

## **GABINETE MUNICIPAL**

**ARNOLDO ENRIQUE MARULANDA B.**  
Alcalde Municipal

**MARIA MERCEDES ARIZA CARRASCAL**  
Secretario de Planeación y Valorización

**EDUARDO FRAGOZO**  
Secretario de Gobierno y Educación

**NADIA ROSALIN MENDOZA**  
Secretario de Salud

**LUIS GREGORIO AMAYA**  
Secretario de Hacienda

**EMILIA SOCORRAS OLIVELLA**  
Tesorero

**LEIDA MENDOZA CATAÑO**  
Asesora Jurídica con funciones de Secretaria General

**CONCEJO MUNICIPAL**

**LUIS ANIBAL DIAZ**  
Presidente

**MARIA ISABEL URBINA**  
Primer Vicepresidente

**JOSE CUELLO MOLINA**  
Segundo Vicepresidente

**HUMBERTO FUENTES SOTO**  
**JOSE ALFREDO CALDERON**  
**YANITH MENDOZA SIERRA**  
**JOSE RUBIEN FRANCO**  
**EDUAR ROMERO GAMEZ**  
**VICTOR DAZA MARTINEZ**  
**JUAN BAUTISTA CORREA**  
**EDUARDO MENDOZA ROMERO**  
**JOSE JOAQUIN CAMACHO**  
**ELOY OROZCO**

## CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACION

**EMELINA MAESTRE ORTIZ**  
Sector Salud

**RAMIRO PEREA**  
Consejo de Desarrollo Territorial

**DORIS HERNÁNDEZ DE CORONADO**  
Representante de la Mujer

**ALBERTO ROYS GONZÁLEZ**  
Sector Social

**JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ MENDOZA**  
Comunidades Indígenas

**JUAN BAUTISTA DÍAZ**  
Establecimientos Educativos

**EDWIN RAMÍREZ**  
Asociación de Padres de Familia

**EUDARDO MENDOZA ROMERO**  
**JOSÉ CAMACHO ESTRADA**  
Concejo Municipal de San Juan del Cesar

**ÁLVARO JOSÉ DÍAZ**  
Organismos No Gubernamentales

**WILLMAR JIMÉNEZ**  
Gremios Económicos

**CARLOS JULIO CUELLO BRITO**  
Organizaciones Juveniles

**ARMANDO OROZCO**  
Ecológico y del Medio Ambiente

**RODRIGO CUELLO**  
Sector Agropecuario

**MARINA DAZA**  
Instituciones de Básica Primaria

**DEIBER MINDIOLA ARGOTE**  
Organizaciones Deportivas

**GEOVANNY GÁMEZ GÁMEZ**  
Población Vulnerable

**MARÍA MERCEDES MERIÑO**  
Organizaciones Culturales

## EQUIPO DE TRABAJO

**WILLMER DARÍO ZUBIRÍA VIECCO**  
Contratista

**CONSULTORÍA REGIONAL DEL DESARROLLO LIMITADA**  
Profesionales de asesoría y asistencia técnica

### AGRADECIMIENTOS

Expresamos nuestros sinceros agradecimientos a la **Corporación Autónoma Regional de La Guajira, Corpoguajira**, especialmente a la Subdirección de Planeación, sin la cual hubiese sido imposible la culminación del presente documento. Igualmente, expresamos nuestro reconocimiento a todas aquellas personas e instituciones que hicieron posible el proceso y propiciaron y garantizaron su formulación.

## CONTENIDO

<b><u>TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES</u></b>	<b>9</b>
<b><u>TITULO II. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES</u></b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y LÍMITE DE LOS SUELOS</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN DE ÁREAS</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO 3. RESERVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE REDES PRIMARIAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS MASIVOS DOMICILIARIOS</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO 4. RESERVA DE ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO 5. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO 6. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLANES PARCIALES</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO 7. ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO 8. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE RIESGO</b>	<b>22</b>
<b><u>TITULO III. NORMAS URBANISTICAS GENERALES</u></b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN USOS DEL SUELO SEGÚN LA ACTIVIDAD DESARROLLADA</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO 2. NORMAS PARA ÁREAS DE USO RESIDENCIAL</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIALES PARA CADA ZONA RESIDENCIAL</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO 4. REGLAMENTACIÓN PARA URBANIZACIONES EN ZONAS RESIDENCIALES</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO 5. NORMAS PARA EL ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>33</b>
<b>CAPÍTULO 6. NORMAS PARA ZONAS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>	<b>35</b>
<b>CAPÍTULO 7. NORMAS PARA ZONAS DE USO INSTITUCIONAL</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO 8. NORMAS PARA ZONAS DE USO RECREACIONAL</b>	<b>40</b>
<b>CAPÍTULO 9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL</b>	<b>41</b>
<b>CAPÍTULO 10. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO AGRÍCOLA Y PECUARIO</b>	<b>45</b>
<b>CAPÍTULO 11. EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS EN LA ZONA RURAL</b>	<b>46</b>
<b>CAPÍTULO 12. NORMAS PARA LAS REDES DE SERVICIOS MASIVOS DOMICILIARIOS</b>	<b>52</b>
<b>CAPÍTULO 13. ZONA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA, HISTÓRICA Y CULTURAL</b>	<b>57</b>
<b>CAPÍTULO 14. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS</b>	<b>57</b>
<b>CAPÍTULO 15. NORMAS PARA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS</b>	<b>58</b>
<b>CAPÍTULO 16. ACCIONES DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>	<b>63</b>
<b>CAPÍTULO 17. PLANES PARCIALES URBANOS</b>	<b>66</b>
<b>CAPÍTULO 18. CONTROL Y VIGILANCIA</b>	<b>69</b>
<b>CAPÍTULO 19. MACROPROYECTOS INTEGRALES LOCALES</b>	<b>70</b>



## **PRESENTACION**

---

La ley 388 de 1997 (julio 18) introduce en la legislación urbanística una serie de mecanismos y sistemas de gestión con el fin de proporcionar a las administraciones locales un conjunto de herramientas y mecanismos para la definición, formulación, ejecución y seguimiento al desarrollo de su planeamiento urbanístico y muy especialmente de sus planes de ordenamiento territorial.

Trazar una calle, mejorar un andén, arreglar la plaza de mercado, definen acciones para hacer una ciudad en toda su esencia. Este aspecto se constituye en el elemento y escenario de convivencia ciudadana.

Por estas razones, en cumplimiento a Ley 388 de 1997 o Ley de Ordenamiento Territorial, es necesario definir normas urbanísticas como uno de los elementos estructurantes, con el objeto de generar una normatividad que apoye al municipio en los procesos de generación, gestión y organización del espacio público.

Como parte de este proceso, y con la seguridad de que este será un producto de gran utilidad para el municipio y demás interesados en el tema, presentamos las normas urbanísticas que lo regulan.

**ARNOLDO ENRIQUE MARULANDA**  
Alcalde Municipal



## NORMAS URBANISTICAS

### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1. Principios generales.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, 2003 - 2012, 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 beneficios;
4. Función pública del urbanismo;
5. La participación democrática y pluripartidista, fomentando la concertación entre los intereses sociales, económicos, institucionales y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones y agremiaciones.

**Artículo 2. Ámbito de aplicación.** Las Normas de Urbanismo tienen aplicación en todos los procesos y obras de urbanismo, parcelación, renovación, erradicación, mejoramiento, construcción, demolición, reconstrucción, restauración, reformas, adiciones, mejoras, etc., que se lleven a cabo en el Municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, durante la vigencia establecida por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 3. Definiciones generales.** Las definiciones que se adoptan para las siguientes Normas Urbanísticas, se refieren a los siguientes términos:

**Actuaciones urbanas integrales.** desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal 2002-2010, o de Planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

**Agrupación comercial.** Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el comercial.

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

**Agrupación recreacional.** Es el conjunto arquitectónico cuyo uso pre-

dominante es el de Recreación.

**Agrupación residencial.** Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el de la vivienda.

**Agrupación de viviendas.** Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad de diseño, conformada por tres (3) o más unidades habitacionales en la cual solo las viviendas son de propiedad privada y los terrenos son de propiedad comunal y aquellas estarán subordinadas a áreas y a usos de propiedad comunal.

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

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

**Almacén.** Es el local de una edificación destinado a la venta de artículos al detal.

**Altura de la edificación.** Es la distancia vertical sobre la línea de edificación entre el *nivel oficial* y el nivel promedio de la cubierta del piso.

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

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

**Ancho del lote:** Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medidos a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por un punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de paramento y el lindero posterior del lote.

**Ancho de la vía.** Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de paramento o demarcación.

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

**Antejardín.** Es el área libre privada comprendida entre la línea de bordillo y la línea de andén.

**Aprovechamiento del suelo.** Es el número de metros cuadrados de la construcción permitidos por las normas urbanísticas por cada metro cua-

drado de suelo.

**Área bruta.** Es la superficie del total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

**Área bruta residencial.** Es el área total urbanizada menos las áreas dedicadas al uso público, institucional, comercial y otras áreas o residenciales.

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

**Área de construcción.** Es la suma de las áreas de construcción dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas.

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

**Área forestal.** Es el área compuesta por el cauce natural y la ronda hídrica en ríos, quebradas, arroyos y canales.

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

**Área libre.** Es la superficie restante del lote al descontar el área ocupada. En el cómputo del área libre no se tendrá en cuenta los buitrones de ventilación ni los patios.

**Área no edificable.** Son todas las áreas correspondientes a restricciones físicas o de zonificación en las cuales no puede realizarse ningún tipo de edificación.

**Áreas de cesión.** Son aquellas áreas que el urbanizador cede al municipio gratuitamente siendo destinadas a las vías para vehículos y peatones, zonas verdes y equipamiento comunitario, de conformidad con los porcentajes establecidos en las disposiciones municipales sobre la materia.

**Área de ocupación.** Es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los voladizos, aleros y balcones abiertos.

**Área urbana.** Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios masivos domiciliarios.

**Áreas o zonas verdes.** Son espacios abiertos de uso público o comunal, destinados a la recreación, ornamentación y control ambiental del municipio, que hacen parte del sistema ambiental y de espacio público y tienen

como función principal el reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios públicos.

**Avenida.** Es la vía urbana que por la amplitud de su ancho o por su tráfico promedio diario, recibe tal calificativo.

**Azotea.** Cubierta plana del último piso, que eventualmente puede usarse como área libre.

**Balcón.** Es la parte de la edificación que sobresale de la fachada, puede ser cubierto o descubierto.

**Barrio.** Es un sector residencial que tiene una identidad y unos límites geográficos claros. Básicamente es una unidad residencial, la cual mediante una junta de acción comunal puede adquirir una organización social que es reconocida oficialmente por el municipio. Se considera como la unidad mínima de organización de la cabecera municipal.

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

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

**Calle.** Es la vía urbana con sentido predominante Este - Oeste.

**Carrera.** Es la vía urbana con sentido predominante Sur - Norte.

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

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

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

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

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

**Cercas o cerramientos.** Todo elemento que separa dos (2) lotes o áreas

diversas.

**Conjunto Cerrado.** Es la agrupación de edificios, casas y construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente, sometidas a un régimen común sobre la propiedad horizontal previsto en la ley, debidamente registrados y reglamentados por acciones administrativas y legales, en el cual se acogen ciertos usos y zonas privadas y de uso común.

**Conservación histórica y arquitectónica.** Es la actuación urbanística de tratamiento que limita la transformación de la estructura física del área del municipio de inmuebles particulares con valor histórico, monumental, urbanístico y arquitectónico; de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

En esta modalidad se pretende conservar la estructura del edificio, reforzarla si es el caso y mantener los valores espaciales interiores, las características de las fachadas, el perfil volumétrico y, en lo posible, sus detalles constructivos típicos.

**Construcción.** Es la estructura con carácter temporal o permanente ejecutada para abrigo o servicios del hombre y sus pertenencias.

**Contaminación acústica.** Se entiende el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

**Cuadra.** Espacio de una calle pública comprendida entre dos (2) vías que la atraviesan.

**Culata.** Es el muro de una edificación que colinda con un lote vecino lateral o posterior.

**Cuneta.** Franja lateral de una vía o zona verde prevista para servir de desagüe de las aguas superficiales.

**Demarcación.** Fijación de la línea que, determina el límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea se llama “línea de demarcación”.

**Edificación.** Es la construcción temporal o permanente destinada para dar abrigo al hombre.

**Edificación aislada.** Es aquella que se encuentra rodeada de líneas por todos los costados.

**Edificación continua.** Es el conjunto de construcciones adosadas por sus dos costados laterales.

**Edificación en serie.** Son edificaciones de tipo repetitivo que ocupan lotes contiguos.

**Edificaciones pareadas.** Son aquellas situadas en lotes contiguos y que teniendo un diseño semejante se encuentran unidas por un costado y aisladas las restantes.

**Equipamiento.** Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar a la comunidad que los utiliza.

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

**Estación de servicio.** Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación, lavadero, servicios de montañas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles.

**Estacionamiento.** Es el lugar destinado al aparcamiento o acomodamiento de vehículos momentáneamente.

**Estratificación socioeconómica.** Es la clasificación de los inmuebles residenciales del municipio, que se hace en atención a los factores y procedimientos que determinan la ley.

**Expendio de combustible.** Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo (acpm, querosene, etc).

**Fachada exterior.** Calzada o frente de una edificación que da sobre la vía pública. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas exteriores.

**Fachada interior.** Alzada o frente de una edificación que da a uno cualquiera de sus aislamientos. Puede ser lateral o posterior

**Fondo del lote.** Es la dimensión resultante de dividir el área del lote por el ancho promedio de éste.

**Frente del lote.** Es la longitud del predio sobre la línea de demarcación:

**Garaje.** Es el espacio construido destinado a estacionamiento de vehículos. Puede ser público o privado.

**Jardín.** Es el espacio libre de edificación, cubierta por cualquier tipo de vegetación con fines ornamentales o recreativos y puede ser privado, comunal o público

**Licencia.** Es el acto por el cual el la Dependencia de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces, autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. Las licencias podrán ser de urbanismo, construcción o restauración.

**Lindero.** Es la línea común que separa dos (2) lotes o áreas diversas.

**Línea de construcción.** Es la línea que determina el contorno de la edificación en el primer piso, cuando no existe antejardín, la línea de demarcación y de construcción son coincidentes.

**Línea de paramento.** Es la línea que divide la propiedad particular de la zona de uso público o comunal.

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

**Lote de esquina.** Es el terreno adyacente a la intersección de dos (2) o más vías públicas, vehiculares o peatonales.

**Lotificación.** Es la división de un globo de terreno en dos (2) o más lotes con el propósito de realizar construcciones.

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

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

**Nivel oficial.** Es la cota desde la cual se miden las alturas. En los lotes con un solo frente, corresponde al punto medio de la línea de demarcación. Para varios frentes hay tantos niveles como líneas de demarcación.

**Norma.** Comprende el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales que regulan o encauzan el desarrollo del municipio.

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

**Número de pisos.** Es el número de cortes horizontales necesarios para representar, una sola vez, todas las superficies de una edificación.

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

**Parque.** Es por definición un espacio libre situado al interior del municipio, destinado a la recreación al aire libre y al contacto con la naturaleza. En el parque predominan los valores paisajísticos y naturales sobre cualquier elemento arquitectónico que lo conforma.

**Parque urbano.** Es una zona verde de descanso en un área urbana, con una superficie unitaria de 5 a 10 metros cuadrados por habitante. Debe tener variedad de oferta recreativa.

**Parque deportivo.** Son instalaciones dedicadas en su mayor parte a la recreación activa, por lo que precisan una infraestructura adecuada y su radio de acción puede ser urbano o rural.

**Patio.** Espacio no cubierto, distinto al aislamiento que sirve para ofrecer luz, ventilación y oxigenación a las habitaciones y otras áreas.

**Plano.** Representación gráfica de un territorio, área, zona, edificio, obra, estructura, terreno, etc.

**Plano topográfico.** Es el plano en el cual se demarcan los linderos de un predio y las características topográficas.

**Plaza.** Es aquella área urbana más amplia que las calles.

**Perímetro urbano.** Consiste en el lindero del área considerada urbanizable o aquella en el cual se permite el uso urbano y que debe ser igual según la Ley 388 de 1.997 al perímetro sanitario.

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

**Rampa.** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos (2) niveles de una edificación.

**Reconstrucción.** Acción de redesarrollo de áreas urbanas, en especial de los centros tradicionales, que fueron afectados por catástrofes o fenómenos naturales, tales como: terremotos, huracanes, incendios entre otros y que generalmente requiere el establecimiento de modificaciones radicales en la estructura e infraestructura urbana.

**Rehabilitación.** Tiene como fin la prevención del deterioro en áreas recuperables mediante acciones puntuales de reparación, modernización, restauración, reemplazo o complementos de algunos componentes urbanos, en especial de servicios públicos y comunales, con el fin de proveer a

un asentamiento con las necesidades básicas.

**Remodelación.** Comprende el reemplazo parcial del uso del suelo de sectores urbanos obsoletos, en deterioro, mediante la demolición de áreas ruinosas, para posteriormente transformar sus usos y características arquitectónicas acordes con las determinantes que exige un plan regulador vigente.

**Renovación.** Es el proceso dinámico, correctivo y participativo de rehabilitación y reanimación de sectores del tejido urbano en áreas consolidadas que presentan un deterioro evidente y acumulativo.

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

**Reubicación.** Es el proceso mediante el cual se lleva a cabo acciones tendientes a la ubicación en nuevos u otros sitios de la cabecera a poblaciones afectadas por proyectos urbanos. También corresponde a la ubicación en otras áreas urbanas de servicios o de movilizaciones de edificaciones a nuevos espacios.

**Ronda hídrica.** Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico.

**Sardinell.** Es una faja de material durable que separa la calzada del andén o la calzada y el separador de una vía.

**Semisótano.** Edificación o parte de la misma cuya altura útil estará parcialmente por debajo del nivel medio, sin que la altura enterrada sea inferior a 1.00 metro y sin que sobresalga más de 1.65 metros de dicho nivel.

**Sótano.** Dependencia de una edificación totalmente subterránea.

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

**Servicios masivos domiciliarios.** Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comunidad y seguridad (agua potable, recolección de basuras, alcantarillado, teléfono, gas natural y energía eléctrica).

**Subdivisión.** Partición de un lote en dos (2) o más de una urbanización aprobada.

**Terrenos no urbanizables.** Terrenos que por su ubicación, característi-

cas físicas o imposibilidad de prestación de servicios a nivel urbano, no pueden ser adecuados o destinados para urbanización.

**Terreno urbanizado.** Es aquel predio urbano, dotado de vías de acceso y con redes de servicios masivos domiciliarios, el cual está listo para ser edificado.

**Urbanización.** Es la parte de un terreno dividido en áreas destinadas a uso público y privado que contiene los servicios de infraestructura necesarios para ser habitado.

**Urbanizador.** Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa e indirectamente, emprende o lleva a cabo una división de un globo de terreno, para lo cual deberá cumplir las disposiciones establecidas por la dependencia de planeación municipal o la instancia que haga sus veces.

**Uso.** Es el tipo de utilización asignado a un terreno a una edificación o parte de éstos.

**Uso Complementario.** Es aquel que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.

**Uso Principal.** Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

**Valor comercial.** Precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

**Vía principal.** Es la vía del sistema vial con la única función de mover tráfico en forma rápida.

**Vía secundaria.** Es la vía del sistema vial urbano que ofrece como primera función mover el tráfico como segunda función proporcionar el acceso a las propiedades colindantes.

**Vía terciaria.** Ofrecen el acceso a las viviendas o predios.

**Vías rurales.** Ofrecen el acceso a los predios rurales.

**Viviendas adosadas.** Son viviendas semejantes situadas en dos (2) lotes contiguos sin separación en una de sus medianías y con aislamiento en alguna de las otras.

**Vivienda de interés social.** Es aquella que goza de algún tipo de protección pública mediante subsidios o créditos especiales para su adquisición, construcción o mejoras, y por lo tanto está sujeta a condicionantes jurídi-

cos, técnicos y económicos derivados de su carácter.

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

**Vivienda bifamiliar.** Cuando en una unidad predial se construye dos (2) unidades habitacionales.

**Vivienda multifamiliar.** Cuando en una unidad predial se construye mas de dos (2) unidades habitacionales.

**Voladizo.** Es la parte de los pisos superiores de las edificaciones que sobresalen de las líneas de construcción y cuyo apoyo está dentro del área independiente.

**Zona.** Es el área correspondiente a cada una de las subdivisiones que se hacen en la ciudad con el fin de asignarle las normas que determinan o regulan el uso a que se destina un terreno, las características que debe reunir la edificación y las densidades de población para beneficio de la comunidad.

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

**Zonas geoeconómicas homogéneas.** Se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares en cuanto a topografía, normas urbanísticas, servicios masivos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de las construcciones, valor por unidad de terreno, estratificación socioeconómica y las áreas morfológicas homogéneas.

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

**Zonificación.** División del terreno según sus características y uso.

## **TITULO II. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES**

**Artículo 4. Normas urbanísticas estructurales.** Son las que determinan la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el Componente General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en las políticas y estrategias de mediano plazo del Componente Urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece y en su propia modificación solo puede emprenderse con

motivo de la revisión general del PBOT .

## **CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y LÍMITE DE LOS SUELOS**

**Artículo 5. Clasificación del suelo.** Se ha determinado así la división del suelo en el municipio de San Juan del Cesar, La Guajira:

**Artículo 6. Suelo urbano.** Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto, y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de mejoramiento integral. En ningún caso, el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios masivos domiciliarios o sanitario. El suelo urbano se clasificará en zonas de uso residencial, comercial y de servicios, institucional, industrial, espacio público, de expansión urbana y de protección.

**Artículo 7. Suelo de expansión urbana.** Constituido por la porción de territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la cabecera urbana, y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios masivos domiciliarios, áreas libres, parques, y equipamiento colectivo de interés público o social.

**Artículo 8. Suelo rural.** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Conforman esta clasificación: uso agropecuario, forestal, pesquero y piscícola, turístico, minero, de protección.

## **CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN DE ÁREAS**

**Artículo 9. Patrimonio histórico y cultural.** El patrimonio histórico de la cabecera urbana del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, incluye la Iglesia San Juan Bautista, la Casa de la Cultura Manuel Antonio Dávila, y el Parque Simón Bolívar.

**Artículo 10. Actuaciones urbanísticas de construcción y desarrollo.** Se definen como actuaciones de construcción y desarrollo las nuevas viviendas en las áreas libres ubicadas en los barrios Las Tunas I y II Juan

Antonio Araujo, Villa Hermosa y Manuel Antonio Dávila.

**Artículo 11. Tratamientos de conservación histórica.** Se determinan como conservación histórica las siguientes:

1. Recuperación de los inmuebles declarados patrimonio histórico del municipio;
2. Conservación de las conformaciones arquitectónicas existentes en los inmuebles declarados patrimonio histórico y su área de influencia;
3. Recuperación de parques y canchas deportivas;
4. Recuperación de los monumentos municipales.

**Artículo 12. Tratamientos de conservación arquitectónica.** Se definen como tratamiento de conservación arquitectónica, los siguientes:

1. Recuperación de los antejardines como espacio público y de contaminación visual;
2. Conservación y restauración de los monumentos municipales;
3. Recuperación del espacio público y de las áreas verdes (parques);
4. Dotación del amoblamiento urbano y señalización;
5. Dotación de áreas de estacionamiento peatonal.

**Artículo 13. Tratamiento de conservación ambiental.** Se definen como zonas de conservación ambiental las siguientes:

1. Adecuación y mantenimiento de las áreas de influencia;
2. Adecuación y mantenimiento de las áreas de influencia;
3. Limpieza de canales de aguas lluvias;
4. Canalización de las aguas lluvias;

### **CAPÍTULO 3. RESERVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE REDES PRIMARIAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS MASIVOS DOMICILIARIOS**

**Artículo 14. Infraestructura vial.** Las zonas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial se encuentran contempladas en el Documento Técnico Soporte.

**Artículo 15. Servicios masivos domiciliarios.** Las zonas para la construcción de redes primarias de servicios masivos domiciliarios, se encuentran contempladas en el Documento Técnico Soporte.

#### **CAPÍTULO 4. RESERVA DE ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 16. Reserva de espacio público.** En el marco del área prevista para expansión urbana del Municipio, se destinarán como reservas de áreas para espacio público, los elementos de actuación urbana en cumplimiento del Decreto 1504 de 1.998 (espacio público).

**Artículo 17. Recuperación del espacio público.** La administración municipal deberá emprender, cuando la norma lo exija, la recuperación del espacio público.

#### **CAPÍTULO 5. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 18. Unidades de actuación urbanística.** Como unidad de actuación urbanística, se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada, para ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los servicios masivos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de cargas y beneficios.

#### **CAPÍTULO 6. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLANES PARCIALES**

**Artículo 19. Formulación y adopción de planes parciales.** Las directrices para la formulación y adopción de planes parciales están consignadas en el Documento Técnico Soporte.

#### **CAPÍTULO 7. ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES**

**Artículo 20. Zonas de protección y conservación de los recursos naturales.** La definición de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales están determinados en el Documento Técnico Soporte.

#### **CAPÍTULO 8. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE RIESGO**

**Artículo 21. Delimitación de zonas de riesgo.** La delimitación de las zonas de riesgo están contenidas en el Documento Técnico Soporte.

### **TÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**Artículo 22. Definición de normas urbanísticas.** Son aquellas que permiten establecer los usos del territorio, la intensidad de usos del suelo, así como las actuaciones, los tratamientos y los procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión urbana. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligacio-

nes urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con las especificaciones de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implican tal definición de derechos u obligaciones.

### **CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN USOS DEL SUELO SEGÚN LA ACTIVIDAD DESARROLLADA**

**Artículo 23. Usos del suelo.** La clasificación según la actividad desarrollada se determina así:

1. Protección
2. Conservación
3. Revegetalización
4. Rehabilitación
5. Agricultura con tecnología apropiada
6. Agricultura semimecanizada
7. Pastoreo extensivo
8. Pastoreo semintensivo
9. Minería
10. Comercio
11. Industria
12. Servicios
13. Recreación
14. Turismo
15. Residencial campestre individual
16. Residencial campestre agrupación
17. Residencial urbano individual
18. Residencial urbano agrupación
19. Los demás

**Artículo 24. Reglamento para la conformación de usos.** De conformidad con el Decreto 2150 de 1.995 cualquier establecimiento industrial, comercial o de otra naturaleza, abierto o no al público, requerirá licencia, permiso o autorización de funcionamiento o cualquier otro documento similar, con los requisitos que se enumeran en los artículos siguientes con el único propósito de garantizar la seguridad y la salubridad pública.

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

3. Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.
4. Cancelar los derechos de autor previstos en la ley, si en el establecimiento se ejecutarán obras musicales causantes de dichos pagos.
5. Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.
6. Cancelar los respectivos impuestos

## **CAPÍTULO 2. NORMAS PARA ÁREAS DE USO RESIDENCIAL**

**Artículo 25. Definición de uso residencial.** Es el que se da a un suelo para la construcción de una vivienda o alojamiento permanente de las personas. Para efectos del establecimiento de las normas específicas el uso residencial se aplica a todas las formas de vivienda que se dan en el municipio.

**Artículo 26. Vivienda.** Se considera vivienda, toda edificación destinada en forma especial y permanente a residencia o habitación de una o mas personas, tengan o no relación de parentesco, cualquiera que sea su tamaño, especificaciones, forma de tenencia y adquisición o construcción.

**Artículo 27. Zonificación.** En el municipio de San Juan del Cesar (La Guajira) se determinó la división del terreno, en forma ordenada, los usos del mismo y la intensidad de ella, también en las cabeceras de los corregimientos, asentamientos, centros poblados determinados como residenciales teniendo en cuenta las características urbanísticas.

**Artículo 28. Carácter de la zonificación.** En el cual se adopta cierta reglamentación centro de unos parámetros precisos, donde se van a regular los usos y su intensidad con el fin de proponer las determinantes para el desarrollo sobre la parte ambiental, social y urbanística acerca de los componentes urbano y general del territorio.

**Artículo 29. Normas para las edificaciones.** En el momento de la vigencia de las presentes Normas, las edificaciones en las áreas de actividad residencial deberán cumplir las siguientes normas:

**Artículo 30. Definición de uso principal.** Caracterizan las áreas de actividad y en la zonificación del suelo privado.

**Artículo 31. Uso principal.** Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, conjuntos o agrupaciones de viviendas de acuerdo con la zona.

**Artículo 32. Definición de usos permitidos.** Caracterizan sectores o zonas de las áreas de actividad y se asignarán respecto al uso principal

como complementarios y su localización será definida según su magnitud.

**Artículo 33. Usos condicionados.** Oficinas o estudios o labores domésticas tales como modistería, elaboración de bloques, carpinterías en general, siempre que sean desempeñadas por los residentes, sin emplear más de 3 ayudantes y no causen molestias a los vecinos.

**Artículo 34. Definición usos complementarios.** Contribuyen al mejor funcionamiento del uso principal y serán permitidos sin restricciones independientemente de su intensidad predial.

**Artículo 35. Usos complementarios.** Establecimientos de educación preescolar y escolar, edificaciones religiosas, bibliotecas, instituciones asistenciales, comercio a nivel de barrio, de venta al detal de artículos de consumo inmediato para la vivienda tales como tienda de víveres y ranchos, carnicería, venta de periódicos y revistas, heladerías, panaderías, lecherías.

**Artículo 36. Definición usos con licencia especial.** Su localización e intensidad están supeditadas o autorizadas al concepto favorable por la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o quien haga sus veces.

**Artículo 37. Usos con licencias especiales.** Subestaciones de servicios públicos, edificaciones de administraciones públicas, terminales de buses municipales, establecimiento de educación media y técnica, clínicas, centros de salud o puestos de salud, bares.

**Artículo 38. Aislamiento.** Aislamiento posterior o de fondo, para viviendas unifamiliares de uno o dos pisos, será mínimo de dos (2) metros.

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

**Artículo 39. Altura.** La altura mínima libre en cualquier espacio habitable será de dos puntos con cincuenta (2,50) metros (piso terminado a cielo raso acabado).

**Artículo 40. Patios.** El patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables será de nueve (9) metros cuadrados.

**Artículo 41. Buitrones de ventilación.** Se permitirán buitrones de ventilación y se consideran como tales, vacíos en dimensiones menores a las establecidas por el artículo anterior para patios.

**Artículo 42. Voladizos.** En todas las zonas será permitida la construcción de voladizos de fachadas que no serán mayores a la 1/2 parte de la línea de propiedad a la línea de construcción (1,50 metros) 0,75 metros en

caso de no existir este lineamiento se considerará de 0,75 metros el voladizo y deberán proyectarse de tal manera que se asegure su alineamiento con las demás construcciones adyacentes.

**Artículo 43. Balcones salientes.** Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas:

1. Que se aislen los linderos laterales a una distancia mínima de dos (2) metros;
2. Que no sobresalgan una distancia mayor de un (1) metro.

**Artículo 44. Espacios mínimos para estacionamiento:** Los espacios mínimos exigidos para el estacionamiento serán los siguientes:

1. Para automóviles de dos punto cincuenta (2,50) metros de ancho por cinco (5,00) metros de largo.
2. Para buses serán de tres (3,00) metros de ancho por siete (7,00) metros de largo.
3. Para proyectos de Vivienda, urbanización residencial, un (1) estacionamiento por cada tres (3) viviendas, para visitantes, un (1) estacionamiento por cada seis (6) viviendas. Un (1) estacionamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local comercial o de oficina, dos (2) estacionamientos por cada un (1) consultorio.
4. Para proyectos de vivienda de interés social, para lo cual se aplicarán las normas respectivas y para proyectos de comercio o mixto, se exigirá como mínimo, un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda para residentes; un (1) estacionamiento por cada seis (6) unidades o superior para visitantes.
5. Para templos o iglesias, cines, salones, un (1) estacionamiento por cada veinte (20) asientos o fracción de ochenta (80) metros cuadrados.
6. Para restaurantes, plazas de mercado, un (1) estacionamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

**Artículo 45. Cerramiento de lotes.** Los cerramientos de lotes, deben conservar los retiros de frente o antejardines que se exijan en la zona respectiva.

**Artículo 46. Avisos.** En las zonas residenciales únicamente se permitirán placas profesionales o placas de identificación con un área máxima de cero punto doce (0,12) metros cuadrados.

**Parágrafo.** La publicidad exterior visual en la zona urbana y áreas rura-

les del municipio se regirá por lo establecido en los artículos 2, 4, 5, 6 y 9 de la Ley 140 de 1994.

**Artículo 47. Salud ocupacional.** Se deberán cumplir las medidas e higiene industrial, para así reducir los riesgos de mortalidad y morbilidad de la zona.

### **CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIALES PARA CADA ZONA RESIDENCIAL**

**Artículo 48. Zonas residenciales.** Se encuentran clasificadas las zonas residenciales así:

1. Zona Residencial Consolidada (ZRC)
2. Zona Residencial en Consolidación (ZREC)
3. Zona Residencial Periférica (ZRP)
4. Zona Residencial Marginal (ZRM)

**Artículo 49. Zona Residencial Consolidada (ZRC)**

**Uso Principal:** Vivienda unifamiliar y multifamiliar

**Área y frente del lote.** Para *viviendas unifamiliares*, el área mínima de los lotes será de ciento sesenta y ocho (168,00) metros cuadrados y el frente mínimo de ocho (8,00) metros.

Para *viviendas multifamiliares*, el área mínima de los lotes será de trescientos sesenta metros cuadrados (360 m<sup>2</sup>) y un frente mínimo de doce (12) metros.

#### **Áreas de ocupación**

1. Para *Viviendas unifamiliares*, cuarenta y cinco por ciento (45%) del área del lote.
2. Para usos *institucionales*, un máximo de treinta y cinco por ciento (35%) del área del lote.
3. Para viviendas *multifamiliares*, es de cuarenta y cinco por ciento (45%) del área del lote.

#### **Áreas de construcción**

1. Para viviendas *unifamiliares*, sesenta y cuatro por ciento (64%) del área del lote.
2. Para usos *institucionales*, noventa por ciento (90%) del área del lote.

3. Para viviendas *multifamiliares*, noventa y cinco por ciento (95%) del área del lote.

### **Retiros laterales**

1. Para *viviendas unifamiliares*, serán de un (1) metro.
2. Para *viviendas multifamiliares* adosados por un costado se decidirá un aislamiento lateral de dos (2) metros como mínimo. La altura máxima para multifamiliares adosados será de cuatro (4) pisos. Para multifamiliares aislados, se exigirá aislamientos laterales de dos punto cincuenta (2,50) metros. Los espacios de aislamientos laterales podrán ser utilizados por garajes siempre y cuando no excedan una altura de dos punto cincuenta (2,50) metros.

**Adosamiento.** La Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces, determinará el costado al cual se permitirá el adosamiento.

### **Artículo 50. Zona residencial en consolidación (ZREC)**

**Uso principal:** vivienda unifamiliar.

**Área y frente del lote:** Para viviendas unifamiliares, el área mínima de los lotes será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>), y el frente mínimo de siete punto cincuenta metros (7,50 m).

**Parágrafo.** En lotes de vivienda unifamiliar de más de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m<sup>2</sup>), se podrá construir vivienda bifamiliar, cumpliendo con las normas aplicables a la zona.

### **Área de ocupación**

1. Para *viviendas unifamiliares*, cuarenta y seis por ciento (46%) del área del lote.
2. Para uso *institucional*, un máximo de treinta y cinco por ciento (35%) del área del lote.

### **Artículo 50. Zona residencial periférica (ZRP)**

**Uso Principal:** Vivienda unifamiliar, comercio mixto.

**Área y frente del lote.** Para viviendas unifamiliares, el área mínima de los lotes será de ciento diecisiete metros cuadrados (117 m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de seis punto cincuenta metros (6,50 m).

### **Área de ocupación**

1. Para *Viviendas Unifamiliares*, el cincuenta por ciento (50%) del área del lote.
2. Para *usos institucionales*, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del área del lote.

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

### **Área de construcción**

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

### **Artículo 52. Zona residencial marginal (ZRM)**

**Uso principal:** Vivienda Unifamiliar, comercio mixto.

### **Área y frente del lote**

Para *viviendas unifamiliares*, el área mínima del lote, será de ciento diez punto cinco metros cuadrados (110,5 m<sup>2</sup>) y un frente mínimo de seis punto cinco metros (6,5 metros).

**Área de ocupación:** Para *viviendas unifamiliares* el cincuenta y cuatro por ciento (54%) del área del lote.

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

**Área de construcción:** Para *viviendas unifamiliares*, el sesenta y cuatro por ciento (64%) del área del lote.

**Artículo 53. Normas para viviendas de interés social.** Estas normas también se podrán aplicar en las cabeceras de los corregimientos, veredas y centros poblados.

**Uso principal:** Vivienda unifamiliar.

**Usos complementarios:** establecimientos educativos, iglesias, parques, zonas verdes.

**Parágrafo.** Se permitirá el uso para actividades compatibles con la vivienda, tales como tienda de víveres y abarrotes, consultorios médicos, oficinas, salones de belleza, micromercados, modistería, almacenes de ropa, siempre que se localicen en las zonas comerciales previstas para tal fin.

**Usos prohibidos:** bares, cantinas, talleres de latonería y pintura, aquellas actividades cuyo desempeño e impacto urbanístico, deteriore la cali-

dad de vida de los habitantes del sector.

**Usos con licencia especial:** subestaciones de servicios públicos, establecimientos de educación media, clínicas y puestos de salud.

**Unidad modular del cálculo de densidades para VIS:** Una casa de tres (3) alcobas, para albergar una familia, cuyo tamaño para efectos de cálculo es de cinco (5) habitantes por vivienda, promedio de dos (2) habitantes por alcoba.

**Área y frente del lote:** Para vivienda unifamiliar, noventa y un metros cuadrados (91 m<sup>2</sup>), frente mínimo de seis punto cincuenta metros (6,5 m) y se permite el desarrollo progresivo de dos (2) pisos o plantas.

**Área de ocupación:** Para viviendas unifamiliares, treinta y ocho por ciento (38%) del área del lote

Parágrafo: En lotes de esquina se aumentará un cinco por ciento (5%).

**Área de construcción:** Para vivienda unifamiliar el área de construcción mínima es sesenta y seis metros cuadrados (66 m<sup>2</sup>).

**Adosamiento.** Podrán hacerse viviendas adosadas o pareadas y viviendas continuas hasta de dos (2) plantas, para casos particulares que haya acuerdo entre vecinos colindantes, sobre el lindero o linderos sobre los cuales se efectuará la construcción.

**Aleros o tejadillos.** Se permitirán aleros o tejadillos de protección que no excedan los setenta (70) centímetros.

**Aislamientos.** Los retiros laterales o aislamientos laterales de un mínimo de un (1) metro.

**Cerramientos.** Tendrán una altura máxima de dos punto veinte (2,20) metros y sus materiales serán perdurables. Todos los muros de cierre exteriores de predios, esquineros, podrán hasta dos punto cincuenta (2,50) metros de altura, pero deberán ser de mampostería.

**Lotes con servicios.** Para los proyectos de lotes con servicios, se contemplan iguales requisitos en lo atinente a área del lote, fondo, frente, área de cesión, antejardín, vías vehiculares, vías peatonales, obras de urbanismo y deben estar debidamente diseñadas y ser entregadas totalmente construidas y definidas.

### **Indicadores de cesión**

Para la construcción de VIS es fundamental la configuración del sistema de áreas verdes y su articulación al sistema vial y de espacio público de la

trama urbana existente, para lo cual es importante reglamentar las áreas de cesión dentro de cada proyecto, la cual hace referencia a vías, zonas verdes y equipamientos comunitarios.

Item	Cantidad
Parqueaderos de vehículos	1 x 3 viviendas
Parqueaderos para visitantes	1 x 6 viviendas
Área de cesión	13% del lote.
Vías vehiculares en zonas no desarrolladas	1 cada 100 metros
Vías vehiculares en áreas desarrolladas	Según el desarrollo vial de los sectores aledaños

#### **CAPÍTULO 4. REGLAMENTACIÓN PARA URBANIZACIONES EN ZONAS RESIDENCIALES**

**Artículo 54. Requisitos.** Para los proyectos solamente se permitirá urbanizar o parcelar en las áreas con destinación y usos específicos señalados en el presente acuerdo y teniendo en cuenta las siguientes condiciones básicas:

1. Que se ajusten a la topografía del terreno.
2. Que tenga una buena orientación y aprovechamiento de las brisas y los vientos.
3. Que no estén ubicadas en las rondas de ríos, terrenos pantanosos o áreas de preservación ecológica y manejo ambiental adoptadas por el EOT y demás normas.
4. Que se establezca la posibilidad de ser dotadas adecuadamente de servicios masivos domiciliarios.
5. Determinar un buen estudio y diseño que establezca la libre circulación de las aguas de escorrentía y que no perjudiquen los predios vecinos ni el medio ambiente.
6. Cumplir con las normas y especificaciones contenidas en el Código de construcciones para diseño y construcción de cada uno de los servicios masivos domiciliarios.
7. Toda urbanización o parcelación que se someta a aprobación de la Secretaría de Planeación y Valorización o la instancia que haga sus veces, deberá tener un proyectista responsable, quien deberá ser arquitecto graduado y matriculado y un constructor responsable que deberá ser arquitecto o ingeniero civil graduado y matriculado.

**Artículo 55. Espacio público.** Se determina como índice mínimo de espacio público para ser obtenido por las áreas urbanas del municipio dentro

de las metas y programas de largo plazo establecidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 56. De las vías.** No se permitirán intersecciones con un ángulo menor de 60 grados entre ejes.

**Artículo 57. Áreas de estacionamiento.** Se establecen dos (2) tipos de estacionamientos, sobre la calle y dentro de los lotes.

1. Estacionamiento paralelo a la vía.
2. Estacionamiento de cuarenta y cinco grados (45°) de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) y una longitud de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50 m).
3. Estacionamiento de noventa grados (90°) de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) y con una longitud de cinco metros (5,00 m).

**Artículo 58. Especificaciones viales generales para desarrollos urbanísticos para viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.** Para los distintos tipos proyectos las especificidades serán las siguientes:

1. Vía vehicular interna de una calzada. Definición: Se caracteriza por ser una vía interna en los proyectos de desarrollo urbanísticos residenciales y por lo general subdivide manzanas.  
Calzada mínima: 5.0 metro, dos (2) andenes de 1.5 metros cada uno.
2. Vía vehicular local externa de una calzada. Definición: Se caracteriza por ser una vía interna que comunica a los principales ejes viales y por lo general subdivide dos (2) manzanas.  
Calzada mínima: 6.0 metros en total, dos (2) andenes de 1.5 metros cada uno.
3. Vía vehicular de doble calzada. Definición: Son vías colectoras de grandes flujos vehiculares que conectan a los nuevos desarrollos con la malla vial urbana, por lo general subdividen dos o más barrios. Estas serán suministradas por la Calzada mínima: 7.3 metros en total, dos (2) andenes de 2.0 metros cada uno, separador de 2.5 metros.
4. Vía vehicular especial. Definición: Son ejes o corredores principales que comunican uno o varios sectores dentro del perímetro urbano.  
Calzada mínima: 8.0 metros en total, dos (2) andenes de 2.0 metros cada uno, separador de 2.5 metros. Estas vías están sujetas a coberturas de grandes proyectos.

5. Vía peatonal mínima: 3.5 metros, una zona verde central.

**Artículo 59. Servicios masivos domiciliarios.** Toda urbanización deberá estar prevista de alcantarillado, acueducto, telefonía, energía eléctrica, aseo, alumbrado y gas.

**Artículo 60. Normas.** Las normas para cada servicio serán las mismas mencionadas en los artículos anteriores.

**Artículo 61. Manzanas y lotes.** Las manzanas estarán diseñadas de manera que recojan las siguientes condiciones:

1. Tener en cuenta los cuatro (4) costados, acceso a vías públicas.
2. Obtener solución adecuada y correcta para el sistema de drenajes de las aguas lluvias de la urbanización.
3. Localizar camino de peatones.
4. Aprovechar las condiciones topográficas

**Artículo 62. Condiciones del lote.** Todo lote deberá reunir las siguientes condiciones:

1. Acceso inmediato a una vía pública.
2. Posibilidad de conexión de servicios.
3. Orientación determinada para asolación mínima y dominio del paisaje.

**Artículo 63. Lotes de esquina.** Los lotes de esquina tendrán mayores dimensiones para permitir el antejardín sobre las dos (2) vías.

**Artículo 64. Dimensión del lote.** Las áreas mínimas del lote y sus correspondientes frentes normales mínimos serán determinados en las normas de uso por áreas de actividad y zonas específicas de cada área.

**Artículo 65. Diseños de agrupaciones residenciales.** Los diseños de las agrupaciones residenciales tendrán en cuenta la correcta integración de los usos residenciales con los usos complementarios de zonas verdes, jardines y sistema vial, dentro del criterio del uso privado ó la combinación de usos públicos y privados individuales, según sea el caso.

## **CAPÍTULO 5. NORMAS PARA EL ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 66. Definición.** Se da cuando un conjunto de inmuebles públicos y de elementos arquitectónicos y naturales, se destinan por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habi-

tantes.

**Artículo 67. Zonificación.** Constituye el espacio público del municipio:

1. Los parques, zonas verdes y similares.
2. Las áreas para recreación pública, activa para la seguridad y tranquilidad de los habitantes.
3. Las áreas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular.
4. Las áreas necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios masivos domiciliarios.
5. Las áreas para la preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno del municipio.
6. En general, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas, en las que el interés colectivo sean manifiestas y convenientes y constituyan por consiguiente zona para el uso y el disfrute colectivo.

**Artículo 68. Normas.** No se permitirán en el espacio público, vallas, carpas, exhibición de artículos y acabados de construcción, venta de artículos electrónicos, alimentos y de bicicletas.

**Artículo 69. Control.** Controlar las formas de los usos permitidos que se dan, con el fin de proteger las cualidades ambientales de los inmuebles, grupo de inmuebles y manzanas o calles que lo rodean, y en especial, la tranquilidad de las personas residentes en el sector.

**Artículo 70. capacidad del espacio público.** Tener en cuenta la viabilidad de la estructura, es decir, la capacidad del espacio para albergar el uso que sea uso no prohibido, y que la zona donde esté ubicado lo permita.

**Artículo 71. Ocupación del espacio.** Se entenderá como ocupación del espacio público anexo o establecimiento local existente la colocación de mesas, sillas, toldos, carpas o cualquier otro elemento análogo en la línea de fachada o frente al establecimiento, en zona abierta, como área de extensión o ampliación de aquellos en suelos de uso público.

**Artículo 72. Actividades de carácter eventual.** Están contenidas por la realizaciones de actos, acontecimientos o espectáculos que puedan ser de orden recreativo, cultural o comercial, como teatros, danzas, ferias, circos, festivales, corralejas. El acceso para estas actividades de carácter eventual serán restringidos para vehículos por el tiempo que dure el evento.

**Artículo 73. Actividades durante el evento.** Podrán permitirse actividades comerciales transitorias por el tiempo que dure el evento, tales como kioscos, siempre que cumplan las normas y requisitos establecidos por autoridad competente.

## **CAPÍTULO 6. NORMAS PARA ZONAS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS**

**Artículo 74. Definición de uso comercial.** Es aquel que se da en espacios privados o públicos, para realizar actividades de suministro, distribución, e intercambio de bienes y servicios.

**Parágrafo 1.** El uso comercial en San Juan del Cesar se puede clasificar así: Zona de comercio de barrio (ZCB), Zona de comercio informal (ZCI) y Zona de comercio pesado (ZCP).

**Parágrafo 2.** El uso de servicios se da de acuerdo a su naturaleza y se clasifica en servicios destinados a las personas asociados con su naturaleza corporal y desarrollo y conocimiento, y servicios destinados a los bienes y otras posesiones tangibles e intangibles.

**Artículo 75. Zonificación.** El plano oficial de zonificación determina los usos del suelo en el municipio de San Juan del Cesar dentro del perímetro urbano.

**Artículo 76. Normas para el uso comercial.** Para el uso comercial se regirán las normas que a continuación se detallan.

1. Los aislamientos laterales, parámetros de las edificaciones, no podrán ser compensados, ni canjeados por dinero por otros inmuebles.
2. Todas las zonas comerciales identificadas se regirán en materia de parqueaderos, por las normas establecidas en las presentes normas urbanísticas.
3. Los depósitos o distribuidores de gas y los expendios al por mayor de combustible o de materiales inflamables solo se podrán instalar en la zona indicada por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, bajo el control de la Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces.

**Artículo 77. Normas para talleres.** Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, llantería, pintura o similares, deberán cumplir, para obtener, la licencia de funcionamiento, además de las normas que se estipula para industrias, las siguientes:

1. Contar con un sistema de recolección y disposición de los residuos de grasas, aceites, combustibles, sin vertirlos al canal de aguas lluvias, ni a ningún cuerpo y de agua, y menos a la calle.
2. Disponer de servicios sanitarios suficientes para los trabajadores.
3. El predio ocupado debe contar con muros de cerramientos con altura mínima de tres punto cincuenta (3,50) metros.
4. Todo taller que se ubique en zonas residenciales, aún en zonas comerciales, no podrán laborar antes de las siete de la mañana (7 :00 a.m.), ni después de las siete de la noche (7 :00 p.m.). Esta disposición se establece a toda actividad que produzca algún tipo de molestia.
5. Mantener un nivel de arborización aceptable para la conservación del medio ambiente.
6. Todo taller donde se almacenen o utilicen combustible, deberán cumplir las disposiciones del código de construcción sobre seguridad y además está sujeto a la inspección, vigilancia y control a la entidad encargada, el cual formulará lo referente al número y lugar de ubicación de los extinguidores.
7. Ningún taller de pequeña industria o artesanal podrá extender su área de trabajo al antejardín, a la vía o espacio público.
8. El área de trabajo de los pisos de talleres mecánicos o similares, deberán ser pavimentados o asfaltados y con desagües como mínimo.

**Parágrafo.** La Secretaría de Planeación y Valorización del municipio o la instancia que haga sus veces, le dará un plazo máximo de doce (12) meses para efectuar las obras necesarias.

**Artículo 78. Normas para locales de uso público.** Para los locales de uso público se establecen las siguientes normas:

1. Los usos comerciales o de esparcimiento que impliquen ruidos como música, baile, etc., no podrán ubicarse en áreas residenciales, con vivienda como uso principal.
2. Quien emplee hornos y cualquier otra fuente de calor deberá aislarlos de edificaciones que existan a sus lados.
3. Los buitrones o chimeneas deberán colocarse en un sitio que no molesten con sus emanaciones a los vecinos.

**Artículo 79. Normas especiales para las zonas comerciales.** Las áreas de uso comercial se encuentran clasificadas así:

Zona comercial y de servicios de barrio (ZCSB)

Zona de comercio informal (ZCI)

Zona de comercio pesado (ZCP)

### **Artículo 80. Zona comercial y de servicios de barrio (ZCSB)**

#### **Zonas principales**

1. Artículos de primera necesidad de la vivienda, tiendas de víveres y rancho, ventas de licores, carnicerías, ventas de periódicos y revistas, y panaderías.
2. Prestación de servicios: restaurantes, heladerías, fuentes de soda, tabernas, droguerías, farmacias, salones de belleza, reparaciones eléctricas, sastrería, iglesias, casas cultos, servicios profesionales, oficinas de médicos, arquitectos, ingenieros, odontólogos y similares, que impliquen una oficina por medio.

#### **Usos con licencia especial**

Se permitirán además mediante licencia especial previo concepto de la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces, salas de cine, discotecas y subestaciones de servicio.

#### **Áreas de ocupación y de construcción**

Regirán las mismas establecidas para la zona residencial de la cual forman parte, pudiéndose aumentar el área de ocupación en un diez por ciento (10%).

#### **Áreas y frentes mínimos**

Debe ser los mismos de los usos principales, de acuerdo a las zonas en que se desarrollen.

### **Artículo 81. Zona de comercio informal (ZCI)**

#### **Usos principales**

Venta de periódicos y revistas, frutas y similares, misceláneas, refresquería, comidas.

#### **Delimitación de sitios**

La Secretaría de Planeación y Valorización o la instancia que haga sus veces, regulará mediante resoluciones, la localización del comercio informal y el plano de localización de las zonas de comercio informal en el Plano correspondiente a los Usos del Suelo Urbano.

Los permisos de funcionamiento se otorgarán en la Secretaría de Gobierno o la instancia que haga sus veces.

**Artículo 81. Zona de comercio pesado (ZCP).** Son las que tienen un alto impacto urbanístico y social por el tipo de actividad que en ella se desarrolla y que por esta razón tienen restricciones de localización.

### **Usos principales**

1. Bodegas de almacenamiento o depósitos, reparación y mantenimiento de equipos en general, talleres de mecánica, remontadora de llantas y carpintería.
2. Servicios: Taberna, bares, discotecas, cantinas.
3. Turísticos: Moteles y residencias.

### **Áreas y frentes mínimos**

Cada caso debe ser puntualmente observado por la Secretaria de Planeación y Valorización o la instancia que haga sus veces, para determinar si el lote es autosuficiente para el uso o los usos propuestos; en cualquiera de estos casos, las dimensiones mínimas para todas las zonas son de quince (15) metros de frente y un área mínima de lote de trescientos (300) metros cuadrados.

**Parágrafo 1. Facultad de la secretaria de planeación y obras públicas o la instancia que haga sus veces.** La Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces, queda facultada para variar, ampliar y complementar las normas de las zonas comerciales establecidas en los artículos anteriores.

**Parágrafo 2. Espacio público.** El desarrollo de cualquier actividad comercial debe estar sujeto al adecuado tratamiento, diseño y uso del espacio público así:

1. Rampas, escaleras, jardineras o cualquier elemento que interfiera con la circulación peatonal.
2. Áreas libres y/o de aislamiento para el control del impacto producido.
3. Niveles y rasantes de las áreas de circulación peatonal.
4. Estacionamientos.

**Parágrafo 3. Tratamiento del espacio público.** La Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces, definirá de acuerdo con los criterios expuestos en este reglamento, las normas para el adecuado tratamiento del espacio público.

## **CAPÍTULO 7. NORMAS PARA ZONAS DE USO INSTITUCIONAL**

**Artículo 82. Clasificación de los usos institucionales.** Las zonas institucionales están destinadas a la prestación de servicios sociales, asistenciales y administrativos de diferentes niveles, solicitados por la población. Se determina de acuerdo a su magnitud, impacto social, urbanístico y ambiental.

**Grupo 1.** Son los compatibles con los usos residenciales de bajo impacto social, ambiental y urbanístico, tales como guarderías, jardines infantiles, escuelas primarias y similares.

**Grupo 2.** Son los compatibles con los usos residenciales de bajo impacto social y ambiental, aunque tiene limitantes para su ubicación según su impacto urbanístico, tales como:

1. Culturales: Bibliotecas, salones de exposición y similares.
2. Asistenciales: Hospitales, clínicas, consultorios.
3. De bienestar: Hogares de bienestar infantil, hogares Fami, y similares.
4. Administrativos: Sedes principales de instituciones municipal y similares.
5. De seguridad: Inspección y estación de policía.
6. Educativos: Institutos de educación media como secundaria.
7. Religiosos: Centros de culto, iglesia y similares.

### **Áreas y frente mínimos**

Cada uso debe ser estudiado puntualmente por la Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces, para determinar si el lote es autosuficiente para el uso. Las normas que lo regirán son las siguientes:

Zona Residencial Consolidada: Frente de 19 metros y 760 m<sup>2</sup> de área.

Zona Residencial en Consolidación: Frente de 12 metros y 420 m<sup>2</sup> de área.

Zona Residencial Periférica: Frente de 9 metros y 270 m<sup>2</sup> de área.

Zona Residencial Marginal: Frente de 7 metros y 198 m<sup>2</sup> de área.

**Parágrafo 1. Instalaciones de la Policía:** La Policía Nacional como cuerpo armado permanente de naturaleza civil al servicio de la comunidad para defender su vida, honra y bienes, requiere de instalaciones cuya condición esencial es su localización estratégica, equidistante de los principa-

les hitos municipales y económicos del municipio, de fácil acceso y conexión a la red vial principal y alejada totalmente de configuración topográfica de montaña, que las convierta en blanco vulnerable al ataque de grupos ilegales. De esta manera, se logra el accionar rápido, eficaz e inmediato, para contrarrestar cualquier evento de desorden público, delincuencia o ataque de grupo armado. En sus nuevos lineamientos, se busca el acercamiento directo con la población en general, que conlleve a la armonía social, prevención y erradicación del delito. De otro lado, las instituciones no deben ubicarse cerca de estaciones de servicio o zonas de parqueo.

Específicamente según la dirección General de la Policía Nacional, en las construcciones operativas de sus características de localización, técnicas constructivas y de seguridad, es de suma importancia la cualificación y cuantificación del servicio, que depende de la cantidad de población, área total de la ciudad o municipio y la realidad del orden público de cada localidad, significando lo anterior, que para cada tipo de edificación se requieren lotes con extensiones diferentes así:

1.	CAI	150 m <sup>2</sup>
2.	Estación	600 m <sup>2</sup>
3.	Comando Distrito	1200 m <sup>2</sup>
4.	Comando Departamento	30000 m <sup>2</sup>
5.	Organismos Especiales	30000 m <sup>2</sup> como mínimo

**Parágrafo 2. Concepto de planeación:** La Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces, será la entidad encargada de conceptuar sobre la especialización de las construcciones y la determinación de las áreas necesarias para el adecuado funcionamiento de los usos.

## **CAPÍTULO 8. NORMAS PARA ZONAS DE USO RECREACIONAL**

**Artículo 83. Definición.** Los usos recreativos son aquellos destinado al esparcimiento público, se clasificarán de acuerdo con el impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos así:

**Grupo 1.** Son compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como parques.

**Grupo 2.** Son compatibles con el uso residencial, en razón de su alto impacto urbanístico, tales como centros deportivos.

**Parágrafo. Conservación del uso.** Todos los predios que a la fecha de sanción del presente reglamento contengan usos recreacionales, deberán conservarlos en la totalidad de su área y no podrán ser subdivididos.

**Artículo 84. Suelos de protección urbana por riesgos de inundaciones.** Comprende el suelo que por el fenómeno de lluvias torrenciales puede producir inundaciones de un sector del área urbana, área de alto riesgo, que no debe ser dedicado a la actividad residencial, pero si forestal.

## **CAPÍTULO 9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL**

**Artículo 85. Clasificación del suelo rural.** Se desarrollan cuatro (4) zonas agroecológicas que definen la vocación del suelo rural del municipio de San Juan del Cesar y que predominan tres usos: Agrícola, pecuario y forestal, de acuerdo a la información suministrada por el IGAC y trabajos de campo realizados.

**Artículo 86. Suelos para uso agrícola.** Estos suelos se desarrollarán y los compatibles y complementarios de acuerdo con el plano de zonificación para el territorio rural, los cuales se clasifican según su vocación agrícola y que deben preservar las áreas para el desarrollo socioeconómico con condiciones ambientales por el deterioro de su biodiversidad en áreas de reserva forestal y áreas agrícolas y proteger las áreas de producción.

**Artículo 87. Suelos para uso pecuario.** Son aquellos suelos que por su vocación agrológica, tienen la posibilidad de desarrollar actividades de explotación pecuaria, básicamente de doble propósito.

**Artículo 88. Suelos para uso forestal.** Son suelos donde se desarrollarán usos forestales y los compatibles y complementarios, de acuerdo con el plano de zonificación para el territorio rural, los cuales se clasifican según su vocación agrológica.

**Artículo 89. Suelos para uso minero.** Son aquellos suelos del territorio municipal donde se realizan actividades mineras, o sea las que ejecutan algún tipo de exploración técnica y explotación de recursos mineros, bien sea de propiedad estatal o privado. Esta categoría, se identificara además con las definiciones establecidas por los artículos 8, 10, 37 y 38 de la ley 685 del 2001 (Código de Minas).

**Artículo 90. Suelos de uso industrial.** son aquellos suelos del territorio municipal donde se realizan actividades industriales, o sea las que ejecutan algún tipo de proceso de transformación, tratamiento, reparación manipulación, almacenaje, distribución de materias primas y bienes intermedios o finales (talleres de mecánica, talleres de latonería y pintura,

plomería)

**Artículo 91. Suelos de uso múltiple.** Son aquellos suelos del territorio municipal donde se desarrollan algún tipo de actividad de carácter comercial, artesanal, social, turístico y otra. En esta categoría también se incluyen los suelos de uso residencial.

**Artículo 92. Suelos de uso institucional:** Son aquellos suelos del territorio municipal donde se desarrollan o se encuentra algún tipo de equipamiento, tales como: vías, acueducto, matadero, casa de la cultura, casa indígena, Telecom., colegios, guarderías, centros de salud, etc.

**Artículo 93. Suelos de uso turístico.** Son aquellos áreas que por sus atractivos naturales, paisajísticos y culturales pueden ser destinados a la recreación y el turismo, el cual para el caso particular de San Juan del Cesar se divide en suelo de turismo ribereño, suelo de culturismo y suelo agroturismo.

**Artículo 94. Suelos de protección.** Constituidos por las zonas y áreas de terrenos localizados en las zonas rurales o urbanas, 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 masivos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable, para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Los suelos de protección dentro del perímetro urbano y que poseen afectaciones por sus distintos niveles de riesgo a que están sometidos por las consideraciones en materia ambiental, inundaciones, afectación vial, restricción por extracción de material de arrastre en algunas zonas y que deben protegerse, dejando porciones de áreas de tierras para que no se pongan en peligro los sistemas ambientales y las vidas humanas.

**Artículo 95. Suelos de protección rural por riesgos de inundación.** Se encuentran ubicados en sitios específicos de todo el conjunto del área rural. Para efectos de evitar este tipo de riesgos, se establece las siguientes áreas de protección:

1. Para fuentes hídricas primarias se reglamenta una franja de protección total de 120 metros, o sea, 60 metros de cada lado.
2. Para fuentes hídricas secundarias se reglamenta una franja de protección de 100 metros, o sea, 50 metros de cada lado.
3. Para fuentes hídricas terciarias reglamenta una franja de protección total de 80 metros, o sea 40 metros de cada lado.

**Artículo 96. Suelos de protección del sistema de parques nacionales naturales.** De acuerdo con el artículo 327 del Código Nacional de Recursos Naturales, se denomina sistema de parques nacionales el conjunto de áreas con valores excepcionales para el patrimonio nacional que, en beneficio de los habitantes de la nación y debido a sus características naturales, culturales o históricas se reserva y declara comprendida en las categorías siguientes:

1. Parque Nacional Natural
2. Reserva Natural
3. Área Natural Única
4. Santuario de Flora.
5. Santuario de Fauna.
6. Vía Parque.

**Artículo 97. Normas.** Con base en el artículo 336 del Código Nacional de Recursos Naturales se prohíbe en esta zona:

1. La introducción y trasplante de especies animales o vegetales exóticas.
2. El vertimiento, introducción, distribución, uso o abandono de sustancias tóxicas o contaminantes que puedan perturbar los ecosistemas o causar daños en ellos.
3. La utilización de cualquier producto químico de efectos residuales y de explosivos, salvo cuando los últimos deban emplearse con autorización de la entidad competente.

**Artículo 98. Suelos de protección por restricciones sanitarias.** Estos suelos presentan restricciones por la presencia de infraestructura de servicios masivos domiciliarios, que necesitan áreas de protección para la localización de actividades residenciales cercanas.

**Parágrafo 1. Relleno sanitario.** Comprende los terrenos donde se sitúa actualmente el relleno sanitario, este tiene una afectación a 1 Km de radio de la localización de los rellenos para el desarrollo de las actividades residenciales, comerciales según la normatividad establecida en los artículos 4, 189 y 190 de la resolución 1096 del 2000 - RAS 2000 para disposiciones finales de desechos sólidos. Se recomienda en este sitio la instalación de una planta de tratamiento de residuos sólidos, la cual necesitara el estudio de factibilidad y de impacto ambiental establecido por la ley, además debe ajustarse a lo establecido en los artículos 184, 185, 186, 187, y 188

del RAS-2000.

**Parágrafo. 2. Laguna de oxidación.** Comprende los terrenos donde se sitúa actualmente la laguna de oxidación, este tiene una afectación de 1 Km de radio de la localización de la laguna, áreas que no pueden desarrollarse como residenciales ni comerciales.

**Artículo 99. Suelos de protección por restricciones de transmisiones eléctricas.** Son los suelos cercanos a las líneas de conducción de redes eléctricas de 220 y 110 Kw, reglamenta un área total de protección de treinta (30) metros del eje de las líneas respectivamente, determinadas por la empresa prestadora de este servicio y que es necesario evitar la construcción de viviendas que se localicen debajo de las redes y que queden expuestas al peligro o riesgo por la caída de las líneas de alta tensión y pongan en peligro a sus habitantes.

**Artículo 100. Suelos de protección por restricciones de redes de gasoductos.** Son los suelos cercanos a las líneas de conducción de redes de gasoductos, reglamenta un área total de protección de seguridad de cuarenta (40) metros de la red de gasoductos, sean éstas troncales o ramales, estipulada de la siguiente manera: un área de seis (6) metros de cada lado, la cual solo podrá ser utilizada para zonas verdes con pasto común; ocho (8) metros de cada lado adicionales si se siembran árboles medianos y gran tamaño y seis (6) metros de cada lado adicionales si se establecen construcciones y viviendas y cerramiento de predios. Es válido anotar que la empresa Promigas S:A o quien haga sus veces en predios particulares, contratará con sus propietarios estas zonas o áreas de retiro o servidumbre, como jurídicamente lo establece la normatividad.

**Artículo 101. Suelos de protección del sistema vial rural.** Son los terrenos paralelos y colindantes con las vías primarias, secundarias y terciarias.

*Primarias:* Este corredor está conformado por el tramo perteneciente al municipio de San Juan del Cesar correspondiente a la carretera nacional. En este eje se permite la movilización de tráfico pesado y liviano, o sea de carga y pasajeros.

*Secundarias:* Están conformados por aquellas vías que conectan o comunican las cabeceras corregimentales, las áreas rurales y territorios indígenas con la cabecera urbana y el corredor vial primario.

*Terciarias:* Estas vías hacen referencias aquellos tramos que por su ubicación y longitud, sirven de conectividad a las cabeceras corregimentales con

veredas, núcleos básicos rurales y predios rurales dedicados a la actividad agropecuaria..

**Artículo 102. Zonas de protección ambiental en suelo privado.**

Adyacente a lado y lado de la vía, cuyo propósito es facilitar una ampliación o paso de una red de servicios masivos domiciliarios, que debe determinarse como zona de reforestación, su espacio depende del tipo de vía y de la reglamentación..

**CAPÍTULO 10. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE USO AGRÍCOLA Y PECUARIO**

**Artículo 103. Uso agrícola.** Son aquellos suelos de mejores condiciones biofísicas y socioeconómicas para el desarrollo de la agricultura intensiva, pendientes menores a un 3%, con fertilidad moderada, suelos profundos y bien drenados.

**Artículo 104. Uso pecuario.** Son aquellos suelos que por su vocación agrológica, especialmente de la tipología IV tienen la posibilidad de desarrollar actividades de explotación pecuaria, básicamente de doble propósito.

**Artículo 105. Uso forestal.** Son aquellos suelos del territorio municipal donde se desarrollan actividades forestales, básicamente para la producción y explotación maderable.

**Artículo 106. Uso pesquero.** Son aquellos suelos del territorio rural donde se desarrollan actividades de extracción, producción y explotación de recursos ícticos. Se desarrollan en sitios donde existan recursos hídricos, los cuales giran alrededor de los ríos, arroyos, quebradas, riachuelos, manantiales y ciénagas.

**Artículo 107. Uso industrial.** Son aquellos suelos del territorio rural donde se realizan actividades industriales, o sea las que ejecutan algún proceso de transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de materias primas y/o bienes intermedios o finales (talleres de mecánica, talleres de latonería y pintura, plomería).

**Artículo 108. Uso turístico.** Son aquellas áreas que por sus atractivos naturales, paisajísticos y culturales pueden ser destinados a la recreación y el turismo.

**Artículo 109. Zonificación.** Corresponde a las zonas que deben ser conservadas por su carácter agrológico con cultivos y pastoreo, controlando que se preserven los recursos naturales existentes.

**Artículo 110. Zonas agrícolas.** Se considera como zonas agrícolas de

mejores condiciones biofísicas y socioeconómicas para la explotación de la agricultura extensiva con pendientes menores del 10%, con fertilidad moderada, suelos bien drenados.

**Artículo 111. Zona pecuaria.** Se considera como uso pecuario las zonas que representan suelos moderadamente profundos, fertilidad moderada y no susceptibles a la erosión.

**Artículo 112. Normas.** Para mantener el uso agrícola y pecuario deben acogerse a la normatividad vigente y al cumplimiento de los planes de uso y manejo sostenible.

1. Será indispensable que toda actividad agrícola o pecuaria desarrollada en el municipio requerirá asistencia técnica y profesional de la Umata o la instancia que haga sus veces, que será prestada gratuitamente por la anterior entidad, para el pequeño campesino e indígena, tanto para la selección de la actividad, la preservación del terreno, el control de malezas, plagas y enfermedades, como para las actividades de cosecha y beneficio.
2. Se debe implementar sistemas productivos que involucren los controles biológicos, reducción de quemas y ciclos de descanso para la tierra.
3. En el caso de especies nativas o cualquier clase de humedales no podrá cambiarse su uso actual con fines productivos que alteren las condiciones hidrobiológicas de flujos y la función ambiental que deben cumplir.
4. En las zonas agrícolas se deberán preservar las zonas de las quebrada, arroyos, riachuelos, canales y drenajes naturales del terreno.

## **CAPÍTULO 11. EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS EN LA ZONA RURAL**

**Artículo 113. Cementerios o jardines santos.** Estos se ubicarán en áreas diferentes al centro, barrios residenciales consolidados y en proceso de consolidación. Para la ubicación de este tipo de edificación se debe tener licencia ambiental de autoridad competente, cumpliendo los siguientes requisitos:

- Terreno. Plano con pendiente menores de 15 grados.
- Suelos. Fácilmente excavables, arcilla arena, no expuestos a hundimientos, erosiones e inundaciones.
- Profundidad de Aguas Subterráneas. Mayor de 2,5 metros.
- Lote. Soleado.
- Localización. A las afueras de la cabecera municipal o corregimental.

- Distancia de localización:  
Viviendas vecinas. Franja de 20 metros arborizada.  
Distancia máxima. 4.000 metros.  
Distancia mínima. 150 metros.  
Cuerpos de agua. 500 metros.

**Artículo 114. Relleno sanitario.** Los rellenos sanitarios deben estar ubicados en las afueras del área urbana y alejados de cuerpos de agua, para no verter sustancias tóxicas que las contaminen y fuera del área de reserva forestal. El acceso al relleno sanitario debe ser por una vía pública, de trazado permanente y garantizar su transitabilidad en cualquier época del año. Así mismo, debe tener un sistema de impermeabilización en el fondo y disponer de un sistema de recolección y evacuación de aguas de escorrentía y lixiviados.

**a) Normas**

- Licencia ambiental expedida por Corpoguajira o la instancia que haga sus veces.
- Área de fácil acceso alejado del área urbana.
- La tierra del sitio sea indicada para su recubrimiento posterior.
- Nivel freático alto para no contaminar aguas subterráneas.
- Distancia de localización:  
Casco urbano: 1.000 metros  
Cuerpos de Agua: 500 metros.

**b) Características**

1. Determinar el sitio que permita realizar la disposición final en forma técnica y económica.
2. Minimizar los efectos de impacto ambiental.
3. Minimizar la distancia de transporte.
4. Cumplir con la capacidad requerida para la vida útil del relleno sanitario.
5. El terreno debe estar cerca a una vía para que su acceso sea fácil y resulte más económico el transporte de los residuos sólidos y vías internas.

6. Disponer suficiente material de cobertura.
7. Debe consultarse con la Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces, a fin de conocer la delimitación del perímetro urbano, los usos del suelo actual y futuros, como también la zona de expansión del casco urbano.

**c) Restricciones generales y distancias mínimas**

1. Casco urbano. La distancia mínima con respecto al casco urbano será de 1.000 metros, esta distancia puede ser superior con relación a los resultados del estudio de impacto ambiental.
2. Cuerpos de agua. La distancia de la ubicación del sitio para la disposición final con respecto a cuerpos de agua superficiales deberán ser mínima de 500 metros de la orilla del cuerpo de agua.
3. Fuente de agua potable. La distancia mínima del sitio a los pozos de agua potable tanto en operación como en abandono a los manantiales y a cualquier fuente superficial o subterránea de abastecimiento hídrico debe ser mayor de 500 metros.
4. Relleno sanitario. No puede ocasionar ninguna disminución de la calidad del agua superficial y/ subterránea de los acuíferos localizados bajo el relleno y de las aguas adyacentes a la unidad, la distancia mínima entre el fondo y el relleno y la tabla de agua es de 5 metros.
5. El acceso al relleno sanitario debe estar indicado y anunciado con carteles diagramados, las barreras y casillas de control de ingreso y vigilancia.

**Artículo 115. Lagunas de oxidación.** Las lagunas de oxidación deben estar localizadas a cierta distancia dependiendo de su tipología y de acuerdo con las normas establecidas por los artículos 173 y 174 del Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS 2.000, de las áreas habitables y de cuerpos de agua, para no producir problemas de infección y arrojar los desechos sin procesos que dañen los cuerpos de agua, deben contar con licencia ambiental de la autoridad correspondiente, con previo estudio de impacto ambiental para su construcción deben cumplir las siguientes normas:

Lagunas anaeróbicas. 1.000 metros

Lagunas facultativas. 500 metros

Lagunas aireadas. 100 metros

La ubicación del sitio para un sistema de lagunas debe estar aguas abajo de las cuencas hidrográficas, cuando se trate de valles aluviales, en un área extensa y fuera de la influencia de los causes sujeto a inundaciones y avenidas, en el caso de no ser posible, deben proyectarse obras de protección. El área debe estar lo más alejada posible de urbanizaciones con viviendas ya existentes.

#### **a) Operación y mantenimiento**

El diseñador debe entregar un manual de operación y mantenimiento detallado.

#### **b) Recepción de la obra**

En el momento que se realiza la entrega de la obra por parte del constructor la contraparte de la entidad que la recibe está constituida por la fiscalización y el personal de operación y mantenimiento. En el momento de la recepción de la obra deben cumplirse los siguientes requisitos:

1. Ninguna laguna puede estar en operación inicial antes de haber pasado las correspondientes pruebas de estangiedad, para la cual se requiere que la pérdida del nivel diario por efecto de infiltración (sin incluir evaporación) no sea mayor de 5 mm. Para el efecto es necesario llenar el sistema de lagunas comenzando por las unidades de menor cota de fondo.
2. La siembra de grama en los taludes de los diques deben realizarse después de las pruebas de estangiedad, en vista que se requiera agua de la laguna para mantener irrigados los espacios verdes, pues de otro modo estos se secan y el trabajo tiene que realizarse de nuevo.
3. Deben realizarse inspecciones en canales y tubería de ingreso y salida de lagunas según pruebas en seco y en húmedo.
4. Comprobación del nivel de vertederos, de rebose y de salida, con una tolerancia de 1 mm.

**Artículo 116. Estaciones de servicio.** Las estaciones de servicio se consideran como las edificaciones destinadas al mantenimiento y aseo de vehículos, así como a la venta al por menor de lubricantes, gasolina y demás derivados del petróleo.

#### **a) Proyectos**

Los proyectos de estaciones de servicio deberán presentarse a consideración de la Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces y cumplir las siguientes normas:

1. Podrán ubicarse en todas las vías del Plan Vial.
2. Los frentes mínimos sobre la Vía Principal serán de ochenta metros (80 metros).
3. Las distancias mínimas entre las islas de los surtidores y las líneas de demarcación serán de quince metros (15 m) sobre la Vía Principal.
4. Las entradas y salidas se harán siguiendo el sentido de la vía con una inclinación máxima de 45 grados, con relación al eje de las vías y un ancho mínimo de cinco metros (5 m). En caso de encontrarse ubicada sobre la Vía Principal deben preverse carriles de desaceleración y de aceleración o en su defecto, reducir las inclinaciones a un ángulo máximo de 30 grados.
5. Para seguridad de los peatones se exigirán islas con ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 metros) a partir de la línea de demarcación con una altura inferior no menor de veinte centímetros (20 cms).
6. Las islas de los surtidores tendrán un ancho no menor de un metro (1 m) con separación mínima de seis (6) metros, en sentido paralelo y de ocho (8) metros en el sentido longitudinal.
7. Proveer a la estación de servicios de un área libre para estacionamiento de vehículos, en una proporción de tres (3) vehículos por cada servicio de lavado.
8. Los muros vecinos serán protegidos por medio de un andén de sesenta (60) centímetros, y una altura de veinte (20) centímetros en la parte no edificada.
9. Los compartimientos destinados a engrase o lavado serán cubiertos y sus paredes debidamente impermeabilizadas hasta una altura no inferior de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m).
10. Los patios serán pavimentados según especificaciones que fije para cada caso, la Secretaría de Planeación y Valorización o la instancia que haga sus veces. Asimismo, se dispondrá de sumideros para aguas lluvias, cámara desarenadora, etc., en los sitios y dimensiones que estipulen las normas vigentes.
11. Los surtidores, tanques de almacenamiento de combustible, depósitos de materiales inflamables, colocación de motores y compresores, se ubicarán con una separación mínima de los linderos de las propiedades vecinas de ocho (8) metros.

12. La parte superior del tanque estará a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros del nivel del pavimento. Cada tanque debe estar previsto de dos (2) tubos, uno de llenado y otro de ventilación debidamente identificado.
13. En las localizaciones donde haya peligro de que cualquier escape del tanque pueda contaminar las tuberías de aguas, riachuelos o servicios masivos, el tanque debe ser colocado en una cámara impermeable de concreto o en una cámara construida en ladrillo e impermeabilizada en cemento. A la tapa de inspección del tanque se le debe construir una cámara de acceso de veinticinco (25) centímetros con un espacio suficiente para efectuar las inspecciones y reparaciones. Cuando el nivel del agua es alto y hay peligro de inundaciones, el tanque debe ser anclado a una placa de concreto que impida la flotación.

#### **b) Normas legales sobre combustibles**

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el presente reglamento, las estaciones de servicio deberán cumplir con las normas nacionales sobre la materia, es decir, con lo establecido en los decretos 283 de 1990, 353 de 1991, 1521 de 1.998 y la resolución 8-2588 de 1994 del Ministerio de Minas y Energía y por aquellas que en el futuro lo complementen o modifiquen. Por medio de este decreto se reglamenta el almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustible, líquidos derivados del petróleo y para estaciones de servicio.

#### **c) Licencia de funcionamiento**

La patente de funcionamiento para los establecimientos dedicados a la venta de gasolina y demás derivados del petróleo, solamente se expedirán cuando se cumplan los requisitos que, para cada caso, señale la Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces y de conformidad con los decretos y normas establecidas por el Ministerio de Minas y Energía.

#### **d) Ubicación**

Corresponde a la Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces, aprobar o negar las peticiones sobre la ubicación e instalación de las estaciones de servicios, de conformidad con esta reglamentación.

#### **d) Servitecas**

Son establecimientos dedicados al mantenimiento de vehículos que prestan uno o varios de los siguientes servicios: alineación de dirección y luces,

balanceo de llantas, sincronización electrónica, rectificación de rines, revisión de frenos y amortiguadores, reencauche, cambio de aceite y engrase y suministro de repuestos en general.

Las servitecas podrán ubicarse sobre la vía principal del municipio, o sea la carretera nacional que comunica a San Juan del Cesar con Distracción y vías secundarias a más de 100 metros de edificios institucionales, educativos y de salubridad en áreas donde predomine el uso comercial y de servicios.

## **CAPÍTULO 12. NORMAS PARA LAS REDES DE SERVICIOS MASIVOS DOMICILIARIOS**

**Artículo 117. Energía.** El Sistema de fluido eléctrico para el alumbrado público y para servicios domésticos e industria, se determinará por medio de redes aéreas en los postes o por redes subterráneas en las zonas donde la topografía del terreno lo permitan, de acuerdo a las especificaciones establecidas en las normas para diseño de sistemas de distribución de Electricaribe o la instancia que haga sus veces.

**Parágrafo 1.** Las redes subterráneas siempre tendrán doble canalización por cada andén, a las distancias de la propiedad y profundidades que establezcan las normas vigentes.

**Parágrafo. 2.** Los contadores o reguladores de energía se ubicaran en algún sitio del inmueble, edificio o vivienda, a una altura de 2.00 metros aproximados desde el piso. En ningún caso existirán contadores en postes, árboles u otro elemento similar.

**a) Para urbanizaciones o conjuntos residenciales.** Para las urbanizaciones o conjunto residenciales se determinan sitios específicos de construcción para las subestaciones eléctricas y con las reglamentaciones indicadas por Electricaribe o la instancia que haga sus veces.

**b) Zona rural.** En las zonas rurales donde pasen redes eléctricas de alta tensión (220 Kw) por lo menos dejarán caminos destinados a los servicios de mantenimiento de las torres y de los cables y no se permitirán construcciones a una distancia de treinta (30) metros, tomados desde el eje de las redes, esta área fijada podrá aprovecharse para cultivos o zona de protección.

**Artículo 118. Acueducto.** Las normas de diseño y construcción estarán contenidas en el Código de Construcción y específicamente son las siguientes:

1. Las tuberías de acueducto estarán ubicadas debajo de las zonas verdes de los andenes, y de acuerdo con las normas que establezca la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de San Juan del Cesar, sobre profundidades y distancia de la línea de propiedad.
2. En todo el municipio, deberán instalarse hidrantes para la extinción de incendios: En las zonas residenciales del municipio la distancia de ubicación entre los hidrantes no debe ser superior a 300 metros. Para las zonas comerciales e industriales del municipio la distancia debe ser de quinientos (500) metros por cada calle y carrera. La disposición final de los hidrantes debe ser recomendada por la entidad o instancia que diseñe y administre el acueducto, siempre bajo la supervisión y coordinación de la Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces.
3. La tubería entre 10" y 2" del acueducto, deberán ser instaladas entre el bordillo de la calzada y la línea de andén con una profundidad de sesenta (60) centímetros a la parte superior del tubo, medidos desde el nivel del terreno y una distancia de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de la línea de construcción.

**Artículo 119. Alcantarillado.** En el municipio de San Juan del Cesar existe un (1) sistema de alcantarillado de aguas servidas o residenciales.

**a) Acciones legales.** Las ampliaciones futuras de redes externas, locales o domiciliarias se registrarán por lo establecido en las leyes, decretos, reglamentos y normas técnicas relacionadas con la conceptualización, diseño, operación, construcción, mantenimiento, supervisión técnica y operación de un sistema de recolección y evacuación de aguas servidas o cada uno de sus componentes en particular, contemplados en el Reglamento Técnico para el sector Agua Potable y Saneamiento Básico- R AS- 2.000.

Además deben tomarse las medidas legales necesarias para garantizar el adecuado desarrollo del sistema de recolección y evacuación de aguas servidas o algunos de sus componentes.

**b) Aspectos ambientales.** Debe presentarse un análisis o estudio sobre el impacto ambiental generado por el proyecto que se desee ejecutar, ya sea negativo o positivo, en el cual se incluyan una descripción de las obras y acciones de mitigación de los efectos en el medio ambiente propios del proyecto.

**c) Estudio de factibilidad y estudios previos**

*Climatología.* Debe establecer la longitud sobre el nivel del mar, las tem-

peraturas medias, mínimas y máximas de la región, la velocidad y dirección predominantes del viento, los valores anuales y mensuales de la precipitación y el grado de afectación regional con la presencia de fenómeno climáticos.

*Geología y suelos.* Es necesario establecer de manera general las características de las principales formaciones geológicas, geomorfológicas y fisiográficas de la región, del paisaje y topografía asociada con la localidad. Los estudios de suelos deben contemplar el reconocimiento general por el proyecto, para evaluar sus características en un estudio que incluya como mínimo lo siguiente: permeabilidad, nivel freático y características químicas.

*Topografía.* Deben elaborarse estudios topográficos con un nivel de detalle y precisión de acuerdo a la obra que se proyecte.

*Recursos hídricos:* Deben identificarse las fuentes de aguas principales para el abastecimiento del agua potable y vertimiento de las aguas residuales, así como las formaciones acuíferas existentes, estableciendo la forma en la cual el proyecto puede afectarlas en su continuidad y calidad del agua.

*Análisis de sitios de descarga:* Se debe identificar las poblaciones aguas abajo de los posibles sitios de entrega y/o disposición de aguas residuales evacuadas de la localidad y se debe analizar las características de autodepuración de los cuerpos de agua receptora (ríos, quebradas, arroyos, canales, humedales, lagos, ciénagas, etc) y los posibles efectos ambientales con y sin tratamiento.

#### **d) Normas**

1. Estudio de concepción del proyecto.
2. Levantamiento planimétrico del área del proyecto y sus zonas de expansión en escala mínimo 1:2.000 con curvas de nivel cada metro, este intervalo puede variarse con justificación dependiendo de las características de pendiente del terreno, requiriendo eventualmente un intervalo de 0.5 metros o menor si es muy plano.
3. Planchas topográficas en escala mínima 1:25.000 de las cuencas, subcuencas y áreas de drenaje de interés para el proyecto.
4. Identificación de intransferencias superficiales y subterráneas que puedan afectar el trabajo de las redes del proyecto.

5. Muestreos de suelos para determinar sus características geomecánicas y las condiciones de niveles freáticos.
6. En los planos del proyecto debe indicarse la posición relativa de las redes de acueducto, alcantarillado, energía y comunicaciones.

#### **e) Período de planeamiento**

Debe fijar las condiciones básicas del proyecto como la capacidad del sistema para atender la demanda futura, la densidad actual y de saturación, la durabilidad de los materiales y equipos empleados y la calidad de la construcción, operación y mantenimiento.

#### **f) Distancia mínima a otras redes**

1. Las distancias mínimas libres entre los colectores que forman la red del sistema de recolección y evacuación de aguas servidas y las tuberías de otras redes de servicios masivos domiciliarios son de 1 metro en la dirección horizontal, y 0.3 metros a la dirección vertical.
2. En todos los casos la distancia vertical se mide entre la cota clave de la tubería de la red de alcantarillado y la cota batea de la tubería de otros servicios.
3. Los cruces de redes deben analizarse de manera individual para establecer la necesidad de diseños especiales, en particular en aquellos casos donde la distancia mínima vertical sea menor a la establecida anteriormente.
4. El colector de aguas residuales no debe localizarse en el mismo costado de ubicación de las redes de acueducto.

#### **g) Profundidad**

Para permitir aireación adecuada del flujo de aguas servidas el valor máximo permisible de la profundidad hidráulica para el caudal de diseño del colector debe estar entre el 70 y 85% del diámetro real de éste.

#### **h) Diámetro mínimo**

El diámetro mínimo nominal permitido en redes de sistemas de recolección y evacuación de aguas servidas tipo alcantarillado sanitario es de 200 mm (8").

#### **i) Redes de alcantarillado**

Para las redes de alcantarillado se deben cumplir las normas establecidas por la resolución 1096 del 17 de noviembre del 2.000, RAS 2.000.

1. Enterramiento mínimo superior a las redes de acueducto (1.00 - 1.50 metros) de acuerdo a los diseños técnicos.
2. Localización sobre las vías.
3. Contar con licencia ambiental para proyectos de construcción de nuevas redes.

**Artículo 120. Telefonía.** Para el servicio de teléfono, las redes serán aéreas o subterráneas, según lo establezca la empresa prestadora de este servicio.

Todas las tuberías que hacen parte de la red subterránea de telefonía de cualquier tipo de diámetro, se ubicarán entre la línea de andén de la calzada y la línea de propiedad a una profundidad mínima de setenta (70) centímetros a la parte superior del tubo, medidas del nivel del terreno y una distancia de noventa (90) centímetros medidos desde el límite de propiedad.

**Artículo 121. TV cable o similares.** El servicio de T.V cable o similar utilizará tuberías similares a las de telefonía y en consecuencia deberán tener las mismas especificaciones.

**Artículo 122. Gas natural.** La implementación para el suministro de gas natural se determinará en aquellas zonas donde puedan ser servidas por la Empresa Prestadora del Servicio. Estas se deberán regir por las normas establecidas por el Ministerio de Minas y Energía y las contenidas en el Código de Construcción.

Todas las tuberías que hacen parte de la red subterránea de gas natural de cualquier tipo de diámetro, estas se ubicarán en la línea de andén de la calzada y la línea de propiedad a una profundidad mínima de setenta (70) centímetros a la parte superior del tubo, medidas desde el nivel del terreno y a una distancia de sesenta (60) centímetros desde el límite de propiedad. Los contadores se ubicarán a una altura de treinta (30) centímetros aproximados desde el piso terminado.

**Artículo 123. Recolección y disposición de basuras.** Los desechos generados en el Municipio de San Juan del Cesar se clasifican en:

1. Desechos domésticos o producidos por el sector residencial y comercial
2. Desechos patógenos u hospitalarios.

**a) Desechos domésticos**

Los desechos domésticos deben tener en el municipio, un sistema basado

en la recolección y disposición en un terreno cuyo uso es de Relleno Sanitario o una Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos.

Durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial deberá proyectarse, como actividad complementaria, la instalación de una planta de tratamiento de desechos sólidos, la cual necesitará del respectivo estudio de impacto ambiental que establece la ley 99 de 1993.

**b) Desechos patógenos**

El control para los desechos patógenos en el municipio de San Juan del Cesar deberán hacerse mediante un sistema que combine su transporte desde el punto de emisión hasta el lugar de disposición final que deberá contar con un horno que garantice que por las temperaturas que genere, reduzca la contaminación ambiental por ellas producidas.

La ubicación del horno estará localizada en la misma área del relleno sanitario o de la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos y se ajustará con lo establecido en los artículos 4, 185, 186, 187 y 188 del RAS- 2.000.

**CAPÍTULO 13. ZONA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA, HISTÓRICA Y CULTURAL**

**Artículo 124. Patrimonio arquitectónico, histórico y cultural.** Es la calificación que el municipio de San Juan del Cesar hace a un bien cultural, arquitectónico e histórico, en reconocimiento a elementos constitutivos de conservación histórica.

**CAPÍTULO 14. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS**

**Artículo 125. Normas para proyectos arquitectónicos**

Concepto	Descripción
Localización General	Escala: 1:500
Plano del Lote	Escala: 1:50
Plano Arquitectónico	Escala : 1:50
Cortes	3, Esc: 1:50 (Longitudinal y Transversal)
Fachadas	2, Esc 1:50
Planos Hidráulicos	Escala: 1:50
Planos Sanitarios	Escala: 1:50
Planos Eléctricos	Escala: 1:50
Planos Estructurales	Escala: 1:50
Áreas del Proyecto	Escala: 1:75
Detalles constructivos	Escala: 1:20
Costos del Proyecto	

### **Artículo 126. Normas para proyectos de remodelación**

Concepto	Descripción
Localización General	Escala: 1:500
Plano Actual	Escala: 1:50
Cortes (3)	Escala: 1:50 (Longitudinal y Transversal)
Fachadas (2)	Escala: 1:50
Planos Hidráulicos	Escala: 1:50
Planos Sanitarios	Escala: 1:50
Planos Eléctricos	Escala: 1:50
Áreas de Remodelación	Escala: 1:50
Detalles constructivos	Escala: 1:20
Plano de Remodelación	Escala: 1:50
Costos del Proyecto	

### **Artículo 127. Normas para proyectos de urbanización**

Concepto	Descripción
Localización General	Escala: 1:500 ó 1:200
Plano del Lote	Escala: 1:50
Solución General (vías, áreas, lotes, andenes)	Escala: 1:75
Solución Tipo (Viviendas)	Escala: 1:50
Cortes (3)	Escala: 1:50 (Longitudinal y Transversal)
Fachadas (2)	Escala: 1:50
Planos Hidráulicos	Escala: 1:50
Planos Sanitarios	Escala: 1:50
Planos Eléctricos	Escala: 1:50
Estudio de Suelos	
Áreas del Proyecto	Escala: 1:75
Detalles constructivos	Escala: 1:20
Costos del Proyecto	

## **CAPÍTULO 15. NORMAS PARA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS**

**Artículo 128. Definición.** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la educación de terrenos o la realización de obras.

**Artículo 129. Clase de licencias.** Dentro del territorio del municipio de San Juan del Cesar se establecerán dos (2) tipo de licencias: de urbanismo y de construcción.

**Artículo 130. Licencia de urbanismo.** Es 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, acorde con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio.

**Artículo 131. Licencia de construcción.** Es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acorde con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio y las normas urbanísticas establecidas. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler construcciones.

**Artículo 132. Obligatoriedad.** Dentro del territorio municipal de San Juan del Cesar, toda persona natural o jurídica que pretenda adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requerirá la licencia correspondiente expedida por la Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces

**Artículo 133. Documentos que deben acompañar la Solicitud de una Licencia de Urbanismo.** Toda solicitud de licencia de urbanismo establecida en el ámbito municipal 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 inferior en más de tres (3) meses a la fecha de 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, objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos (personas o predios colindantes con quien solicita la licencia).
6. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, se dejará constancia.
7. Si la licencia es para Remodelación o Restauración de fachadas o de demolición de inmuebles, considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar la solicitud, del concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición expedido por la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces,

encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existente en el municipio. Esta entidad deberá conceptuar la licencia dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de solicitud.

8. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
9. Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipales competentes, acerca de la disponibilidad de servicios masivos domiciliarios en el predio o predios objeto de la licencia.

**Artículo 134. Documentos que deben acompañar la solicitud de una licencia de construcción.** Toda solicitud de licencia de construcción establecida en el ámbito municipal 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 inferior en más de tres (3) meses a la fecha de 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, objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos (personas o predios colindantes con quien solicita la licencia).
6. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, se dejará constancia.
7. Tres (3) juegos de memorias 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 será responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
8. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.

La Secretaría de Planeación y Valorización o la entidad que haga sus veces tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud de la licencia de construcción, contados a partir de la fecha de solicitud. Vencido este plazo sin que la autoridad se hubiese pronunciado, la solicitud de licencia se entenderá como aprobada en los términos solicitados.

**Artículo 135. Comunicación de la solicitud de las licencias.** La solicitud de la licencia será comunicada por la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces, ante quien se solicite a los vecinos del inmueble objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer posible sus derechos. La citación se hará por correo u otro medio más eficaz.

En el acto de citación se darán a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

**Artículo 136. Contenido de la solicitud de la licencia.** La solicitud de la Licencia deberá tener el siguiente contenido:

1. Vigencia
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. 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 libre.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sean requeridos por la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces.

**Artículo 137. Vigencia y prórroga.** Las licencias de urbanización y construcción 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 calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable

certifique la iniciación de la obra.

**Artículo 138. Identificación de las obras.** En desarrollo de las normas previstas en el artículo 21 del decreto 1052 de 1998, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en un lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros, en la valla se debe indicar lo siguiente:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad (Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces)
3. La dirección del inmueble de la nomenclatura oficial que le corresponde. Para urbanización toma la cédula catastral.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia (Arquitecto o Constructor)
6. El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros cuadrados de construcción, retiros (laterales y de fondo), altura total de la construcción, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

**Artículo 139. Comisiones de veeduría.** En desarrollo de lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 101 de la Ley 388 de 1.997, el Ministerio de Desarrollo Económico, ejercerá la función de coordinación y seguimiento de las curadurías (Secretaría de Planeación en el caso de expedición de las Licencias de Construcción) en cada municipio o distrito, a través de las Comisión de Veeduría, las cuales serán convocadas como mínimo mensualmente, o cuando el cincuenta (50%) de sus miembros lo considere necesario. Estas Comisiones de Veeduría estarán integradas así:

1. El alcalde municipal quien la presidirá y podrá convocarla en cualquier tiempo.

2. Un representante de las asociaciones gremiales sin ánimo de lucro o fundaciones cuyas actividades tengan relación directa con el sector de la construcción o el desarrollo urbano.
3. El personero municipal.
4. Un representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.
5. Un representante de la Sociedad Colombiana de Ingenieros.

El alcalde podrá invitar a las sesiones de la Comisión, a un representante de las Empresas de Servicios Masivos Domiciliarios (pública, privado, economía mixta, concesionarios, etc) cuando la naturaleza del tema a tratar requiera la participación de ellas.

**Artículo 140. Funciones de las comisiones de veedurías.** Son funciones de las Comisiones de Veedurías las siguientes:

1. Hacer la coordinación y seguimiento de la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces.
2. Hacer un análisis puntual de las licencias expedidas por la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces, con el fin de verificar el cumplimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de las normas urbanísticas.
3. Verificar el cumplimiento de las normas establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial por parte de la Secretaría de Planeación y de Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces.
4. Proponer contra la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces la apertura de investigaciones por parte de los concejos de profesionales, cuando se considere necesario.
5. Interponer, a través de uno de sus miembros, los recursos y acciones, contra las actuaciones de la Secretaría de Planeación y de Valorización o quien haga sus veces, que no se ajusten a la normatividad urbanística y si fuera del caso, formular los correspondientes denuncias.
6. Dictarse su propio reglamento.

## **CAPÍTULO 16. ACCIONES DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO**

**Artículo 141. Definición.** Las acciones de tratamiento urbanístico se constituye en uno de los instrumentos de gestión urbana dispuesto por las leyes colombianas para poner en marcha el proceso de ordenamiento territorial del municipio. Consisten en el conjunto de decisiones administrativas e institucionales que requiere el proceso de Ordenamiento del Territo-

rio Local, determinadas a partir de la identificación de los principales problemas urbano-ambientales, cuyo marco de actuación está representado por la función pública que en materia urbanística le corresponde a los municipios.

**Artículo 142. Clasificación.** Las acciones de tratamiento urbanístico se clasifican de la siguiente manera:

1. De desarrollo
2. De consolidación
3. De conservación
4. De mejoramiento integral.
5. De Renovación Urbana

Estas acciones o intervenciones urbanísticas serán ejecutadas a través de Planes Parciales Urbanos o Macroproyectos Urbanos.

**Artículo 143. Acción de desarrollo.** Destinada a adecuar u ordenar los suelos urbanos y de expansión que no han sido urbanizados, mediante la provisión de servicios masivos domiciliarios y dotación vial para satisfacer las necesidades inmediatas de la población. En este sentido, se ubican áreas libres que se encuentren tanto en el perímetro urbano como las áreas de expansión urbana que se definan en el Plan Básico de Ordenamiento.

**Artículo 144. Acción de consolidación.** Orientada a superar deficiencias o carencias por la acción del tiempo o por la intervención del hombre o de la naturaleza, con el propósito de mantener el uso del suelo existente, respetando las características de su normatividad general. Dadas las condiciones diferentes de algunas zonas se establecen modalidades de consolidación:

1. Consolidación urbanística, para las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos residenciales que deben seguir reglamentados por la norma original de la urbanización (o la que se ha aplicado en los últimos años) para mantener sus características urbanas y ambientales.
2. Consolidación con densificación moderada, para barrios que tienen calidad urbana o ambiental, que pueden tener una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes, o completar procesos ya iniciados por aplicación de normas generales.

3. Consolidación con cambio de patrón y generación de espacio público, para zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original y su vocación, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos y cualificar o complementar el espacio público.
4. Consolidación de sectores urbanos especiales, para zonas industriales y dotacionales existentes (y futuras), desarrolladas bajo las orientaciones de una norma específica, que deben asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios de calidad.

**Artículo 145. Acción de conservación.** Acción destinada a la preservación de estructuras del suelo urbano y no urbano que cumplen funciones de producción económica, institucionales, patrimoniales y de reserva ecológica, con el objeto de mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras físicas (edificaciones, monumentos, plazas públicas y parques), y en general todo lo que constituye el acervo histórico, cultural y social del territorio ordenado.

**Patrimonial.** Esta acción debe ser ejecutada en el área del centro histórico de la cabecera municipal, con las siguientes intervenciones:

1. *Conservación tipológica.* Hace referencia a los inmuebles definidos como patrimonio: Casa de la Cultura e Iglesia San José de San Juan del Cesar, los cuales presentan valores arquitectónicos tradicionales, y se ha previsto conservar por sus condiciones representativas del poblamiento urbano del municipio de San Juan del Cesar. La acción esta concebida para mantener las características del inmueble en cuanto a los elementos de fachada, distribución espacial, antejardines, jardines, altura de pisos, arborización, andenes.
2. *Obra nueva.* Se refiere a predios sin construir ubicados en el marco de la zona de protección histórica de la cabecera municipal, los cuales permiten su clasificación como obras nuevas. Al momento de tomarse la decisión de construir estas obras nuevas, no se puede afectar los valores urbanísticos del área de conservación en la que están localizados, manteniendo los elementos característicos externos con relación a antejardines, jardines, arborización y andenes.

**Natural.** Se refiere a las acciones de protección en las áreas del sistema hídrico, estableciendo limitaciones a usos que generen impacto sobre la base natural.

**Artículo 146. De mejoramiento integral.** Esta acción se destina a zo-

nas de origen informal que no han completado su desarrollo, básicamente hace referencia a las áreas de consolidación, se busca suprimir las causas del deterioro de uno o varios inmuebles en zonas específicas del área urbana con el objeto de generar mejores condiciones socioeconómicas para los habitantes de esos barrios o asentamientos. Se ubica básicamente hacia la zona periférica de la cabecera urbana.

Las acciones están encaminadas al mejoramiento del espacio público, los servicios masivos domiciliarios, servicios sociales básicos, equipamiento y las conexiones viales.

**Artículo 147. De renovación urbana.** Entendida como un conjunto de acciones correctivas de rehabilitación y reanimación de sectores del tejido urbano en áreas consolidadas, pero que presentan deterioros físicos acumulativos.

## **CAPÍTULO 17. PLANES PARCIALES URBANOS**

**Artículo 148. Definición.** Estas herramientas de planificación territorial forman parte de los instrumentos de gestión urbana establecido por la normatividad legal para efectos del desarrollo urbano de los municipios. Son elementos de planeación para áreas específicas, lo que permite una mayor participación ciudadana de las organizaciones de base, comunidades indígenas y actores libres en su definición y diseño.

Los Planes Parciales Urbanos, no son de obligatorio cumplimiento, pero se convierten en una oportunidad para que los actores sociales del desarrollo (administración municipal, gremios económicos, dirigentes cívicos, comunidades indígenas y ciudadanía), participen activamente en el desarrollo urbano de la cabecera municipal.

**Artículo 149. Etapas de desarrollo.** Para llevar a cabo un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se debe ejecutar cuatro (4) etapas:

1. **Diagnóstico o perfil.** Esta primera fase tiene por objeto realizar el análisis de la situación de las diferentes variables de una zona determinada, que permiten plantearla como área objeto de planes parciales.
2. **Formulación.** Consiste en la elaboración de la propuesta del Plan Parcial con todos sus componentes: objetivos, estrategias, políticas, reglamentaciones, enmarcada dentro de los parámetros del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y consistente con los contenidos técnicos establecidos por el Decreto 1507 de 1.998, reglamentario de la Ley 388 de 1.997 o de Desarrollo Territorial. La formulación del Plan puede ser realizada por la Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la

instancia que haga sus veces, o propuestos ante esta por las comunidades, organizaciones o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el presente Plan, con la debida concertación entre los posibles afectados por el Plan.

3. **Aprobación.** La aprobación del Plan será realizada en primera instancia por el Consejo de Gobierno, quien lo someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional de La Guajira (Corpoguajira) o la instancia que haga sus veces para su aprobación en lo pertinente a la afectación del medio ambiente. Una vez aprobado por Corpoguajira o la instancia que haga sus veces, será estudiado y aprobado por el Consejo Territorial de Planeación. Una vez aprobado por el Consejo Territorial de Planeación, el Alcalde Municipal adoptará el plan parcial por medio de decreto.
4. **Ejecución.** Seguimiento y retroalimentación. Con la aprobación mediante acuerdo de los planes parciales de la cabecera municipal quedan institucionalizados, con el objeto de llevar a cabo el proceso de coordinación entre los entes públicos y privados para la ejecución del mismo, iniciándose así las acciones tendientes al cumplimiento del objetivo para el cual fueron formulados.

Para efectos de realizar un seguimiento a las acciones enmarcadas en los Planes Parciales, se constituirá entre los entes involucrados, un Comité de gestión y seguimiento, el cual vigilará que estas acciones se ejecuten de acuerdo con lo programado y cumpliendo con las normas establecidas en el PBOTT, dicho comité será encabezado por la Secretaria de Planeación y Valorización Municipal o la instancia que haga sus veces.

Los Planes Parciales no son estáticos, son procesos que podrán ser ajustados de acuerdo con las observaciones que realice el Comité de Seguimiento y el Consejo Territorial de Planeación, el cual quedará instaurado como instancia de veeduría para el cumplimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 150. Contenido del plan parcial.** La formulación del plan será presentado en un Documento Técnico que contendrá como mínimo:

1. Análisis de las condiciones que llevan a plantear la necesidad de realizar el Plan Parcial.
2. Objetivos, estrategias y políticas que orienten la intervención urbana, acorde con la vocación del sector objeto del plan dentro del contexto urbano.

3. Estructura del espacio público, de las vías, de las redes secundarias de servicios masivos domiciliarios, la localización de los equipamientos colectivos de interés público o social, y zonas verdes destinados a parques, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el PBOT.
4. Sistema de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.
5. Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.
6. Cartografía a escala 1:2000, para cada uno de los temas tratados en el Plan Parcial.
7. Proyecto de decreto que adopta el plan con sus normas urbanísticas.
8. Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, cuando sean necesarias.
9. Proyecto de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, cuando sea necesario.

**Artículo 151. Tipos de planes parciales.** De acuerdo con los objetivos y las acciones urbanísticas que se propongan en los planes parciales, estos se pueden dividir en: mejoramiento integral, de desarrollo, de expansión urbana, de redesarrollo

**Artículo 152. Plan parcial de mejoramiento integral.** Serán aplicables a zonas de la cabecera urbana que se han desarrollado con condiciones deficientes de servicios masivos domiciliarios, equipamientos, zonas recreativas e infraestructura vial.

**Artículo 153. Plan parcial de desarrollo.** Aplicables a zonas dentro del perímetro urbano que no han sido desarrollados y que se constituyen en prioridades para el municipio de San Juan del Cesar.

**Artículo 154. Plan parcial de expansión urbana.** Son aplicables a zonas de expansión que presentan conflictos por su desarrollo parcial y espontáneo, por lo tanto requieren la definición de las redes viales, de servicios masivos domiciliarios y de espacio público entre otros.

**Artículo 155. Plan parcial de redesarrollo.** Aplicables a zonas que requieran modificaciones sustanciales en la forma de utilizar el suelo para hacer un aprovechamiento óptimo del mismo, acorde a las características de ubicación e infraestructura de la zona.

## **CAPÍTULO 18. CONTROL Y VIGILANCIA**

**Artículo 156. Visitas e inspecciones.** El alcalde municipal de San Juan del Cesar, el Secretario de Planeación y Valorización o el que haga sus veces, los inspectores de obras y las personas o funcionarios a quienes expresamente el alcalde, mediante resolución motivada comisione, podrán practicar visitas e inspecciones a todas las obras que se adelanten en el municipio de San Juan del Cesar (La Guajira).

**Artículo 157. Los inspectores de obras.** Los inspectores de obras practicarán visitas periódicas para llevar el control de cada construcción, con el objeto de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en estas normas urbanísticas.

**Artículo 158. Sanciones urbanísticas.** Con base en el artículo 103 de la ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de San Juan del Cesar o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de una sanción urbanística a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio a las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores.

**Parágrafo.** 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.

**Artículo 159. Sanciones aplicables.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 104 de la ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a las siguientes sanciones:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se le aplicarán multas sucesivas que oscilan entre cien (100) y ciento veinte (120) salarios mínimos legales vigentes, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los servicios masivos domiciliarios.
2. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementarán hasta en un cincuenta (50%) por ciento sobre las sumas aquí señaladas.

3. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilan entre setenta (70) y doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y suspensión de los servicios masivos domiciliarios.
4. Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público o los que encierren sin la debida autorización, se le aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre doscientos (200) y doscientos veinte (220) salarios mínimos legales vigentes.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviéndola.

**Artículo 160. El producto de las multas.** El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal.

### **CAPÍTULO 19. MACROPROYECTOS INTEGRALES LOCALES**

**Artículo 161. Definición.** Para definir un macroproyecto, no existen unos criterios o patrones únicos que permitan consolidar o identificar esta categoría. Para el caso del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de San Juan del Cesar, se plantean algunos elementos que pueden servir de patrón de identificación de los mismos en el contexto local, subregional, departamental y regional.

**Artículo 162. Criterios para definir un macroproyecto.** Los criterios o factores adoptados para definir los macroproyectos son los siguientes:

1. Generación de impacto en la economía municipal, en términos de empleo e ingresos familiares.
2. Contribución al desarrollo sostenido y sustentable, en términos de protección de los recursos naturales.
3. Mejoramiento del entorno, en términos sociales, económicos, políticos e institucionales y financieros.
4. Población beneficiaria del proyecto.
5. Reducción de los niveles de pobreza absoluta a nivel local y subregional.
6. Aceptabilidad de los actores sociales.
7. Voluntad Política
8. Concertación Integral de las organizaciones de bases y comunidades indígenas del municipio de San Juan del Cesar y áreas circunvecinas.