-002-117, al sur (S) con los predios rurales con numero catastral 00-1-002-112 al este (E) con la calle 1 vía a la gallinaza y al oeste (O) con la calle 1 y los predios rurales con numero catastral 00-1-002-211 y 01-002-210 y los predios urbanos con numero catastral 01-0-059-0011 a 0008, 0012, 0006, 0002, 0005 a 0003; 01-0-058-0021 a 0018, 0016 a 0015, 0010 a 0009, 0014, 0006, 0005, 0025 a 0024; 01-0-057-0012 y 0001, con una distancia de 448 MT al punto numero 18 del perímetro urbano.

(X) 962.472. (Y) 953.598.

Punto 18: Esta ubicado entre la calle 1 y el predio rural con numero catastral 01-002-210 vía a la gallinaza, al norte (N) en la intersección de la calle 1 y la calle 2, al sur (S) con los predios rurales con numero catastral 01-002-210 con una distancia de 104 MT al punto numero 19 del perímetro urbano, al este (E) con la calle 1 vía a la gallinaza y al oeste (O) con la calle 1 y los predios urbanos con numero catastral 01-0-005-0013, 0015, 0029.

(X) 962.060. (Y) 953.652.

Punto 19: Esta ubicado en la parte posterior este de la urbanización los árboles, al norte (N) con el predial rural con numero catastral 01-002-210 y acceso principal a la urbanización los Árboles, al sur (S) con los predios rurales con numero catastral 01-002-209, 01-002-241, al este (E) con los predios rurales con numero catastral 01-002-210 y al oeste (O) con la parte posterior de la urbanización los árboles con una distancia de 148 MT al punto numero 20 del perímetro urbano.

(X) 962.033. (Y) 953.562.

Punto 20: Esta ubicado en la carrera 4 vía a la vereda San Miguel y el predio rural con numero catastral 01-002-208, al norte (N) con la carrera 4, a 30 MT de distancia del punto numero 21 del perímetro urbano, al sur (S) con la vía veredal a San Miguel y los predios rurales con numero catastral 01-002-209 y 01-002-208, al este (E) con la parte posterior de la urbanización los árboles y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 01-002-208.

(X) 961.889. (Y) 953.529.

Punto 21: Esta ubicado en la carrera 4 vía a la vereda San Miguel y el predio urbano con numero catastral 01-0-021-0021 y el predio rural con numero catastral



ALCALDIA MUNICIPAL

01-002-208, al norte (N) con la carrera 4 vía al centro del municipio, al sur (S) con predio rural con numero catastral 01-002-208, al este (E) con la urbanización los árboles y al oeste (O) con el predio urbano con numero catastral 01-0-021-0021 y el predio rural con numero catastral 01-002-208 con una distancia de 66 MT del punto numero 22 del perímetro.

(X) 961.879. (Y) 953.558.

Punto 22: Esta ubicado entre el predio urbano con numero catastral 01-0-021-0021 y el predio rural con numero catastral 00-1-002-076, al norte (N) con los predios urbanos con número catastral 01-0-021-0021 con una distancia de 13 MT del punto numero 23 del perímetro, al sur (S) con el predio rural con numero catastral 01-002-076, al este (E) con el predio urbano con numero catastral 01-0-021-0021 y el predio rural con numero catastral 01-002-208 y al oeste (O) con el predio rural con número catastral 01-002-076.

(X) 961.815. (Y) 953.539.

Punto 23: Esta ubicado en la parte posterior del predio urbano con numero catastral 01-00-0021-0021, 01-00-0021-0026 y el predio rural con numero catastral 01-002-076, al norte (N) con el predio urbano con numero catastral 01-00-0021-0010 y 01-00-0021-0026, al sur (S) con el predio rural con numero catastral 01-002-076, al este (E) con el predio urbano con numero catastral 01-0021-0021y al oeste (O) con el predio urbano 01-00-0021-0026 y el predio rural con numero catastral 01-002-076 con una distancia de 51 MT del punto numero 24 del perímetro.

(X) 961.803. (Y) 953.596.

Punto 24: Esta ubicado entre el predio urbano con numero catastral 01-00-0021-0026 y el predio rural con numero catastral 00-1-002-076, al norte (N) con la parte posterior de los predios urbanos con numero catastral 01-00-0021-0026, 01-00-0021-0020 y 01-00-0055-0001 al 0004, y el predio rural con numero catastral 01-002-076 y 01-002-183, con una distancia de 93 MT del punto numero 25, al sur (S) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-076, al este (E) con la parte posterior del predios urbano con numero catastral 01-00-0021-0026 y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 01-002-0076.

(X) 961.757. (Y) 953.586.

Punto 25: Esta ubicado entre el predio urbano con numero catastral 01-00-0055-0004 y el predio rural con numero catastral 00-1-002-183, al norte (N) con el predio urbano con numero catastral 01-00-0055-0006 y 01-00-0055-0007, al sur (S) con la descripción del norte del punto 24 menos la distancia, al este (E) con el



ALCALDIA MUNICIPAL

predio urbano 01-00-0055-0004 y al oeste (O) con la parte posterior de los predios urbanos con numero catastral 01-00-055-0007 al 0014 con una distancia de 163 MT del punto numero 26 del perímetro.

(X) 961.750. (Y) 953.637.

Punto 26: Esta ubicado en la calle 2a vía veredal a San Miguel, al norte (N) con el predio urbano con numero catastral 01-0-028-0011, al sur (S) vía veredal a San Miguel y el predio rural con numero catastral 2-002-183, al este (E) con la descripción del oeste del punto numero 25 menos la distancia, y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 01-002-181 y con una distancia de 53 MT del punto numero 27 del perímetro.

(X) 961.588. (Y) 953.636.

Punto 27: Esta ubicado entre el predio urbano con numero catastral 01-0-028-0008 y el predio rural con numero catastral 01-002-181, al norte (N) con el predio urbano con numero catastral 01-0-028-0008, al sur (S) con el predio rural con numero catastral 01-002-181, al este (E) con el predio urbano con numero catastral 01-0-028-0011, y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 01-002-181 y los predios urbanos con numero catastral 01-0-037-0004 al 0006, 0012 y con una distancia de 149 MT del punto numero 28 del perímetro.

(X) 961.558. (Y) 953.681.

Punto 28: Esta ubicado entre el predio urbano con numero catastral 01-0-037-0004 y el predio rural con numero catastral 00-1-002-181, al norte (N) con el predio urbano con numero catastral 01-0-037-0004, al sur (S) con el predio rural con numero catastral 01-002-181, al este (E) con el predio rural con numero catastral 01-002-181 y la parte posterior de los predios urbanos con numero catastral 01-0-037-0004 al 0006, 0012 y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 01-002-181 y los predios urbanos con numero catastral 01-0-037-0003 con una distancia de 149 MT del punto numero 29 del perímetro.

(X) 961.409. (Y) 953.674.

Punto 29: Esta ubicado entre el predio urbano con numero catastral 01-0-037-0001 y el predio rural con numero catastral 00-1-002-133, al norte (N) con la parte lateral de el predio urbano con numero catastral 01-0-037-0001 y el predio rural con numero catastral 00-1-002-133 con una distancia de 44 MT del punto numero 30 del perímetro, al sur (S) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133, al este (E) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133 y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133



ALCALDIA MUNICIPAL

(X) 961.283. (Y) 953.574.

Punto 30: Esta ubicado en el puente el Paraíso quebrada la Cascada con Diagonal 3, al norte (N) con la Diagonal 3 y los predios ahora rurales con numero catastral 01-0-050-001 al 004, al sur (S) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133 y la parte lateral de el predio urbano con numero catastral 01-0-037-0001, al este (E) con la Diagonal 3 y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133 con una distancia de 42 MT del punto numero 31 del perímetro.

(X) 961.285. (Y) 953.618.

Punto 31: Esta ubicado entre el acceso peatonal del barrio Villa del Prado y el predio rural con numero catastral 00-1-002-133, al norte (N) con la Diagonal 3, al sur (S) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133, al este (E) con la Diagonal 3 y al oeste (O) con la carrera 9 A y el barrio Villa del Prado con una distancia de 134 MT del punto numero 32 del perímetro.

(X) 961.251. (Y) 953.643.

Punto 32: Esta ubicado entre el nuevo parque infantil del barrio Villa del Prado y el predio rural con numero catastral 00-1-002-133, al norte (N) con el parque infantil del barrio Villa del Prado, al sur (S) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133, al este (E) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133 y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133 con una distancia de 34 MT del punto numero 33 del perímetro.

(X) 961.207. (Y) 953.589.

Punto 33: Esta ubicado entre el nuevo parque infantil del barrio Villa del Prado y el predio rural con numero catastral 00-1-002-133, al norte (N) con el parque infantil y el predio rural con numero catastral 00-1-002-133 con una distancia de 28 MT del punto numero 34 del perímetro, al sur (S) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133, al este (E) con el parque infantil y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133.

(X) 961.175. (Y) 953.594.

Punto 34: Esta ubicado entre la parte posterior del barrio Villa del Prado y el predio rural con numero catastral 00-1-002-133, al norte (N) con la parte posterior de los predio urbanos con numero catastral 01-0-062-0005 al 0008, con una distancia de 34 MT del punto numero 35 del perímetro, al sur (S) con el parque infantil, al este (E) con el parque infantil y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133.



ALCALDIA MUNICIPAL

(X) 961.182. (Y) 953.622.

Punto 35: Esta ubicado en la carrera 10 vía a la Despensa, al norte (N) con los predios ahora rurales 01-0-050-0006 y 0007 como Panteón de las Momias y cementerio municipal con una distancia de 73 MT del punto numero 36 del perímetro, al sur (S) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-087, al este (E) con el barrio Villa del Prado y el predio urbano con numero catastral 01-0-062-0008 y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-006.

(X) 961.160. (Y) 953.645.

Punto 36: Esta ubicado en la carrera 10 con Diagonal 3, al norte (N) con el predio con numero catastral ahora rural 01-0-050-0005, al sur (S) con el barrio Villa del Prado y el predio urbano con numero catastral 01-0-062-010, al este (E) con el predio con numero catastral ahora rural 01-0-050-0005 con una distancia de 103 MT del punto numero 37 del perímetro y al oeste (O) con acceso al Panteón de las momias y el cementerio municipal.

(X) 961.208. (Y) 953.692.

Punto 37: Esta ubicado en el puente el Paraíso, quebrada la Cascada, vía al Panteón, con Diagonal 3, al norte (N) con los predios ahora rurales con numero catastral 01-0-050-0001 al 0005, 0008, 0009, 0011, 0012 y 0014, los predios urbanos con numero catastral 01-0-048-0005,0006,0008; 01-0-049-0001,0006; 01-0-0044-0047,0033,0032,0031 y urbanización Villa Bibiana por quebrada la Cascada con una distancia de 491 MT del punto numero 38 del perímetro, al sur (S) con la Diagonal 3 y el predio urbano con numero catastral 01-0-037-0001, al este (E) con la Diagonal 3 y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-133.

(X) 961.288. (Y) 953.628.

Punto 38: Esta ubicado en el puente por donde pasa la quebrada la Cascada, vía Buena vista y calle 9, al norte (N) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-007 y el predio urbano con numero catastral 01-0-047-0001 con una distancia de 308 MT del punto 39 y ultimo del perímetro, al sur (S) con la descripción del norte en el punto numero 37 menos la distancia, al este (E) con la calle 9 y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-007.

(X) 961.266. (Y) 954.056.

Punto 39: Esta ubicado entre 2 bordes naturales, la desembocadura de la



ALCALDIA MUNICIPAL

quebrada la Cascada y el río negro, al norte (N) con el predio rural con numero catastral 00-2-004-215 y el río Negro, al sur (S) con la descripción del norte en el punto numero 38 menos la distancia, al este (E) con los predios urbanos con numero catastral 01-0-047-0001 al 0004 y con los predios rurales con numero catastral 00-2-002-215, 001, 187 y 185 con una distancia de 486 MT del primer punto del perímetro y al oeste (O) con el predio rural con numero catastral 00-1-002-007.

(X) 961.172. (Y) 954.377.

COORDENADAS PERIMETRO EXPANSION URBANA

Punto 2: Ubicado en desprendimiento de camino pedregoso y río negro, al norte (N) con el río negro y predio rural con numero catastral 01-002-100, al sur (S) con predios urbanos 01-0-017-0031, 0030 y 0029, al este (E) con borde de río negro con una distancia de 644 MT hasta encontrar el punto A del perímetro de expansión urbana, al oeste (O) con camino pedregal y río negro.

(X) 961.701. (Y) 954.290.

Punto A: Ubicado entre el borde del río negro y el predio rural con numero catastral 01-002-274, al norte (N) con el río negro, al sur (S) con predio rural 01-002-274, y parte posterior de la cancha de fútbol con una distancia de 113 MT hasta encontrar el punto el punto numero C del perímetro de expansión urbana, al este (E) con predio rural con numero catastral 01-002-274, al oeste (O) con la descripción del este del punto numero 2.

(X) 962.252. (Y) 954.249.

Punto B: Ubicado entre la vía este de acceso al coliseo de ferias y la parte posterior del mismo, al norte (N) con la descripción del sur del punto numero A, al sur (S) la vía este de acceso al coliseo de ferias con una distancia de 55 MT hasta encontrar el punto C del perímetro de expansión urbana, al este (E) con predio rural con numero catastral 01-002-274, al oeste (O) con coliseo de ferias.

(X) 962.249. (Y) 954.135.

Punto C: Ubicado entre la calle 4 y la vía este de acceso al coliseo de ferias, , al norte (N) con la descripción del sur del punto numero B, al sur (S) al sur con los predios rurales con numero catastral 01-002-115, 01-002-114, 01-002-131, 01-002-120, con una distancia de 319 MT hasta el punto D del perímetro de expansión urbana, al este (E) con calle 4 vía a Guatemala, al oeste (O) con calle



ALCALDIA MUNICIPAL

4 vía al centro del municipio.

(X) 962.298. (Y) 954.109.

Punto D: Ubicado entre los predios rurales con numero catastral 01-002-114, 01-002-120, 01-002-119, al norte (N) con la descripción del sur del punto numero C, al sur (S) con los predios rurales con numero catastral 01-002-119, al este (E) entre los predios rurales con numero catastral 01-002-119, 01-002-120, 01-002-117 con una distancia de 231 MT del punto 17 del perímetro urbano, al oeste (O) con los predios rurales con numero catastral 01-002-122, 01-002-114.

(X) 962.335. (Y) 953.797.

Punto 17: Esta ubicado en la intersección de la calle 2 y la calle 1 vía a la gallinaza, al norte (N) con los predios rurales con numero catastral 01-002-117, al sur (S) con los predios rurales con numero catastral 00-1-002-112 al este (E) con la calle 1 vía a la gallinaza y al oeste (O) con la calle 1 y los predios rurales con numero catastral 00-1-002-211 y 01-002-210 y los predios urbanos con numero catastral 01-0-059-0011 a 0008, 0012, 0006, 0002, 0005 a 0003; 01-0-058-0021 a 0018, 0016 a 0015, 0010 a 0009, 0014, 0006, 0005, 0025 a 0024; 01-0-057-0012 y 0001, con una distancia de 448 MT al punto numero 18 del perímetro urbano.

(X) 962.472. (Y) 953.598.

ARTICULO 4. Adiciónasele a Artículo 18 las siguientes definiciones de acuerdo al Decreto 4.002 de 2004:

Uso Incompatible: Es aquel que por su impacto negativo no puede ser desarrollado ni coexistir con otros usos definidos como principales, complementarios, compatibles, restringidos o mezclados entre sí en las áreas, zonas o sectores donde estos últimos se permitan;

Usos Dotacionales o Institucionales Educativos: Son los que se desarrollan en inmuebles destinados a la prestación de servicios de educación formal o no formal, de carácter público o privado y de cualquier clase o nivel.

PARÁGRAFO: facultase al Alcalde para reglamentar los usos condicionados de que trata el acuerdo 017 de 2000 o Esquema de Ordenamiento Territorial

ARTICULO 5.- El artículo 19 quedará así: De las áreas de riesgo y amenazas naturales: Son aquellas que por presentar alta vulnerabilidad están excluidas para darle usos residenciales y urbanos, están identificadas en el plano No. 6



ALCALDIA MUNICIPAL

CAPITULO SEGUNDO

DEL COMPONENTE RURAL

ARTICULO 6. Del artículo 21 quedará así

Las zonas de protección y conservación quedarán de la siguiente manera:

1. Zonas de protección y conservación.
 - Parque Nacional Natural del Sumapaz
 - Páramo y Sub-páramo
 - Área de Amortiguación de Area Protegida
 - Área de protección Histórico - Cultural
2. Las zonas de producción:
 - Agropecuario Semi-mecanizado
 - Agropecuario Tradicional
 - Áreas Susceptibles de Actividad Minera
3. Áreas para aprovisionamiento de servicios públicos y macroproyectos.
4. Centro poblado de Portones

ARTICULO 7. De los Suelos de Uso Agropecuario Semi-mecanizado: Inclúyase el siguiente uso de suelo rural:

Corresponde a los suelos con mediana capacidad agrológica, caracterizados por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada a uso semi-intensivo.

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.

USOS COMPATIBLES: Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras,



ALCALDIA MUNICIPAL

establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunicular y vivienda del propietario.

USOS CONDICIONADOS: Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, agroindustria, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando se respeten los parámetros establecidos para tal fin.

USOS PROHIBIDOS: Urbanos o suburbanos, industriales y loteos con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 8. De las Áreas susceptibles de actividad minera: Inclúyase el siguiente uso de suelo rural:

En esta zona se ubica las actividades mineras de materiales de construcción y agregados. Se presenta en aquellos suelos con funciones minero extractivas que debido a sus características geológico – mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.

ARTICULO 9.- De las parcelaciones Rurales con fines de construcción de vivienda campestre. Complementése al artículo 34 la siguiente normativa:

USO PRINCIPAL: Residencial, recreacional, desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad.

USO COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE: Residencial campestre, recreativo del grupo 1, institucional tipo 1.

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Agropecuario tradicional, comercio tipo 1.

USO PROHIBIDO: Agricultura mecanizada, minería en general, usos industriales, comercio tipo 2 y tipo 3, institucionales tipo 2 y 3.

ÁREA MÍNIMA LOTES: Una (1) Hectárea.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Dispersa: 15% en área Agropecuaria Tradicional, semi-mecanizada y de recreación. Agrupada: 20% en Agropecuaria Tradicional y semi-mecanizada y 30% en área de Recreación.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 30%.

DENSIDADES MÁXIMAS VIVIENDAS x HA.: El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del



ALCALDIA MUNICIPAL

área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a (10) viviendas por hectárea, reglamentados bajo el régimen de copropiedad.

VOLADIZO MÁXIMO: hasta de setenta centímetro (0.70 m).

ALTURA MÁXIMA: La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m).

NUMERO DE PISOS: dos (2) pisos.

ALTILLO: 50% del área construida en el último piso.

RETROCESO ANTERIOR (ANTEJARDÍN): Toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual esté ubicada.

AISLAMIENTOS: El aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco (5) metros si la construcción es de un solo piso y de dos (2) metros adicionales por cada piso construido que exceda al primero.

PATIOS: La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones mínimas serán las siguientes:

Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas. Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello, las medidas mínimas de los patios serán de 3.00 m de lado mínimo y 9,0 m² de área mínima.

CERRAMIENTOS: en cerca viva.

CUBIERTAS: Estas forma el cerramiento superior de las edificaciones y las protegen de la lluvia y de las inclemencias climáticas (viento, frío, calor). Se compondrán de una estructura portante y un recubrimiento. La estructura portante depende del tipo de materia empleado (madera, acero), de la cubierta, del peso del recubrimiento y de las cargas que debe soportar. Estas se han de calcular según las disposiciones fijadas en la normativa correspondientes.

SÓTANOS: El sótano debe aparecer en todos los casos por debajo del andén. Debe contar con adecuados sistemas de iluminación y ventilación. Deben contar con una adecuada provisión de servicios sanitarios. El sótano no se puede localizar debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la



ALCALDIA MUNICIPAL

línea de demarcación.

SEMISÓTANOS: La parte superior de la placa del semisótano, no debe estar mas de 1,5 por encima del nivel del andén, El semisótano no se puede localizar debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea de demarcación.

RAMPAS Y ESCALERAS: Las rampas y escaleras deben aparecer solo de la línea de demarcación hacia el interior de la edificación. Las rampas no tendrán una pendiente mayor al 20%, deben ser tratadas con materiales antideslizantes.

PARÁGRAFO 1: Todo proyecto a realizarse en ésta zona, debe diligenciar la respectiva licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 2: Para el sistema de aguas servidas se aplicará la norma que determine la Oficina de Plantación, o la Empresa de Servicios Públicos Municipal, o quien ejerza estas funciones en el municipio; mediante un método de pozos sépticos a los cuales se les deberá dar mantenimiento mediante un sistema mecanizado.

ARTICULO 10.- Del centro poblado de Portones

El párrafo 3 del Artículo 35, quedará de la siguiente manera:

USO PRINCIPAL: Vivienda Unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Comercio Grupo 1 y 2, y Institucional, recreacional y de servicios a la comunidad Grupo 1.

USO COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE: Comercio Grupo 2, Institucional, recreacional y de servicios a la comunidad Grupo 2.

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Todos los demás.

USO PROHIBIDO: Agrícolas y pecuarios.

ÁREA MÍNIMA LOTES: 1000 m².

FRENTE MÍNIMO LOTE: 15 m.

FONDO MÍNIMO LOTE: 30 m.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: máximo del treinta por ciento (30%) del total del predio.



ALCALDIA MUNICIPAL

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 30%

DENSIDADES MÁXIMAS VIVIENDAS x HA.: El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a diez (10) viviendas por hectárea, reglamentados bajo el régimen de copropiedad.

ALTURA MÁXIMA: La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m).

NUMERO DE PISOS: dos (2) pisos.

ALTILLO: 50% del área construida en el último piso.

PARAMENTOS: La construcción en la fachada en el primer piso, no podrá salirse de la línea de paramento que predomine en el lado de la manzana.

RETROCESO ANTERIOR (ANTEJARDÍN): retrocesos con respecto al eje vial en diez (10) metros. 15 departamental, 10 municipal y caminos

AISLAMIENTOS LATERALES: El aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco (5) metros si la construcción es de un solo piso y de dos (2) metros adicionales por cada piso construido que exceda al primero.

PATIOS: La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones mínimas serán las siguientes: Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas. Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello, las medidas mínimas de los patios serán de 3.00 m de lado mínimo y 9,0 m² de área mínima.

CERRAMIENTOS: en cerca viva.

CUBIERTAS: Estas forma el cerramiento superior de las edificaciones y las protegen de la lluvia y de las inclemencias climáticas (viento, frío, calor). Se compondrán de una estructura portante y un recubrimiento. La estructura portante depende del tipo de materia empleado (madera, acero), de la cubierta, del peso del recubrimiento y de las cargas que debe soportar. Estas se han de calcular según las disposiciones fijadas en la normativa correspondientes, queda restringido el uso de placas de concreto como cubiertas u otro material que impida



ALCALDIA MUNICIPAL

la libre esorrentía de aguas lluvias.

Para el diseño de cubierta se debe tener la canalización de aguas lluvias para servir las directamente sobre la calle de forma adecuada y totalmente separadas de las aguas lluvias.

EMPATES: Cualquier obra nueva, refacción o mejoramiento debe empatarse en paramento, altura y cubierta con las edificaciones existentes, en caso de que estas sean construcciones permanentes, que no hayan previsto aislamientos y sean acordes con las normas determinadas para el sector.

CULATAS: En la totalidad de las áreas, las edificaciones deben tratar las culatas con materiales de fachada, siempre y cuando la edificación vecina sea de carácter permanente.

SÓTANOS: El sótano debe aparecer en todos los casos por debajo del andén. Debe contar con adecuados sistemas de iluminación y ventilación. Deben contar con una adecuada provisión de servicios sanitarios. El sótano no se puede localizar debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea de demarcación.

SEMISÓTANOS: La parte superior de la placa del semisótano, no debe estar más de 1,5 m por encima del nivel del andén, el semisótano no puede localizar debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea de demarcación.

RAMPAS Y ESCALERAS: Las rampas y escaleras deben aparecer solo de la línea de demarcación hacia el interior de la edificación las rampas no tendrán una pendiente mayor al 20%, deben ser tratadas con materiales antideslizantes.

ARTICULO 11.- De las normas generales para construcciones individuales rurales. El artículo 36 quedará de la siguiente manera: Con el objeto de controlar la actividad de la construcción en las áreas rurales, se tendrá en cuenta lo siguiente:

EXCEPCIONES A LO DISPUESTO AL ART. 44 DE LA LEY 160 DE 1994 -UAF- EN LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO Y AGROPECUARIO TRADICIONAL

USO PRINCIPAL: Con forme a lo establecido en el Art. 45 de la ley 160 de 1994.

USO COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE: Los establecidos a la zona de su



ALCALDIA MUNICIPAL

ubicación.

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Los establecidos a la zona de su ubicación.

USO PROHIBIDO: Agrícola.

ÁREA MÍNIMA LOTES: 1000 m².

FRENTE MÍNIMO LOTE: 20 m.

FONDO MÍNIMO LOTE: 30 m.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: máximo del treinta por ciento (30%). del total del predio.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 30%

VOLADIZO MÁXIMO: hasta de setenta centímetros (0.70 m).

ALTURA MÁXIMA: La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m).

NUMERO DE PISOS: dos (2) pisos.

ALTILLO: 50% del área construida en el último piso.

RETROCESO ANTERIOR: Toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual esté ubicada.

AISLAMIENTOS: El aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco (5) metros si la construcción es de un solo piso y de dos (2) metros adicionales por cada piso construido que exceda al primero.

PATIOS: La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones mínimas serán las siguientes: Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas. Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello. Las medidas mínimas de los patios serán de tres metros (3.00 m) de lado mínimo y nueve metros cuadrados (9,0 m²) de área mínima.



ALCALDIA MUNICIPAL

CERRAMIENTOS: en cerca viva.

CUBIERTA: Estas forma el cerramiento superior de las edificaciones y las protegen de la lluvia y de las inclemencias climáticas (viento, frío, calor). Se compondrán de una estructura portante y un recubrimiento. La estructura portante depende del tipo de materia empleado (madera, acero), de la cubierta, del peso del recubrimiento y de las cargas que debe soportar. Estas se han de calcular según las disposiciones fijadas en la normativa correspondientes.

SÓTANOS: El sótano debe aparecer en todos los casos por debajo del andén. Debe contar con adecuados sistemas de iluminación y ventilación. Deben contar con una adecuada provisión de servicios sanitarios. El sótano no se puede localizar debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea de demarcación.

SEMISÓTANOS: La parte superior de la placa del semisótano, no debe estar más de 1,5 por encima del nivel del andén. El semisótano no se puede localizar debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea de demarcación.

RAMPAS Y ESCALERAS: Las rampas y escaleras deben aparecer solo de la línea de demarcación hacia el interior de la edificación, las rampas no tendrán una pendiente mayor al 20%, deben ser tratadas con materiales antideslizantes.

ARTICULO 12.- DE LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RURALES: El artículo 37 quedará así.

La subdivisión de predios rurales para usos agropecuarios será la establecida en la UAF, la cual será determinada por la UMATA o la dependencia de la Alcaldía Municipal que haga sus veces, teniendo como referencia la productividad, explotación agropecuaria, extensión de predios, ubicación, topografía, climas y alturas; sectorizando el municipio de acuerdo a las características anteriormente mencionadas, tomando como referencia metodológica la establecida por el DNP o la que sea aplicable según directrices emanadas por algún órgano de orden departamental o nacional, este calculo se realizara a corto plazo.

La subdivisión de predios rurales en zonas de uso del suelo agropecuario estará condicionado, al calculo realizado por la UMATA o la dependencia de la Alcaldía Municipal que haga sus veces y/o revisará y aprobará el calculo de la UAF que presente el interesado, teniendo como referencia la productividad, explotación agropecuaria, extensión de predios, ubicación, topografía, climas y alturas.



ALCALDIA MUNICIPAL

La subdivisión de predios rurales en zonas de protección y conservación estará condicionada por la autoridad ambiental.

Se exceptúa lo establecido en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, el área mínima a escriturar por venta será de 1.000 m², sobre el mismo se debe comprobar que la construcción cumple con los preceptos de vivienda campesina, que sea para solucionar el problema de la familia propietaria o poseedora, que específicamente se demuestre quien la posea es campesino no asalariado o de mínimos ingresos que dependa directamente de la explotación agropecuaria y que cumpla con las normas generales para construcciones individuales rurales descritas a continuación:

Las exigencias relacionadas con áreas máximas edificables, altura máxima, retiros en general e índices máximos de ocupación en el suelo rural, propenderán por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el entorno inmediato de cada construcción esta topología de vivienda se regirá por lineamientos generales de acuerdo a la zona de localización y su actividad, esta norma propenderá por lograr una ocupación mínima de construcción dentro del predio con el fin que exista una mayor potencialidad del lote, con el uso agropecuario de producción al cual se destinara. Esta vivienda tendrá una altura máxima de dos pisos y podrá contar con mansarda interna; se estudiarán como casos especiales las viviendas que superen la altura máxima permitida debido a la topografía del terreno, dando prevalencia a las condiciones del entorno. Las viviendas nuevas así como las reformas y adiciones a esta deberán cumplir con los parámetros y aislamientos mínimos establecidos garantizando las condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios de la vivienda.

ARTICULO 13.- De las áreas para infraestructura y macroproyectos. El Artículo 38 y 39. Quedará de la siguiente manera:

Desafectese el predio ubicado en la vereda Alejandría, en el cual se pretendía ejecutar el proyecto de relleno sanitario y afectense los siguientes predios para:

- Manejo integral de residuos sólidos “PGIRS”: En la actualidad se están realizando recorridos para la afectación final del predio en la vereda de San Francisco y/o Portones que tenga las características adecuadas para la elaboración e implementación de la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos de acuerdo con las normas sanitarias y ambientales que aplican, teniendo en cuenta la respectiva aprobación de la autoridad ambiental.
- Planta de tratamiento de aguas residuales: En la actualidad se están realizando diseños con base en estudios topográficos y de diseño para la



ALCALDIA MUNICIPAL

afectación final de un predio de la vereda de San Miguel y/o el Carmen que tenga las características adecuadas para la elaboración e implementación del proyecto de Planta de tratamiento de aguas residuales de acuerdo con las normas sanitarias y ambientales que aplican.

ARTÍCULO 14: Adiciónesele al ARTICULO 39.- De las áreas de protección e infraestructura para el tratamiento de aguas residuales y disposición final de residuos sólidos el cual quedara así:

Se incluirá un área dedicada al descargue y acopilamiento de escombros de las diferentes obras y proyectos que se ejecuten en el casco urbano y parta tal hecho se afectara un predio ubicado en la vereda Portones, que cumpla con las características adecuadas para el descargue y manejo de los mismos, de acuerdo a las normas ambientales que aplican teniendo en cuenta la respectiva aprobación de la autoridad ambiental.

ARTICULO 15: Adiciónesele al ARTÍCULO 41.- el siguiente concepto:

De la vivienda de Interés Social

Con base en las políticas que rigen sobre la materia, este uso del suelo se da cuando en un área de terreno se construyen unidades habitacionales que albergan una o más familias, en una misma unidad arquitectónica. Este uso produce impactos ambientales significativos, por el mayor consumo de agua y producción de desechos, además de un alto impacto urbanístico y estético, por las mayores alturas de las construcciones requeridas y una más amplia vialidad, por el incremento del tráfico vehicular generado.

ARTICULO 16.- De la clasificación y delimitación de las áreas urbanas por sus usos y tratamientos: el ARTICULO 43 quedará así:

Las áreas urbanas del Municipio de San Bernardo- Cundinamarca, de conformidad con el plano número nueve (9) de usos del suelo urbano, el cual forma parte integral del presente Acuerdo, se clasifican de la siguiente manera, según su uso y tratamiento:

1. De las áreas urbanas residenciales de consolidación
2. De las áreas urbanas residenciales de desarrollo
3. De las áreas urbanas múltiples
4. De las áreas urbanas de protección y Conservación Histórico Cultural o de



ALCALDIA MUNICIPAL

Patrimonio Municipal.

5. De las áreas periféricas al cauce del Río Negro y quebradas

ARTICULO 17.- De las áreas urbanas residenciales de consolidación. El ARTÍCULO 44 quedará así:

Estas áreas corresponden a las manzanas y predios identificados en el plano número nueve (9) Usos del Suelo Urbano, el cual forma parte integral del presente Acuerdo cuyos usos se reglamentan a continuación:

USO PRINCIPAL: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Vivienda de Interés Social.

USO COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE: Comercio Grupo 1, Institucional, recreacional y de servicios a la comunidad Grupo 1.

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Todos los que restrinja la ley.

USO PROHIBIDO: Agrícolas y pecuarios

ÁREA MÍNIMA LOTES: 72 m².

FRENTE MÍNIMO LOTE: 6,00 m.

FONDO MÍNIMO LOTE: 12,00 m.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 75%

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 150%

DENSIDADES MÁXIMAS VIVIENDAS x HA.: 90, y 100 para V.I.S.

ARTICULO 18: De las áreas urbanas residenciales de desarrollo. El ARTÍCULO 45. Quedará así:

Estas áreas corresponden a las manzanas y predios identificados en el plano número nueve (9), de usos del suelo urbano, el cual forma parte integral del presente Acuerdo, cuyo uso se reglamenta así:

USO PRINCIPAL: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Vivienda de Interés Social.



ALCALDIA MUNICIPAL

USO COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE: Comercio Grupo 1, Institucional, recreacional y de servicios a la comunidad Grupo 2.

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Todos los que restrinja la ley.

USO PROHIBIDO: Agrícolas y pecuarios

ÁREA MÍNIMA LOTES: 90 m².

FRENTE MÍNIMO LOTE: 6,00 m.

FONDO MÍNIMO LOTE: 15,00 m.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 75%

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 120%

DENSIDADES MÁXIMAS VIVIENDAS x HA.: 70, y 90 para V.I.S.

ARTICULO 19: De las áreas urbanas múltiples de consolidación. **EL ARTICULO 46. QUEDARÁ ASÍ:**

Estas áreas corresponden a los predios localizados sobre las zonas identificadas en el plano número nueve (9), de usos del suelo urbano, el cual forma parte integral del presente Acuerdo y se reglamentan a continuación:

USO PRINCIPAL: Comercio Grupo 1 y 2, y Institucional, recreacional y de servicios a la comunidad Grupo 1.

USO COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar.

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Todos los que restrinja la ley.

USO PROHIBIDO: Agrícolas y pecuarios

ÁREA MÍNIMA LOTES: 90 m².

FRENTE MÍNIMO LOTE: 6,00 m.



ALCALDIA MUNICIPAL

FONDO MÍNIMO LOTE: 15,00 m.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 80%

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 200%

DENSIDADES MÁXIMAS VIVIENDAS x HA.: 40

PARÁGRAFO 1: Para las áreas urbanas residenciales de consolidación, de residenciales de desarrollo y múltiples de consolidación aplícasele las siguientes normas urbanísticas:

1. VOLADIZO MÁXIMO: 60 cm.
2. ALTURA MÁXIMA: 9,00 m. La altura máxima por cada piso es de 3,5 m. Las edificaciones que requieran una altura mayor por piso, deben contar con el permiso de la oficina de planeación, siempre y cuando se ajusten a una homogeneidad de perfiles.
3. NUMERO DE PISOS: 2 (dos).
4. ALTILLO: 50% del área construida en el último piso.
5. PARAMENTOS: La construcción en la fachada en el primer piso, no podrá salirse de la línea de paramento que predomine en el lado de la manzana.
6. *RETROCESO ANTERIOR (ANTEJARDÍN) Y ANDÉN: De acuerdo a la afectación vial (Ver Plan Vial). ACABADO: Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Únicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación.*
7. AISLAMIENTOS LATERALES: Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre edificaciones con frentes de 6,00 m. o menos. Para predios con frente mayor a 6,00 m., se permite, en todo caso el aislamiento mínimo será de tres (3) metros. si la construcción es de un solo piso y de dos (2) metros adicionales por cada piso construido que exceda al primero.
8. AISLAMIENTO POSTERIOR: Será de tres (3) metros mínimo de fondo a todo lo ancho, contados a partir del primer piso.
9. AISLAMIENTOS ESQUINEROS. El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de tres (3) metros con



ALCALDIA MUNICIPAL

respecto a las edificaciones vecinas.

10. PATIOS: La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones mínimas serán las siguientes: las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas. Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello. Las medidas mínimas de los patios serán de tres metros (3 m) de lado mínimo y nueve metros cuadrados (9 m²) de área mínima.

11. CESIONES:

USO	%
Zonas verdes y parques	8 al 10
vías, andenes y parqueaderos públicos	18 al 21
Zonas equipamientos	6 a 8
TOTAL	3 5

Las áreas de cesión del sistema vial serán la resultante de la necesidades de acceso a cada uno de los lotes e independientes a los porcentajes de cesión establecidos para las zonas verdes, parques y de equipamiento comunal.

12. CERRAMIENTOS:

EN PREDIOS EDIFICADOS.

- Laterales y Posteriores: Con excepción de los conjuntos o agrupaciones de vivienda, serán obligatorios y tendrán una altura mínima de dos punto cincuenta metros (2.50 m)
- Para los retiros de frente o antejardines, no se exijan cerramientos; cuando existan, se permitirá la construcción de un muro lleno, con altura máxima de ochenta centímetros (0.80 m), a partir del cual se podrá construir verjas, hasta una altura de dos metros (2 m), siempre que sean semi-transparentes ó transparentes.
- En las zonas comerciales se permitirá muros de cerramiento laterales y posteriores sobre al plataforma básica, hasta una altura de un metro (1 m),



ALCALDIA MUNICIPAL

sobre la vía, se permitirá el muro baranda de la mínima altura.

- El paramento de una edificación podrá situarse a una distancia mayor de la línea de demarcación, si se revisten las culatas de las edificaciones vecinas con materiales de la fachada.
- Sobre los jardines no podrán levantarse garajes, cubiertas para carros, kioscos, ni anexos, adicionalmente no podrán ser usados a su vez como terrazas anexas a uso comercial utilizando para el efecto párales o muros de fácil remoción.

EN PREDIOS NO URBANIZADOS:

- Deben tener las siguiente características: zócalo de hasta sesenta centímetros (0.6 m) de altura, altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,8 m) con transparencia visual total.
- Las zonas de reserva vial deben estar claramente demarcadas, su cerramiento solo se puede dar en alambre.

EN PREDIOS NO EDIFICADOS.

- Contra espacio público: se deben levantar en el paramento de la construcción, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2,5 m).
- Contra predios vecinos: se deben levantar en los linderos del predio, excepto en las áreas de antejardín; cumplirán los mismos requisitos del literal anterior.

13. CUBIERTAS: Estas forma el cerramiento superior de las edificaciones y las protegen de la lluvia y de las inclemencias climáticas (viento, frío, calor). Se compondrán de una estructura portante y un recubrimiento. La estructura portante depende del tipo de materia empleado (madera, acero), de la cubierta, del peso del recubrimiento y de las cargas que debe soportar. Estas se han de calcular según las disposiciones fijadas en la normativa correspondientes

14. EMPATES: Cualquier obra nueva, refacción o mejoramiento debe empatarse en paramento, altura y cubierta con las edificaciones existentes, en caso de que estas sean construcciones permanentes, que no hayan previsto aislamientos y sean acordes con las normas determinadas para el sector.

15. CULATAS: En la totalidad de las áreas, las edificaciones deben tratar las



ALCALDIA MUNICIPAL

culatas con materiales de fachada, siempre y cuando la edificación vecina sea de carácter permanente.

16. **SÓTANOS:** El sótano debe aparecer en todos los casos por debajo del andén. Debe contar con adecuados sistemas de iluminación y ventilación. Deben contar con una adecuada provisión de servicios sanitarios. El sótano no se puede localizar debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea de demarcación.

17. **SEMISÓTANOS:** La parte superior de la placa del semisótano, no debe estar más de un metro y cincuenta centímetros (1,5 m) por encima del nivel del andén, El semisótano no se puede localizar debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea de demarcación.

18. **RAMPAS Y ESCALERAS:** Las rampas y escaleras deben aparecer solo de la línea de demarcación hacia el interior de la edificación, las rampas no tendrán una pendiente mayor al 20%, deben ser tratadas con materiales antideslizantes.

19. **ESTACIONAMIENTOS:** Para la totalidad de las áreas urbanas se exigen zona de estacionamiento en los siguientes casos:

- Cualquier obra nueva debe prever la existencia de áreas de estacionamiento, en caso de que las necesite.
- En caso de que se realicen ampliaciones, cuya área de intervención sea igual o mayor a la establecida en el presente artículo, deberán someterse al cumplimiento de las cuotas de estacionamiento necesarias.
- En caso de cambio de uso, las cuotas de estacionamientos, deben ajustarse a los requeridos por el (los) nuevo(s) uso(s)

19.1. CUOTAS DE ESTACIONAMIENTOS

Las cuotas de estacionamiento son las establecidas a continuación:

USO	CLASIFICACIÓN	PRIVADO	PUBLICO
RESIDENCIAL	Estrato bajo, vivienda de interés social.	1 por 6 unidades de vivienda.	1 por 15 unidades de vivienda.
	Estratos medios.	1 por 3 unidades de vivienda.	1 por 8 unidades de vivienda.
COMERCIO	Tipo 1	No requiere	No requiere



ALCALDIA MUNICIPAL

USO	CLASIFICACIÓN	PRIVADO	PUBLICO
	Tipo 2	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos
	Tipo 4	1 por cada 80 m2 construidos	1 por cada 80 m2 construidos
INSTITUCIONAL	Tipo 1	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 2	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 80 m2 construidos	1 por cada 80 m2 construidos
INDUSTRIA	Tipo 1	1 por cada 140 m2 construidos	1 por cada 140 m2 construidos
	Tipo 2	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos

PARÁGRAFO 1: Al realizar el cálculo para asignar cuotas de estacionamientos, cuando las cifras resultantes sean iguales o superiores a cinco décimas, se aproximarán a la unidad inmediatamente superior.

PARÁGRAFO 2: En caso de edificaciones con diferentes usos, el cálculo de estacionamientos se hará a partir de la sumatoria de lo exigido por cada uno de los usos.

19.2. PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Las construcciones que no puedan prever los estacionamientos requeridos, no serán exoneradas de tal requisito, por ello deben optar por la construcción o compra de los cupos requeridos en un predio que no se ubique a más de quinientos metros (500 m) del inmueble. Este trámite lo pueden realizar los propietarios de manera individual o a través de asociación entre los interesados.

En las áreas de conservación urbanística y arquitectónica, la Oficina de Planeación o quien haga sus veces determinará los lugares permisibles para la localización de áreas y/o edificaciones de parqueo.

19.3. DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LOS ESTACIONAMIENTOS.



ALCALDIA MUNICIPAL

USO	TIPO DE VEHÍCULO	MEDIDAS	%	OBSERVACIONES
VIVIENDA	Liviano	4,50 x 2,20 m	100%	
COMERCIO, OFICINAS	Liviano	4,50 x 2,20 m	100%	
INSTITUCIONAL:	Liviano Pesado	4,50 x 2,20 m 10,00 x 3,00 m *	60 % 40 %	
INDUSTRIA: clase 3	Liviano Pesado	4,50 x 2,20 m 10,00 x 3,00 m *	40 % 60 %	Para industrias clase 1 y 2, el porcentaje podrá variar de acuerdo al tipo de vehículo, áreas de producción y demanda de materiales.

* Se puede dar la opción de que existan vehículos especiales que requieran de mayores medidas, tal eventualidad debe ser prevista.

Estas áreas deben contar con una base de sustentación debidamente compactada, el piso debe estar adecuadamente señalado. Los estacionamientos deben prever adecuados sistemas de drenaje para evitar su inundación en casos de lluvia.

ARTICULO 20: De las áreas de Protección y Conservación Histórico o del Patrimonio Municipal. Adiciónasele al Artículo 47 la siguiente normativa:

USO PRINCIPAL, COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE, CONDICIONADO O RESTRINGIDO y USO PROHIBIDO: de acuerdo a su ubicación y tratamiento, siempre y cuando la actividad no represente riesgo para su conservación.

VOLADIZO MÁXIMO: No se permite ningún tipo de voladizo distintos de los que 6figuren en la tipología original de la edificación.

ALTURA MÁXIMA: Ninguna intervención en esta área debe sobrepasar la altura de las edificaciones existentes, determinadas como de conservación.

RETROCESO ANTERIOR (ANTEJARDÍN): En áreas de conservación urbanística y arquitectónica se permite solo si el antejardín forma parte de la tipología original de la edificación, debiendo ajustarse a las medidas y especificaciones originales.

AISLAMIENTOS: Las áreas libres originales deben mantenerse, excepto que se trate de tipologías incompletas o evolutivas ubicadas en el predio, susceptibles de contar con nuevas adiciones. Los aislamientos laterales y posteriores podrán ser



ALCALDIA MUNICIPAL

destinados para el cumplimiento de las cuotas de parqueo, siempre y cuando se obtenga la autorización de la Oficina de Planeación.

PATIOS: Los patios originales de tipologías repetitivas deben mantenerse en su totalidad (de uso residencial), deben mantenerse en su totalidad. No podrán ser cubiertos ni eliminadas su empedradización, en caso de que tales características figuren en su diseño original.

CERRAMIENTOS:

CUBIERTAS: Cualquier tipo de intervención debe mantener las características originales de la cubierta en cuanto a materiales, color, inclinación, y demás elementos que le sean característicos.

SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS: No se permiten; solo si el forma parte de la tipología original de la edificación

ARTICULO 21- De las áreas periféricas al cauce del Río Negro y quebradas.

Adicionase el presente artículo con la normativa contenida en el:

USO PRINCIPAL: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

USO COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE: recreación pasiva y contemplativa.

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

USO PROHIBIDO: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, parcelaciones y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

ARTICULO 22.- DEL ESPACIO PUBLICO: El artículo 48 quedara así: 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 público comprende, entre otros, los siguientes aspectos: Los bienes de



ALCALDIA MUNICIPAL

uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público; y todas las cobijadas por el decreto 1504 de 1998 y todas las reformas que lo desarrollen o complementen.

ARTÍCULO 23: DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS: Los artículos 55 al 64 quedaran así

- **DEFINICIÓN:** El artículo 55 quedara así: Es la autorización previa, expedida por la autoridad municipal, para adelantar obras de urbanización, construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones; parcelación, loteo o subdivisión de predios, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten espacios de propiedad pública.

- **CLASIFICACIÓN:** El artículo 56 quedara así: Las licencias urbanísticas serán de Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención y ocupación del espacio público.

Parágrafo. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas.

1. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y



ALCALDIA MUNICIPAL

de vías que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, teniendo en cuenta el decreto 564 de 2.006

2. Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la auto prestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes, se requerirá de la respectiva licencia de construcción.

3. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

- En suelo rural y de expansión urbana:

1. Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

- En suelo urbano:

2. Subdivisión urbana. Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados, ubicados en suelo urbano.

3. Reloteo. Es la autorización para redistribuir o modificar el loteo de dos o más predios previamente urbanizados, con el fin de obtener un mejor aprovechamiento urbanístico.

Parágrafo 1°. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que



ALCALDIA MUNICIPAL

trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

Parágrafo 2°. Para efecto de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 812 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y de subdivisión urbana a que se refieren los numerales 1 y 2 del presente artículo hará las veces del Certificado de Conformidad con las Normas Urbanísticas y deberá protocolizarse con la escritura de división material del predio.

Parágrafo 3°. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o el reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

Parágrafo 4°. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.

Parágrafo 5°. Las subdivisiones de predios protocolizadas mediante escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión para ser incorporadas en la cartografía oficial de los municipios y distritos.

La incorporación cartográfica de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad competente en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

4. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios.

Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos



ALCALDIA MUNICIPAL

no construidos.

2. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

3. Adecuación. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a adaptar una edificación o parte de ella para el desarrollo de otro uso, garantizando la permanencia del inmueble original.

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

5. Reforzamiento estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sísmica de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

6. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción, salvo cuando se trate de proyectos de renovación urbana o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

7. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Parágrafo 1°. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

Cuando en un solo acto administrativo se autorice la ejecución de obras en varias de las modalidades de la licencia de construcción sobre una misma área del inmueble, no habrá lugar a la liquidación de expensas en favor de los curadores urbanos de manera independiente para cada una de las modalidades contempladas en la respectiva licencia.

Parágrafo 2°. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la construcción de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar,



ALCALDIA MUNICIPAL

también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los adoptados en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

Parágrafo 3°. Los titulares de las licencias de parcelación y urbanización podrán solicitar durante su vigencia o en el evento de haber ejecutado la totalidad de las obras contempladas en las mismas y entregado y dotado las cesiones correspondientes, que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización.

5. Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público.

Parágrafo 1°. Las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, salvo las empresas industriales y comerciales del Estado, y las sociedades de economía mixta, no están obligadas a obtener licencias de intervención y ocupación del espacio público cuando en cumplimiento de sus funciones, ejecuten obras o actuaciones expresamente contempladas en los planes de desarrollo nacional, departamentales, municipales o distritales, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Parágrafo 2°. La intervención de los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada que hagan parte del espacio público del municipio o distrito, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos o antejardines, no requieren de la obtención de licencia de intervención y ocupación del espacio público. No obstante, deben contar con la licencia de construcción correspondiente en los casos en que esta sea requerida de conformidad con las normas municipales o distritales aplicables para el efecto.



ALCALDIA MUNICIPAL

Parágrafo 3°. Para efectos de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, solo se permitirá el cerramiento de aquellas zonas de uso público, como parques y áreas verdes distintas de las resultantes de los procesos de urbanización, parcelación o legalización urbanística.

- Derechos sobre el espacio público. Las licencias de intervención y ocupación del espacio público no confieren derechos adquiridos a sus titulares sobre bienes de uso público. A partir de la expedición de la licencia, la autoridad competente podrá revocarla unilateralmente por motivo de interés general, previa intervención del titular.

- **APROBACIÓN:** El Artículo 57 quedará así: El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión, corresponde a las oficinas de planeación municipal.

- SOLICITUD Y TRAMITE URBANÍSTICAS DE URBANISMO
- SOLICITUD Y TRAMITE URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN
- COSTO Y OBLIGATORIEDAD DE LAS LICENCIAS
- SANCIONES

ARTICULO 24: Artículos 68 Y 69 quedan así:

CESIONES DE SUELO URBANO

Las cesiones de suelo urbano constituyen el mecanismo para disponer de globos de terreno, necesarios para la consolidación del espacio público.

CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES

Las cesiones se clasifican de la siguiente manera:

CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO – TIPO A - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito al municipio, destinado a la conformación de zonas verdes, suelos de protección y equipamiento comunal público.

CESIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL – TIPO B - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito para el desarrollo de equipamiento comunal privado requerido por los residentes de una construcción o



ALCALDIA MUNICIPAL

un conjunto de ellas.

EXIGENCIA Y PORCENTAJES DE CESIÓN TIPO A:

Se exigen cesiones tipo A, en todos los predios con un área igual o mayor a 1500 m², localizadas en cualquiera de las áreas de tratamiento, siempre y cuando sean deslindables de los predios de uso público colindantes.

Para estos casos, se aplicará un mínimo del veinticinco por ciento (25%) del área neta urbanizable (A.N.U.); lo cual no incluye las áreas destinadas para las vías, las que serán de acuerdo a la necesidad de acceso a cada uno de los lotes del desarrollo urbanístico.

CESIÓN TIPO A SEGÚN USOS.

Según el tipo de uso del desarrollo urbanístico propuesto, se debe reservar la cesión tipo A en relación con la totalidad del área neta urbanizable.

Si el proyecto urbanístico presenta lotes con varios usos, las cesiones tipo A se calculan separadamente así:

Para los usos principales y los complementarios deben preverse los porcentajes exigidos para el principal, calculados sobre el área destinada a ambos usos.

En los usos compatibles debe preverse los porcentajes exigidos por la norma para ellos, calculada sobre el área que se les destina.

En caso de modificaciones posteriores, las cesiones deberán corresponder a las exigidas para los nuevos usos propuestos.

CARÁCTER PÚBLICO DE LAS ZONAS DE CESIÓN TIPO A

Para garantizarlo, su diseño debe tener en cuenta lo siguiente:

Ubicación

- Tener acceso directo desde la vía vehicular pública existente o proyectada, o desde cualquier otra forma de espacio público existente, por parte de cualquier persona.
- Localizarse preferiblemente alejadas a otras a otras zonas de cesión tipo A,



ALCALDIA MUNICIPAL

con el objeto de garantizar globos de espacio público continuo.

- Cuando el predio a desarrollarse colinde con cuerpos hídricos, la cesión tipo A debe localizarse contigua a ellos.
- Las cesiones se podrán localizar también en áreas determinadas como suelos de protección, con el objeto de consolidar las áreas verdes y de prioridad ecológica. En virtud de ello la oficina de planeación determinará tales espacios que deberán conformarse con tales cesiones.
- Para el cálculo de las cesiones Tipo A no se contabilizarán las Rondas Hídricas.

Dimensionamiento:

Las relaciones entre frente y profundidad se regularán de la siguiente manera:

- Si el frente mide menos de quince metros, la profundidad debe ser máximo el triple de este, con un mínimo de cuarenta metros.
- Si el frente mide entre quince y cuarenta metros, la profundidad debe ser como máximo dos veces el frente con un mínimo de diez metros.
- Si el frente mide mas de cuarenta metros, la profundidad debe ser máximo cinco veces el frente y mínimo un tercio de él.

Se exime del cumplimiento de estas medidas a las cesiones que se localizan en los suelos de protección y en áreas de complementación del sistema vial.

Áreas mínimas.

El 60% de la cesión tipo A debe localizarse en un solo globo de terreno, el resto debe distribuirse en globos con áreas no menores a 1200 m².

Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 600 m², debe localizarse en un solo globo de terreno.

DESTINACIÓN DE LA CESIÓN TIPO A.

La destinación de las zonas tipo A corresponde a los siguientes usos:



ALCALDIA MUNICIPAL

RECREATIVO

Un mínimo del 60 % de la cesión tipo A se destinará a la consolidación de los suelos de protección, parques, zonas verdes, espacios urbanos abiertos, sin cubierta de ningún tipo.

EQUIPAMIENTO COMUNAL

Será un máximo del 35 % de la cesión tipo A. En desarrollos residenciales la suma de las áreas recreativas con las de equipamiento comunal no podrá ser menor del 75%, en los demás desarrollos no será menor al 65%.

Dentro del área de equipamiento comunal se puede construir lo siguiente:

- Instalaciones de servicios comunitarios: No deben superar la cuarta parte del equipamiento comunal. Son los que se enumeran a continuación:

Culturales

Capillas

Centros de salud

Centros de atención al menor (guarderías, asistencia social)

Salones comunales.

Sistemas de extinción de incendios (Hidrantes mínimo cada dos cuadras)

- Instalaciones de servicios públicos: Sin sobrepasar la cuarta parte del equipamiento comunal

- Instalaciones de producción y mercadeo de uso comunitario:

Para las urbanizaciones de desarrollo progresivo y VIS sin sobrepasar la mitad del equipamiento comunal, es especifican como tal los centros de acopio, almacenes cooperativos, talleres artesanales y micro empresas comunitarias.

CAPITULO TERCERO

COMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA VIAL

Se exige en desarrollos urbanísticos residenciales una cesión mínima de un 25% del área bruta de predio. En desarrollos diferentes al residencial una cesión



ALCALDIA MUNICIPAL

mínima de un 30 % de la cesión se localizará anexo a estas vías.

La complementación del sistema vial se coloca siempre anexa al espacio público vial local, con excepción de las áreas de estacionamiento público, podrán destinarse a los siguientes elementos:

Como sobre-ancho de andenes.

Se da para el caso de que los andenes tengan un ancho mínimo de 3,5 metros y de lugar a vías o tramos viales de por lo menos dieciséis metros de ancho y tramos no menores a veinte metros de longitud

Como área de estacionamiento público.

Para estacionamientos adicionales a los exigidos en las normas específicas y concentrados en áreas descubiertas no menores a 200 m², dentro de las cuales no se contabilizarán las áreas de circulación.

PAGOS COMPENSATORIOS DE LAS CESIONES TIPO A

- En casos en los cuales no sea posible localizar la cesión tipo A en predio alguno, se permitirá el pago de estas en dinero, para lo cual la Alcaldía creará un Fondo para la futura adquisición de los espacios destinados para ellas, bajo ninguna circunstancia los recursos del Fondo podrán tener una destinación diferente.
- En caso de que la alcaldía determine la necesidad de una obra importante para la comunidad, determinada como cesión tipo A, podrá determinar el pago de parte de estas en dinero, para la consolidación de tal obra.

CESIONES TIPO B - EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN

- Las cesiones tipo B están conformadas por áreas tanto de propiedad como de uso privado comunal. No es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna de las unidades privadas ni imponer restricciones en su uso por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.
- Serán contabilizadas como equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas verdes, plazoletas y áreas adyacentes o



ALCALDIA MUNICIPAL

contiguas a las zonas de circulación.

- Las áreas de circulación vehicular, los cuartos de bombas, mantenimiento, estaciones, basuras y similares, no serán contabilizadas como equipamiento comunal, tampoco lo serán los corredores ni demás zonas de circulación requeridas para acceder a las unidades privadas.

EXIGENCIAS DE CESIÓN TIPO B

Se exigen equipamientos comunales en cesión tipo B cuando se proyecten desarrollos urbanísticos de más de 1500 m² de área neta construida o de mas de ocho unidades de vivienda, en cualquiera de las áreas de tratamiento que se localice.

Las cesiones tipo B exigidas serán las siguientes de acuerdo a los usos complementarios y compatibles:

USO	PROPORCIÓN	DISTRIBUCIÓN		
		ZONAS VERDES Y RECREATIVAS INTERNAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Vivienda	20 m ² por cada 100 m ² de A.N.C.	Min. 40%	Min. 15%	Max. 25%
Vivienda de interés social	10 m ² por cada 100 m ² de A.N.C.	Min. 40%	Min. 10%	Max. 25%
Comercio	9 m ² por cada 100 m ² de A.N.C.	Min. 30%	Min. 10%	Max. 25%
Institucional	9 m ² por cada 100 m ² de A.N.C.	Min. 30%	Min. 20%	Max. 25%
Industrial	8 m ² por cada 100 m ² de A.N.C.	Min. 40%	Min. 20%	Max. 25%

A.N.C : área neta construida.

LOCALIZACIÓN.

El equipamiento comunal en cesiones tipo B deberá localizarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad, con acceso directo a ellas. En todos los desarrollos debe localizarse en el piso o en el nivel del terreno en un mínimo del 60%.

ARTICULO 25.- DEL PLAN PARCIAL DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA



ALCALDIA MUNICIPAL

DEFINICIÓN instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del esquema de ordenamiento territorial EOT., para las áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Permite definir el tamaño y condiciones mínimas que deben tener los predios que van a incorporarse al desarrollo urbano, con el fin de que el nuevo suelo tenga las vías, equipamientos y usos adecuados y constituya una parte completa de la ciudad, de acuerdo con los objetivos del modelo de ordenamiento. Por tanto para la autorización de licencias de construcción en las zonas de expansión urbana debe adelantarse el estudio del plan parcial.

El desarrollo en suelo de expansión urbana se refiere a los predios localizados en suelo de expansión que a diferencia de aquellos con este tratamiento localizados en suelo urbano, no cuentan con infraestructura de servicios ni accesibilidad. Su desarrollo se supeditará a la elaboración previa de un plan parcial que considere la totalidad del área de la zona respectiva. Dicho plan podrá adelantarse por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que estas zonas se encuentran actualmente desvinculadas del suelo urbano, el plan parcial establecerá lo correspondiente a instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlo.

ARTICULO 26: Adiciónesele al Artículo 34 De las parcelaciones rurales con fin de construcción de vivienda campestre. Aféctese para la vivienda campestre el área correspondiente a los centros poblados y sus alrededores “VEREDA PORTONES” y sus parcelaciones rurales, cumpliéndose así lo dispuesto en el decreto 097 de 2006; que para asignamiento de licencias se realizara la visita correspondiente por parte de la autoridad competente.

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE SAN BERNARDO



ALCALDIA MUNICIPAL

TODOS UNIDOS POR SAN BERNARDO

PALACIO MUNICIPAL Carrera 4 No. 6-02 Tels.: (091) 8680012 – 8680010

E-mail: sanbernardo@gobercun.gov.co