



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CODIGO DE SUELOS Y URBANISMO  
PARA EL DESARROLLO INTEGRADO  
MUNICIPIO DE *CERETE***



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO I**

**PLANEAMIENTO FISICO MUNICIPAL**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CODIGO DE URBANISMO PARA EL DESARROLLO  
INTEGRADO DEL MUNICIPIO DE CERETE**

**DECRETO No 008 DE 2013**

**PARTE GENERAL  
TITULO  
ESTRUCTURA Y PLANEACION URBANA**

**CAPITULO I  
1. PLANEAMIENTO FISICO MUNICIPAL**

**1.1. ARTICULO 1. OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO.**

Por medio del presente acuerdo se definen las políticas de desarrollo urbano del Municipio de CERETE y se adoptan las reglamentaciones de los usos de suelos y políticas urbanísticas orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico del Municipio y de su espacio.

**1.2. ARTICULO 2. PLANEAMIENTO FISICO.**

La planeación física es de competencia exclusiva del Municipio de CERETE orientada a la identificación y valoración de los elementos constructivos de la estructura urbana y la definición de las relaciones existentes entre ellos, con la finalidad de adoptar, como parte de la misma función y el ordenamiento que rige la creación, conservación, transformación, habilitación y utilización de tales elementos.

**1.3. ARTICULO 3. ESTRUCTURA URBANA.**

La estructura urbana es el conjunto de elementos que sirven de soporte físico a las actividades ciudadanas.

**1.4. ARTICULO 4. AUTORIDADES DE PLANIFICACION.**

Corresponde el ejercicio de la función de planeamiento a las autoridades de planificación del Municipio de CERETE.

Son autoridades de planificación en el Municipio de CERETE, el Concejo Municipal, el Alcalde de CERETE, el Consejo Municipal del Planeación y el jefe del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la Junta de Planeación



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Municipal, y Junta de Mejoramiento Urbano, El Consejo Consultivo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**PARAGRAFO.**

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal será la entidad coordinadora de las actividades de la oficina de planeación, ordenamiento territorial, así como las dependencias de la Administración de entidades centralizadas en lo referente a la integración de la planificación sectorial a los planes generales del Municipio y tendrá a su cargo la valoración y dirección técnica de los programas de inversión que laboran dichas oficinas, con arreglo a las prioridades que imponen las limitaciones presupuestales del Municipio de CERETE, y para la atención prioritaria de los servicios públicos fundamentales.

**1.5. ARTICULO 5. MANIFESTACIONES DE LA FUNCION DE PLANEACION.**

Son manifestaciones de la función de planeación:

- ✓ El Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- ✓ El Plan de Desarrollo, como parte del mismo y los elementos que incluye dicho plan.
- ✓ Planes sectoriales.
- ✓ Expediente municipal
- ✓ Códigos de usos de suelo
- ✓ Plan de Movilidad urbano
- ✓ Programa de desarrollo integral.
- ✓ Los planes zonales. – Sisben
- ✓ Establecimiento de las normas de contratación en general, Pliegos de condiciones etc.

**1.6. ARTICULO 6. LA JUNTA DE PLANEACION.**

Crease la Junta de Planeación Municipal, como organismo consultor vigilante del Departamento Administrativo de Planeación.

Dentro de sus principales funciones están:

- ✓ Estudiar y recomendar sobre la aprobación de los permisos y licencias de construcción, según lo contemplado en el presente estatuto.
- ✓ Orientar y recomendar al gobierno municipal las bases, políticas y lineamiento para el desarrollo urbano.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- ✓ Estudiar, aprobar o reprobado los planes, programas que serán enviados al Concejo Municipal por parte del Departamento Administrativo de Planeación.

**PARAGRAFO.**

*La junta de Planeación estará conformada de la siguiente manera:*

- ✓ El Alcalde. Quien lo presidirá.
- ✓ El Jefe o Director de Planeación: Secretario Técnico.
- ✓ Tres concejales elegidos por el consejo para períodos de un (1) año.
- ✓ El delegado de la Secretaria de Planeación Departamental.
- ✓ Un representante de las comunidades.
- ✓ Un representante de las Etnias adscritas en el municipio.
- ✓ El veedor ciudadano.

El quórum decisorio será de la mitad más uno de sus miembros. Sus reuniones ordinarias serán cada mes pero podrá reunirse en forma extraordinaria cuando así lo determine el Alcalde.

Estos cargos serán ad – honoren.

**1.7. ARTICULO 7. LA JUNTA DE MEJORAMIENTO URBANO**

Crease la Junta de Mejoramiento urbano y conservación del Patrimonio Histórico, cuyas principales funciones son:

- ✓ Asesorar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal y al Alcalde Municipal sobre la clasificación de barrios y los programas de mejoramiento urbanos que deben adoptarse en cada barrio para un armónico desarrollo.
- ✓ Identificar, informar y asesorar al Alcalde y al Departamento Administrativo de Planeación Municipal y al Alcalde Municipal, sobre los proyectos que pueden impactar negativamente, de acuerdo a los criterios y normas establecidas en el presente estatuto.
- ✓ Recomendar y asesorar sobre la aprobación de diseños urbanos específicos, que incidan directamente en la preservación, control y desarrollo de áreas urbanas definidas.
- ✓ Recomendar y asesorar sobre la expedición de decretos o resoluciones reglamentarias sobre las normas urbanísticas específicas que promuevan la preservación, control, desarrollo de las áreas urbanas, definidas como de conservación y protección.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**PARAGRAFO 1.**

La Junta de Mejoramiento Urbano estará constituida de la siguiente forma:

- ✓ El Alcalde municipal o su delegado, quien lo presidirá.
- ✓ El Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o su delegado.
- ✓ Los Gerentes de las Empresas que presten los servicios públicos o sus delegados.

**PARAGRAFO 2.**

La Junta a solicitud de cualquiera de sus miembros podrá ser presidido por el Director del Departamento Administrativo de Planeación, quien elaborará un acta sobre lo expuesto e igualmente sobre las recomendaciones o pronunciamiento de la Junta sobre el tema tratado.

La Junta, a solicitud de cualquiera de sus miembros podrá invitar al funcionario que considere conveniente y requieran para el estudio de un caso específico sobre el cual deseen pronunciarse.



## **CAPITULO II**

# **OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO DEL CODIGO DE USOS DE SUELOS**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **CAPITULO II**

### **2. OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO**

#### **2.1. ARTICULO 8 OBJETIVOS DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO FISICO.**

El presente acuerdo establece una serie de directrices definidas como política de Ordenamiento Territorial del Municipio de CERETE, cuyo objetivo es servir como instrumento para racionalizar las acciones tendientes a ordenar un crecimiento y desarrollo armónico del área urbana y rural del Municipio de CERETE.

Teniendo en cuenta:

1. El crecimiento acelerado de la población se ha ubicado sin ningún control en la zona urbana, conllevando a utilización irracional del suelo, lo cual ha ocasionado un desequilibrio en los servicios públicos y costos de urbanización.
2. El Municipio no cuenta con alternativas y políticas de largo plazo para la ocupación, manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales y su aprovechamiento.
3. Que en la actualidad el Municipio de CERETE no está respondiendo de forma adecuada y técnica a las necesidades dinámicas del desarrollo.
  - 3.1. El área determinada por el PBOT anterior como área urbana, tiene mayor área rural que la urbana consolidada.
4. Debido a los procesos de descentralización administrativos y fiscal que se han venido imponiendo a los Municipios trayendo consigo la obligación de adoptar políticas de racionalización en todos los órdenes de desarrollo, ameritando diseñar una serie de normas y políticas urbanas que organicen e impulsen el desarrollo y mejoramiento de la calidad de vida del Municipio.
5. Que los Municipios y distritos deben en función de la Ley 388 “La Nueva Reforma Urbana” el cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994 sobre el Plan de Ordenamiento del Territorio Municipio y orientar el desarrollo físico y su utilización racional del suelo.
6. Las autoridades competentes solo podrán otorgar licencia de urbanismo y construcción una vez que dicho plan sea aprobado (Ley 388 de 1997 Artículo 20 obligatoriedad de los planes de ordenamiento).





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**2.2. ARTICULO 9. POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.**

Para los efectos del presente acuerdo “Las Políticas de Desarrollo Urbano” comprenden los objetivos, así como los medios de alcanzarlos, encaminados a lograr la conformación de una mejor y más eficiente estructura urbana y rural para corregir las deficiencias existentes en la planeación física dentro del concepto de prevalencia que regirá la estructura de este acuerdo.

**PARAGRAFO. DEFINICION DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.**

Son políticas del desarrollo urbano del Municipio de CERETE, y en orden prevalecen las siguientes:

1. Planificación del Municipio de CERETE, que incluya además del Ordenamiento de las áreas urbanas, también el de las áreas Rurales, el de las áreas de Expansión y el de las Zonas de Reserva y ambientales Agrícolas así como los medios de integración en la región.
2. Fijar el perímetro urbano del Municipio de CERETE.
3. Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales del Municipio en concordancia científica y normativa en el ámbito nacional.
  - a) El Sistema Hídrico del Municipio de CERETE y su integración con los usos urbanos circundantes caño Bugre, río Sinú, (adecuación hidráulica, saneamiento, tratamiento físico y arborización ornamental de las rondas, zonas amortiguadoras y de reserva) y de espacios públicos adyacentes al caño Bugre de CERETE, y demás cuerpos de agua, así como arroyos, embalses, canales y obras de ingeniería hidráulica. La determinación de las zonas de alto riesgo natural o por condiciones de instalación de condiciones de insalubridad en sectores cercanos al río y arroyos.
  - b) Los parques de uso recreativo, los elementos naturales creados en predios recreativos al aire libre de las lagunas, prados, arborización ornamental y edificios integrados a los mismos, así como la conservación del uso recreativo como tal, ya sean que los inmuebles estén destinados al uso público o al uso privado.
4. Programación coordinada en las áreas de servicio público relacionada con el desarrollo físico, entendiéndose como la planificación sectorial de las obras que deben emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes en los sectores de suministro de agua, alcantarillado,



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



energía, gas, teléfono, recolección y disposición técnicas de basura, vías y transporte.

5. Elaboración de planes sectoriales detallados, así como los correspondientes programas de desarrollo integral. Identificando y señalando las acciones que deban tomarse sobre el territorio con el objetivo de organizar y adecuar las ventajas que este ofrece.
6. Definición de prioridades para la realización de los planes zonales de aquellos sectores de expansión que demanden una acción coordinada inmediata en distintos frentes, por causa de la acumulación de deficiencias estructurales en los servicios públicos básicos, de manera que sea posible determinar las directrices y prioridades de su desarrollo físico, así como las reglamentaciones urbanísticas que demanden modificación de adoptar programas de desarrollo integrado con sus programas de inversiones.
7. Creación, producción, conformación, incorporación, regulación, conservación, rehabilitación, amoblamiento, dotación, reivindicación, restitución, recuperación, Administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público.

Son aspectos del espacio público de planeamiento físico:

- a) El plan maestro vial del Municipio con todos los proyectos específicos a la malla vial arterial, corredores de transporte masivo, vías locales especialmente las que integran los barrios y sectores de la malla vial arterial, ciclo vías, caminos peatonales y todos aquellos espacios y sus servicios complementarios puestos al servicio de desplazamiento de personas y cargas y vehículos.
- b) El plan de las zonas verdes, para el uso y disfrute y recreación pública de manera que se llega con la participación comunitaria a un cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento, Administración, cuidado y explotación.
- c) El plan de espacios públicos de propiedad privada especialmente en lo referente a las obligaciones de propietarios, urbanizadores y constructores en cuanto a las características de los elementos naturales de los inmuebles privados destinados a la satisfacción de necesidades colectivas y al diseño y ejecución de los elementos arquitectónicos de los mismos.
- d) El plan de servicios públicos y de obras públicas, que integran tanto los planes de las distintas empresas prestadoras de los servicios públicos,



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



como las especificaciones técnicas de las redes, obra de urbanismo, infraestructuras drenaje, acueducto, alcantarillado, instalaciones y acometidas, a cargo de propietarios y urbanizadores.

- e) Los programas de inversión en el espacio público, y los recursos Económicos correlativos, reflejados en el espacio público del Municipio y sus mejoras que requieran, y el respectivo presupuesto de inversión y de ingresos
- f) Crear y actualizar el inventario patrimonial Municipal constituido por los bienes de uso público incluidos en el espacio público y sus mejoras a través del señalamiento de las áreas de conservación y protección del perímetro histórico, cultural y arquitectónico del Municipio.
- 8. Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas, o conjunto de edificios y sus entornos, u obras de cualquier tipo o época, para garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana.
- 9. Fomento a la reutilización de sectores desarrollados que se originaron con deficiencias estructurales o que han perdido su viabilidad urbana, con edificaciones de mejor calidad que los sustituyan, espacios públicos más generosos, vías más amplias y obras de infraestructuras con mejores especificaciones, mediante programas y reglamentos de renovación urbana y redesarrollo.
- 10. La incorporación como áreas urbanas de los sectores de las áreas de actividad agrícolas que hayan perdido o pierdan vocación como suelo agrícola y adquieran vocación urbana, en virtud de su accesibilidad, de instalación y prestación de servicios públicos y todos aquellos factores que determinen que el uso urbano es el más indicado para satisfacer las necesidades sociales y que permita fortalecer y regular el mercado inmobiliario e incrementar los ingresos fiscales del Municipio de CERETE.
- 11. Reubicación de comunidades sobre las que presenten graves riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos situados en zonas de alto riesgo determinados por la Administración y el comité de prevención de desastres del Municipio de CERETE.
- 12. Reservar las tierras urbanizables para atender la demanda de vivienda de interés social en áreas previstas para la actividad residencial y en barrios obreros dentro de zonas industriales o en áreas adyacentes a centros



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



generadores de empleo, siempre que no se afecte la salud de los habitantes.

13. Consolidación de las áreas residenciales en usos de viviendas y usos distintos del mismo, siempre que éstos sean complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.
14. Dotación de las áreas residenciales con los servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos requeridos para el buen funcionamiento de las mismas y conservación del uso institucional en los predios y edificaciones donde se presenta en la actualidad.
15. Promocionar el potencial industrial y comercial del Municipio y fortalecer fuentes de trabajo y considerarlos, mediante el fomento de las actividades de construcción de espacios y edificios adecuados, especialmente para el funcionamiento de las siguientes empresas:
  - a) Empresas de carácter oficial o privado cuyo objeto sea la prestación de servicios.
  - b) Actividades de construcción, ejecución de obras públicas y en general de infraestructuras urbanas.
  - c) Producción de soluciones de vivienda de interés social.
  - d) Microempresas de mercado de producción agropecuarias.
  - e) Empresas con generación de empleo masivo.
  - f) Industrias tendientes absorber trabajadores calificados y formados en centros universitarios o tecnológicos como aquellos que signifiquen explotación de técnicas avanzadas, establecimientos de comercio y finanzas, comunicaciones, centros de acopios, etc.
  - g) Empresas cuya finalidad sea encauzamiento del comercio informal para incorporarlo a la actividad económica del Municipio y eliminar su efecto de deterioro del entorno y en particular del espacio público.
16. Consolidación del casco urbano del Municipio de CERETE, el Occidente de la zona de reservas ecológicas y la ronda del Río Sinú, del caño Bugre, las vías arteriales, sus redes maestras y su sistema de espacios públicos claramente definidos y respetados, mediante ejecución de las obras prioritarias que se definan en un programa de desarrollo integrado de las zonas Nor-occidental, Centroccidental, norte y Sur-Occidental de CERETE, de manera que se garantice la expansión urbana, ordenada hacia el Suroccidente y Occidente, norte y nor este del Municipio, hasta los límites de las áreas susceptibles de ser definidas en usos urbanos con arreglo al presente acuerdo. Ver Plano N° 1 – General Municipal.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



17. Forma parte integral de estos códigos de usos de suelos del municipio de CERETE toda la normatividad existente en Leyes Ley 9/89, Ley 388/97, ley 152/94, decreto 3600/07 y demás decretos, resoluciones de las autoridades competentes en cada caso, a si estas normas no se hayan incluido en la redacción de este estudio.

**2.3. ARTICULO 10. ASPECTOS NORMATIVOS DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.**

Son aspectos normativos de las políticas de desarrollo urbano del Municipio de CERETE, las directrices de naturaleza legal y reglamentaria que permitan definir el proceso de desarrollo de todas las áreas, sectores e inmuebles en especial los siguientes objetivos:

1. Adopción de reglamentaciones urbanísticas que encausen el desarrollo y conformación de áreas rurales, urbanas, suburbanas y zonas de reservas ecológicas y agrícolas.
2. Adopción de las reglamentaciones urbanísticas y en los distintos niveles y ámbitos de aplicación especial y temporal dentro del marco de las leyes y los acuerdos del concejo Municipal.
3. Amplia publicidad de las reglamentaciones urbanísticas.
4. Expedición prioritaria de las reglamentaciones de los sectores en los cuales falta precisión necesaria para el otorgamiento de licencias de urbanismo, de construcción, de desarrollo y de aquellos usos permitidos.
5. Adopción de procedimientos claros para el trámite de peticiones relacionados con el desarrollo físico de manera que se cumplan las siguientes:
  - ✓ Distribución y definición de las responsabilidades de los funcionarios encargados de diligenciar y resolver las solicitudes y cumplir determinadas funciones relacionadas con el planeamiento físico.
  - ✓ Tramitar las respectivas licencias, permisos o patentes, para la construcción, ampliación, modificación, adecuación, separación y demolición de edificaciones, para urbanización y parcelación, y para el funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales en áreas urbanas, Rurales y Suburbanas.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



6. Sujeción al plan preestablecido y a las correspondientes reglamentaciones de todas las actividades ejercidas por personas o entidades que actúan sobre el suelo y los demás elementos y materiales que constituyen el soporte físico del Municipio, en especial las siguientes:
  - a) Las actividades de subdivisión, parcelación o loteo de terreno y segregación de predios por los sistemas de copropiedad o propiedad horizontal.
  - b) Las actividades de urbanización de los terrenos susceptibles de desarrollos en usos urbanos.
  - c) Las actividades públicas y privadas, construcción, reparación, ampliación y modificación de las vías de toda clase como autopistas, corredores de transporte masivo, caminos, calles peatonales y ciclo vías, puentes, intersecciones y los servicios complementarios de las mismas zonas verdes, control ambiental, controles por efectos de seguridad, semáforos, estación, paraderos y terminales.
  - d) Las actividades públicas y privadas de dotación, adecuación y amoblamiento de los espacios en particular aquellos que sean bienes de uso público.
  - e) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos y obras de infraestructura.
  - f) Las actividades de explotación en usos agrícolas, mineros, forestales y pesquero, de las áreas rurales y de los sectores turísticos y de las áreas suburbanas.
  - g) Actividades de construcción y demolición de edificios.
  - h) Las actividades comerciales, industriales, cívicas, institucionales, recreativas y de servicios ejercidos en edificaciones y espacios adecuados para el ejercicio de ellos.
  - i) Las actividades industriales, comerciales e institucionales y de servicio; potencialmente generadoras de impacto social, ambiental o urbanístico y las actividades contaminantes, así como las actividades de control de los impactos y de la contaminación.

**2.4. ARTICULO 11. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.**

Los aspectos administrativo de las políticas de desarrollo urbano buscan establecer un sistema de relaciones jurídico – administrativo y competencias institucionales que sirven a la realización de objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en forma eficiente y coordinada entre el sector privado y las diferentes entidades del sector públicos. Tales son las siguientes:

1. Eficiencia de las instituciones y organizaciones de control e impulso al desarrollo, así como el fortalecimiento o recuperación de la confianza





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



pública en los mismos, de manera que se garantice una ordenada transformación de los sectores sin desarrollo, la protección de áreas consolidadas, la utilización quieta y pacífica de la propiedad inmueble con arreglo a las normas sobre usos de los terrenos y edificaciones, el plan de servicios públicos y de obras públicas en general y la legalización como instrumento generalizador de definición de desarrollo.

2. Unificación y actualización de la cartografía en un sistema integrado de información geográfica, necesaria para lograr este objetivo.
3. Actualización y Sistematización de la formación catastral.
4. Formación de un sistema integrado de información socio – económico y de estratificación del Municipio de CERETE.

**2.5. ARTICULO 12. ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTALES DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.**

Las políticas de desarrollo urbano en el campo financiero y presupuestal están orientadas a garantizar el financiamiento de las obras públicas requeridas para la realización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Son políticas de desarrollo urbano las siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo económico que permitan la utilización óptima de los recursos tributarios de las contribuciones, de las tasas, de los recursos propios del crédito, así como la medición de la rentabilidad social de las inversiones y su proyección. Este modelo de desarrollo económico será preparado bajo la dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Hacienda Municipal, y estará sujeto a la aprobación de la Junta de Planeación Municipal.
2. Fortalecimiento de la contribución de valorización como medio de financiamiento y redistribución del costo de las obras públicas.
3. Establecimiento de incentivos tributarios y crediticios, así como las tarifas de servicios públicos, para fomentar la realización de las políticas de desarrollo urbano.
4. Elaboración del presupuesto de inversiones del Municipio de CERETE, con sujeción a los programas de inversión determinadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, anterior y en el ajuste, dando prioridad a aquellas obras iniciadas durante las vigencias anteriores.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



5. Programación sectorial y definición de las prioridades para las inversiones públicas en infraestructura urbana bajo la coordinación del Departamento Administrativo del Planeación Municipal y la Administración Municipal a fin que las inversiones en infraestructuras vial, que determina la posibilidad de acceder a terrenos y sectores que antes carecieron de ella, tengan su contrapartida en inversiones para obras de infraestructura y redes maestras de servicios públicos y con accesibilidad al transporte público que presenten deficiencia o posibilidad de prestación de otros servicios.
6. Desarrollar y ejecutar los proyectos y estudios del Expediente Municipal, y el Plan de Movilidad en el área urbana del municipio





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **CAPITULO III**

# **REGLAMENTACIONES URBANISTICAS**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO III**

**3. REGLAMENTACIONES URBANISTICAS DE LOS CONCEPTOS  
APLICABLES A ESTE ESTATUTO SOBRE REGLAMENTACIONES  
URBANISTICAS.**

**3.1. ARTICULO 13. CONCEPTOS DE LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS.**

Para cualquier situación encaminada por el siguiente estatuto, cuantas veces se empleen conceptos enunciados a continuación, su significado será claro y preciso como textualmente lo indica.

**PARAGRAFO 1. REGLAMENTACIONES URBANISTICA GENERAL.**

Se define como reglamentación urbanística a las normas mínimas sobre planeación, zonificación y usos del suelo que rigen el desarrollo del área urbana en el Municipio de CERETE, dentro de los cuales el Municipio adoptará en el presente estatuto para las reglamentaciones específicas.

**PARAGRAFO 2. REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO.**

Se define como reglamentación de los usos del suelo a todas las normas sobre distribución espacial de las funciones y actividades urbanas del Municipio de CERETE o a la subdivisión de estas áreas de actividad en razón al uso principal y predominante.

**PARAGRAFO 3. REGLAMENTACION URBANISTICA ESPECÍFICA.**

Se refiere a las normas urbanísticas contenidas en el presente decreto dictado conforme al marco dispuesto por las normas generales sobre planeación, usos del suelo y zonificación en el Municipio de CERETE.

Las normas urbanísticas específicas pueden ser más restrictivas y prohibir en algunos casos eventos o situaciones de construcción, usos de suelos, localización de edificaciones, viviendas, instituciones, deportivas, recreativas, comerciales que atenten contra el urbanismo, el desarrollo, la tranquilidad ciudadana, la moralidad, buenas costumbres con el fin de crear en el Municipio de CERETE una excelente armonía entre el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y los Códigos de Usos de Suelos, condiciones higiénicas, una presencia ideal, agradable y estética del área urbana y una excelente condición de habitabilidad general, sin desconocer los derechos de libertad que se tengan para los ciudadanos dentro de las normas existentes y contenidas también en la carta magna.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



### **3.2. ARTICULO 14. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **AMBITO DE LA APLICACION.**

El presente código urbanístico tiene aplicación, para todas las obras de urbanización, parcelación, renovación, erradicación, mejoramientos, construcción, reforma, mejoras, adicionales, etc. que se realicen en el área urbana del Municipio de CERETE.

### **3.3. ARTICULO 15. APLICACIONES.**

Las normas sentadas en el presente Código Urbanístico, rigen tanto para los constructores y urbanizadores públicos y privados como para los funcionarios encargados. Su aplicación, Administración, evaluación y control del mismo la hace el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, e Infraestructura.

#### **PARAGRAFO 1. CONSTRUCTORES.**

1. **PUBLICOS:** Defínase como constructores públicos, todos los constructores de la Administración Pública Nacional Departamental o Municipal, y los establecimientos e instituciones mientras no exista una norma expresa de superior jerarquía que disponga lo contrario.
2. **PRIVADOS:** Defínase como constructores privados todos los Constructores Particulares y Empresas Privadas.

#### **PARAGRAFO 2. FUNCIONARIOS.**

Todos los funcionarios y empleados del Municipio de CERETE deben cumplir y hace cumplir los preceptos de este código.

- ✓ Todos los funcionarios empleados y personas vinculadas a los organismos de Orden Nacional, Departamental o Municipal que operen en este Municipio y que estén encargados del planteamiento, diseño, ejecución o control de obras o edificaciones que se ejecuten en el Municipio de CERETE.
- ✓ Para los empleados y funcionarios Municipales y en especial los del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de CERETE, dependencia encargada de velar por la aplicación y cumplimiento de las normas de este código y de la regulación y control de las construcciones, la obligación de cumplir las normas de este código es perentoria y su



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



inobservancia será casual de mala conducta, aplicando el código de lo administrativo.

**3.4. ARTICULO 16. CONTROL PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.**

Control para asegurar el cumplimiento de las normas establecidas en el presente estatuto se hará efectivo basado en el empleo y aplicación de las siguientes instituciones jurídicas:

- ✓ Las Sanciones urbanísticas en el artículo 66 de la Ley 9 de 1989 y las que trata el artículo 41 del Código de Régimen Municipal. Otras normas que existan en el momento y que no hayan sido contempladas en este código.
- ✓ Normas urbanísticas existentes y contempladas en la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial.
- ✓ Normas ambientales dictadas por la ley 99/93
- ✓ Normas de usos de los suelos en los corredores viales suburbanos establecidas en el decreto N° 3600/07.
- ✓ Normas reglamentadas en las resoluciones de la Corporación Regional Ambiental CVS.
- ✓ La sanción por la violación a las reglamentaciones sobre el uso del suelo en zonas de reserva agrícola sobre los artículos 60 y 62 de la Ley 12 de 1982. Otras normas que existan en el momento y que no hayan sido contempladas en este código.
- ✓ Las órdenes de policía de supervisión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el Literal (a) del artículo 66 de la Ley 9 de 1989. Nuevas sanciones establecidas en el código de Policía del Momento.
- ✓ Las órdenes de policía de supervisión y sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el Literal (b) del artículo 66 de la Ley 9 de 1989. Nuevas sanciones establecidas en el código de Policía del Momento.
- ✓ La suspensión de los servicios públicos en los casos previstos en los literales a) y b) del artículo 66 de la Ley 9 de 1989.
- ✓ La acción popular para la defensa de los elementos constructivos del espacio público de que trata el Artículo 8 de la Ley 9 1989.
- ✓ Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía para los efectos de la restitución de los bienes de uso públicos. Nuevas sanciones establecidas en el código de Policía del Momento.
- ✓ En general los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio a lo establecido por el Artículo 66 de la Ley 9 de 1989. Nuevas sanciones establecidas en el código de Policía del Momento.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- ✓ Las licencias o permisos de que trata el Artículo 63 de la Ley 9 de 1989 y los actos de renovación de la misma, conforme a la Ley. Nuevas normas existentes en el momento de su aplicación.
- ✓ Las cauciones y las garantías del cumplimiento de las normas urbanísticas específicas en los casos contemplados en la Ley, Acuerdos y Decreto del Concejo Municipal.
- ✓ La gestión oficial de Interventoría y recibos de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.
- ✓ Las acciones resultantes de los convenios que se celebren con entidades públicas y privadas cuyo defecto sea el establecimiento de medidas conducentes al cumplimiento de las normas urbanísticas.
- ✓ El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley.
- ✓ Las demás medidas Administrativas y de Policía emanadas de la ley de acuerdos del Concejo Municipal cuya finalidad será asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.



## **CAPITULO IV**

# **PLANES SECTORIALES**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO IV  
4. PLANES SECTORIALES**

**4.1. ARTICULO 17. PLANIFICACION SECTORIAL.**

El concepto de planificación sectorial está referido al planeamiento de los distintos servicios a cargo de Municipio de CERETE y de sus entidades descentralizadas, cuando estos servicios requieren una forma propia y especializada de planeamiento, en atención a la naturaleza del servicio mismo.

**PARAGRAFO 1.**

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal será la cabeza de la planificación sectorial de las distintas dependencias de la Administración Municipal y de los organismos descentralizados.

**4.2. ARTICULO 18. PLAN GENERAL DE DESARROLLO Y PLANES SECTORIALES.**

La formulación del plan general de desarrollo requiere la integración de los planes sectoriales, partiendo de una labor analítica de información, investigación, diagnóstico, evaluación y formulación de cada uno de ellos.

Paralelamente, obliga además a la realización de una gestión coordinadora de los distintos planes sectoriales, que al confrontarlo con la disponibilidad de recursos económicos, técnicos y administrativos, permitan establecer un orden de prioridades en el tiempo, el cual habrá de reflejarse en los correlativos programas de inversión.

**4.3. ARTICULO 19. PROGRAMAS DE INVERSION Y DE GENERACION DE RECURSOS.**

Correlativamente a los planes sectoriales que se elaboren dentro de las distintas áreas del servicio público, se formularán los respectivos programas de inversión y de generación de recursos, con determinación y análisis de los recursos destinados a cada uno de los planes sectoriales su proveniencia, posibilidades de incremento, su destinación y prioridades y las alternativas de financiamiento con recursos de crédito u otros ingresos.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**4.4. ARTICULO 20. RESPONSABILIDAD DE LA EJECUCION DE LOS PLANES SECTORIALES.**

La financiación y ejecución de los planes sectoriales corresponde a las entidades a cuyo cargo están los servicios públicos, objeto de planeamiento especializado mediante los instrumentos presupuestales y fiscales instituidos en el Municipio.

**4.5. ARTICULO 21. ADOPCION DE LOS PLANES SECTORIALES.**

Los planes sectoriales se adoptarán como formas de planeamiento orgánico de las dependencias y entidades descentralizadas a cuyo cargo esté la prestación de los servicios en el respectivo sector y la ejecución de las obras correspondientes.

**4.6. ARTICULO 22. LOS PLANES SECTORIALES COMO PARTE DEL PLANEAMIENTO FISICO.**

Los planes sectoriales integrantes al desarrollo físico son:

1. Planes sectoriales relacionados con la conservación, producción, habilitación, y adecuación del patrimonio público inmobiliario conformado por bienes de uso público incluidos dentro del espacio público del Municipio, planes entre los cuales se destacan:
  - a) Transporte, el cual comprende principalmente: sistema vial convencional para el transporte automotor; ciclo vías, sistema de transporte masivo, estaciones de buses y terminal de transporte; semaforización electrónica, señalización y ordenamiento del tráfico vehicular.
  - b) Parques Municipales, zonas verdes y recreativas de uso público e inmuebles de uso público del Sistema Hídrico.
2. Planes sectoriales relacionados con la ejecución de obras de infraestructura constitutivas del patrimonio público inmobiliario destinado a la instalación, conducción y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y teléfonos.
3. Planes sectoriales de los servicios de aseo, tratamiento y disposición de basuras y residuos líquidos.
4. Planes sectoriales de las empresas de servicios públicos, en especial a las empresas que sean operadoras de los servicios públicos domiciliarios acueducto, alcantarillado, aseo, relacionada con la adecuación hidráulica, estaciones de bombeo, plantas de tratamiento, rellenos sanitarios para la





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



disposición final de basuras y mejoramiento de las condiciones del Río Sinú y caño Bugre. (Urbano y rural de donde se abastezcan y tengan cobertura de la prestación de los servicios).

5. Planes sectoriales relacionados con la conservación del medio ambiente y control del impacto ambiental generado por las actividades urbanas, y en particular las contaminantes.
6. Definición de las relaciones del Municipio de CERETE con los Municipios limítrofes y con los organismos y autoridades de planificación física de las órdenes Nacional, Departamental y Municipal con incidencia en la región.
7. Planes sectoriales relacionados con la construcción de vivienda, urbanización, renovación y habilitación de zonas residenciales, bajo el liderazgo del Municipio de CERETE y la reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y para la reubicación de asentamientos humanos que presentan graves riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes.
8. Conformación de inventario, la cartografía y la información inmobiliaria sistematizada, requeridos para la Administración de las instituciones Municipales que se ven afectadas por las características y magnitudes de la propiedad inmueble, tales como: el señalamiento preciso de las reglamentaciones urbanísticas; la determinación de las bases gravables del Impuesto predial y del impuesto de estratificación socioeconómica; el manejo diferenciado por estratos socioeconómicos que se tiene como base para el cobro de las tarifas de los servicios públicos.
9. Los demás planes y programas sectoriales cuya definición y ejecución impliquen una especial incidencia en las estructuras físicas del Municipio de CERETE, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**4.7. ARTICULO 23. CONTENIDO DE LOS PLANES SECTORIALES.**

El contenido de los planes sectoriales en sus aspectos técnicos y enunciativos, dependerá de las características de los servicios y de la estructura de las entidades encargadas de prestarlos.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**4.8. ARTICULO 24. APROBACION DEL PLAN SECTORIAL.**

Los planes sectoriales se adoptarán mediante acuerdo del Concejo Municipal, a través de los mecanismos fiscales previstos por las normas del acuerdo anual del presupuesto de inversiones y demás disposiciones concordantes.

**4.9. ARTICULO 25. EVALUACION Y CONTROL DE LOS PLANES SECTORIALES.**

La evaluación es un proceso permanente mediante el cual la Administración realiza el análisis, revisión y ajuste de los planes sectoriales.

La evaluación de los planes sectoriales corresponde a la Junta de Planeación, con fundamento en los estudios que para el efecto le presente el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y las dependencias o entidades encargadas de la prestación de los servicios, con miras a lograr el perfeccionamiento del Plan General de Desarrollo y proponer al Concejo Municipal las reformas que requieran los propios planes sectoriales.



## **CAPITULO V**

# **ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO EN GENERAL**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO V**

**5. DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**5.1. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO EN GENERAL**

**5.1.1. ARTICULO 26. ZONIFICACION.**

Es la división del territorio de CERETE, con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a diversos usos.

Ver mapa anexo Zonificación Ambiental Urbana General

**5.1.2. ARTICULO 27. USO.**

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

Algunos de los usos que se fundamentan en derecho de los ciudadanos:

- ✓ El uso Público.
- ✓ El uso Residencial. Sectores 1-2-3-4 y demás cuando la estratificación a si lo indique
- ✓ El uso Comercial. 1-2-3-4.
- ✓ El uso Industrial. 1-2-3. Pasivo – Liviano – Pesado. Comercial industrial
- ✓ El uso cívico e Institucional.
- ✓ El uso Recreacional.
- ✓ Uso Deportivo
- ✓ Usos de Protección.
- ✓ Usos de Conservación.
- ✓ Usos de Preservación.
- ✓ Usos Protegidos.
- ✓ Usos Mineros.
- ✓ Usos Espacio Aéreo.

**5.1.3. ARTICULO 28. USO PERMITIDO.**

Es el tipo de utilización asignado a un sector del Municipio, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles, por las reglamentaciones urbanísticas.

Los usos no asignados por las reglamentaciones urbanísticas como permisibles dentro de un sector o zona, se consideran prohibidos allí.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



#### **5.1.4. ARTICULO 29. INTENSIDAD DEL USO.**

El mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación, para un uso permitido.

#### **5.1.5. ARTICULO 30. IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA.**

Impacto en la afectación producida en un sector, zonas o áreas determinadas por la actividad inherente a su uso específico.

El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zonas o áreas y negativo en el caso de ocasionar o propiciar deterioro en el mismo.

Según el medio sobre el cual se produce el efecto, los impactos negativos pueden ser de tres tipos:

- ✓ Impacto ambiental, cuando se presentan contaminación y deterioro del medio ambiente.
- ✓ Impacto físico, cuando se alteran condiciones de las estructuras urbanas en perjuicios de las mismas.
- ✓ Impacto social, cuando se presentan incomodidades y factores que deterioran la calidad de la vida de una determinada comunidad, en virtud de una actividad urbana.

#### **5.1.6. ARTICULO 31. EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS.**

La necesidad de controlar efectivamente el impacto ambiental, social y urbanístico que las distintas actividades generan, los impactos que inciden en la calidad de vida de los habitantes, como la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que lo conforman y que sirven de sustento físico al Municipio, es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias de las reglamentaciones urbanísticas.

#### **5.1.7. ARTICULO 32. LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS.**

Las actividades contaminantes son fuentes de impacto negativo en especial impactos ambientales. Se entiende por actividad contaminante toda aquella que



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



vierte en los medios líquidos, aéreos y terrestres emisiones sólidas, líquidas, gaseosa o energética que por su naturaleza, características concentración o volumen, imposibilitar o dificulten su absorción de los mecanismos naturales de dispersión entre las formas de contaminación más frecuentes se destacan:

**a) Contaminación del medio líquido:**

Se denomina contaminación del medio líquido, todas las aguas en jurisdicción del Municipio como río, arroyos, ciénagas y cuerpos de agua, toda clase de sustancias líquidas, gaseosas, sólidas o energéticas que dañen, envenenen o perjudiquen la calidad del agua natural.

**b) Contaminación degradación del suelo:**

Se consideran contaminación y degradación del suelo, todo aquellos desechos industriales, sólidos o líquidos que destruyan los suelos y los seres vivos de dicho medio, u otros factores que causen acumulaciones de aspectos desagradable a la vista, o mal oliente, o que se tornen en focos potenciales de infección, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

**c) Contaminación Acústica:**

Se denomina contaminación acústica el exceso del ruido y sonido nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta que sobrepasen los niveles de los decibeles permitidos.

**d) Contaminación atmosférica y del espacio aéreo:**

Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad o daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano o deterioren los objetos materiales.

**e) Contaminación térmica:**

Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se produce excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos y climáticos.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**f) Contaminación Electromagnética:**

Es la emisión de ondas de radio, telefonía celular, señales electromagnética etc. que puedan causar enfermedad, daños o molestias en los seres humanos y deteriorar los aparatos domésticos y causar interferencias que impidan su normal funcionamiento, como las torres de telefonía celular.

**g) Contaminación Visual:**

Es la ubicación de barreras, vallas, avisos, cerramientos, construcciones, luces artificiales y en general obstáculos visuales en detrimento del entorno y del paisaje.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



# **CAPITULO VI**

## **ZONA URBANA**





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO VI**  
**6. ZONA URBANA**  
**6.1. USO PÚBLICO Y ESPACIO PÚBLICO**

**6.1.1. ARTICULO 33. USO PÚBLICO.**

Son de uso público aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio del Municipio, como las calles, plazas, caminos y en general todos los inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo.

También pueden ser destinados al uso y disfrute colectivo elementos arquitectónicos, naturales de los inmuebles de dominio privado en los que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente.

**6.1.2. ARTICULO 34. ESPACIO PÚBLICO.**

Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos, los elementos arquitectónicos y naturales privados, destinados por su naturaleza, por su uso, la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, los límites de los intereses privados de los habitantes. Ver también artículo 258. Ver Mapa anexo Espacio público Urbano

Así constituyen el espacio público del Municipio las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y uso de elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la conservación, preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno del Municipio y en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea de manifiesto y conveniente que se constituyan en zonas de interés colectivo, y las que considera la ley de espacio público aunque en este código no hayan sido contempladas.

**6.1.3. ARTICULO 35. ZONAS DE USO PUBLICO POR DESTINACION QUE DE ELLAS HAGAN PROPIETARIOS O URBANIZADORES.**

Para todos los fines legales, en terrenos sin urbanizar en relación con los cuales se tramiten o se hayan obtenido licencias de urbanización, las áreas o zonas de terreno destinados a este fin específico, con el solo señalamiento que se haga de ellas en el plano del proyecto general aun cuando permanezcan dentro del dominio privado y solo podrán ser reubicados y redistribuidos con las siguientes consideraciones de su uso público que ella conlleva, antes de su entrega real y



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



material al Municipio de CERETE ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, y mediante la modificación o sustracción del proyecto general siempre y cuando contemple la nueva distribución de las áreas de uso público y siempre que corresponda este nuevo planteamiento urbanístico a las normas vigentes en el momento de su presentación, ya sea que se trate de una modificación o ya la sustitución total del proyecto inicial.

**6.1.4. ARTICULO 36. ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO MUNICIPAL.**

Así mismo se incorporan al espacio público todas aquellas áreas y zonas de los desarrollos legalizados que deben integrarlo conforme a las normas contenidas en los actos administrativos por medio de los cuales se adopten sus reglamentaciones urbanísticas y en las que se incluyan como parte de los respectivos planes y proyectos de habilitación.

**6.1.5. ARTICULO 37. DEMARCACION DEL PATRIMONIO PÚBLICO.**

Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote de uso privado y los bienes de uso público.

**6.2. ZONAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO**

**6.2.1. ARTICULO 38. RECREACION PÚBLICA.**

La recreación puede ser activa o pasiva, la primera de una viabilidad específica de las estructuras para albergar a los usuarios, la segunda demanda viabilidad de las estructuras para fines artísticos, ornamentales y ambientales.

La recreación pública bajo cualquiera de estas dos formas es una manifestación del uso y disfrute colectivo y forman parte del espacio público.

**6.2.2. ARTICULO 39. BIENES DE USO PÚBLICO INTEGRANTES DEL ESPACIO PÚBLICO RECREATIVO.**

Entre los bienes de uso público que forman parte del espacio público recreativo se distinguen dos clases:

- a) Aquellos en los que el principal uso recreativo, están destinados a la recreación activa y sus usos complementarios.

El uso recreativo, en formas activas de recreación, está supeditado a la conservación de los elementos naturales del ambiente y del paisaje y a la viabilidad de las estructuras y edificaciones a la recreación popular.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- b) Aquellas que se excluyen del público como forma activa de recreación, porque cumplen una finalidad exclusivamente ornamental, ambiental o paisajística.

**6.2.3. ARTICULO 40. BIENES DE USO PÚBLICO DESTINADOS A LA RECREACION ACTIVA.**

Los bienes recreativos de uso público para la recreación activa como uso principal, entre otras, las siguientes:

1. Los parques públicos en los que el uso recreativo de forma activa de recreación pública es principal.
2. Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones.
3. Las áreas y edificaciones de propiedad o a cargo del Municipio de CERETE destinadas a la recreación pública.

**6.2.4. ARTICULO 41. BIENES DE USO PÚBLICO DESTINADOS A LA RECREACION PASIVA.**

Como regla general las formas de recreación, admiten la mezcla de las dos formas de recreación, salvo cuando expresamente se excluya la recreación activa.

Se destacan entre los bienes de uso público destinados a la recreación pasiva las siguientes:

1. Las plazas y parques que representan valores urbanísticos, arquitectónicos o de identidad urbana, que son aptos para soportar el uso público bajo la forma de recreación activa.
2. Las áreas verdes de los barrios y urbanizadores en general, entre estas las constituyen los espacios abiertos empedrado de uso público, comunal o privado, destinados a la ambientación, que no sean por sus dimensiones o topografía, o por sus condiciones apropiadas para la recreación activa.
3. Las zonas verdes de aislamiento o de protección ambiental de las vías.
4. Las zonas especiales de reservas de rondas del río Sinú, caño Bugre, cuerpos de aguas (ciénagas - lagos) y canales o reserva forestal que por sus características paisajísticas y ambientales son del agrado y disfrute de la población.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**6.2.5. ARTICULO 42. ZONAS DE RESERVA PARA LA CONSTITUCION DE FUTURAS AREAS DESTINADAS A PARQUES Y PROYECTOS RECREATIVOS PUBLICOS.**

Son áreas o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de las obras y proyectos de que trata este capítulo y las áreas que contempla el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación, o de funcionamiento.

**6.3. ZONAS RECREATIVAS DE USO PRIVADO**

**6.3.1. ARTICULO 43. ZONAS DE PROPIEDAD PRIVADA O DE SERVICIO RESTRINGIDO.**

Son zonas recreativas de propiedad privada o de servicio restringido, los siguientes:

- a) Los clubes campestres y áreas recreativas de propiedad privada o de servicio restringido que se autoricen en el futuro, en el Municipio.
- b) Los inmuebles y edificaciones donde funcionan establecimientos recreativos valiosos para la estructura urbana.
- c) Las áreas designadas a zonas verdes de propiedad privada en edificios o conjuntos, y en general, los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles y edificaciones, cuya destinación sea la de satisfacer necesidades colectivas de recreación activa o pasiva.
- d) Las áreas destinadas a la recreación pasiva de propiedad privada para uso particular o comunal de las zonas sometidas al tratamiento especial de preservación de los recursos naturales del Municipio.

**6.4. ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS**

**6.4.1. ARTICULO 44. ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS.**

Las zonas de servicios públicos, son las áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes, para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como las necesidades para su instalación y mantenimiento y para el control ambiental necesario para prevenir impactos que genera la infraestructura misma del servicio, de manera que se aísle convenientemente a la comunidad de riesgos potenciales para la vida, la salud y la tranquilidad.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Los servicios a los que se refiere el artículo anterior, son:

1. Energía eléctrica u otras fuentes alternativas de energía, como el gas.
2. Acueducto.
3. Alcantarillado.
4. Telefonía.
5. Aseo

También se consideran zonas de servicios públicos las requeridas para la ejecución de proyectos de construcción de obras de infraestructura para los servicios de recolección, disposición y tratamiento de basuras y residuos sólidos, servicios de seguridad, saneamiento ambiental en general, servicios de prevención de la contaminación, tecnología para trabajos de descontaminación y ejecución de proyectos de construcción de obras de infraestructura social en los campos de la salud, la educación, como también los proyectos de infraestructura de Distrito de Riego en Zona Rural del Municipio. Las zonas de que trata el presente artículo a los requeridos para el funcionamiento de las redes administrativas de las entidades públicas encargadas de su prestación son parte del espacio público.

**6.4.2. ARTICULO 45. EQUIPAMIENTO DE LAS ZONAS DE SERVICIOS.**

Es el conjunto de instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de los servicios públicos y sus elementos que los conforman.

**6.4.3. ARTICULO 46. ADMINISTRACION Y APROVECHAMIENTO ECONOMICO DE LAS ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS.**

La Administración y mantenimiento de las zonas de servicios públicos estará a cargo de las entidades que prestan los respectivos servicios.

**6.4.4. ARTICULO 47. COORDINACION DE LA EJECUCION DE OBRAS DE SERVICIOS PUBLICOS.**

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación coordinar y autorizar la ejecución de obras para servicios públicos que afectan las vías y su equipamiento como las canalizaciones para redes, tendidos de cable etc. y en general los trabajos que afecten los bienes de uso público.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **6.5. INSTALACION Y PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS**

### **6.5.1. ARTICULO 48. SERVICIOS PUBLICOS.**

Para fines del presente acuerdo se entiende por servicios públicos, el conjunto de instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad, que atiende las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad y que por las características de su conformación física o por el impacto derivado de la prestación de sí mismo, implica actuar sobre los elementos materiales que conforman la estructura urbana.

En sentido estricto se entiende por servicios públicos los siguientes:

- ✓ Generación, conducción, transformación y distribución de energía eléctrica y gas para el consumo domiciliario.
- ✓ Acueducto, que comprende, producción, tratamiento y distribución de agua potable.
- ✓ Alcantarillado que comprende el drenaje de las aguas lluvias negras y en general, todo lo relacionado con la disposición y tratamiento de residuos líquidos.
- ✓ Recolección de basuras, lo cual incluye aseo y barrido de las calles, disposición y tratamiento de residuos sólidos en todos sus aspectos.
- ✓ Telefonía y comunicaciones análogas.

### **6.5.2. ARTICULO 49. LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO.**

La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en presente acuerdo.

Corresponde a las autoridades de planificación determina las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósito del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de CERETE, el cual deberá reflejarse en el presupuesto y programas de inversión de las empresas de servicios públicos que presenten a consideración al Municipio en complemento de las previsiones fiscales sobre la materia.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**6.5.3. ARTICULO 50. DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LOS SERVICIOS PUBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.**

Las características y especificaciones técnicas de los servicios públicos y de las correspondientes obras de infraestructura serán establecidas por las empresas de servicios públicos según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que adopten para el funcionamiento de usos urbanos.

**6.5.4. ARTICULO 51. PROHIBICION DE INSTALAR SERVICIOS PUBLICOS EN CONTRAVENCION A LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS.**

Las empresas de servicios públicos así como las demás personas o entidades, autorizadas para prestarlos, deberán disponer la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la consolidación de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica del área.

Igualmente deberán abstenerse de instalar o de aceptar suscriptores, en caso de que edificaciones o desarrollo a los que se pretende llevar los servicios carezca de licencia de construcción o de urbanización, salvo en los casos de legalización previstos en el presente acuerdo.

Los funcionarios de las empresas de servicios públicos encargados de autorizar su instalación, tienen la obligación de cerciorarse de lo anterior antes de proceder a impartir la autorización.

La instalación de servicios con violación de lo impuesto en el presente artículo, hará responsable en causal de mala conducta, que se sancionará con destitución del empleo.

**6.5.5. ARTICULO 52. SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.**

La Empresa de acueducto, alcantarillado (EMPRESA QUE REALICE LA OPERACION CERETE) dará la prestación de los servicios a su cargo dentro de las áreas urbanas del Municipio de CERETE, así como en el área rural en las que se especifique y contrate. Ver Mapas anexo Cobertura Acueducto. Mapa anexo Cobertura de Alcantarillado

La prestación de estos servicios se hará directamente a los respectivos usuarios sin perjuicio de la posibilidad de contratar con el Municipio, vecinos o entidades





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



descentralizadas, la Administración y cobro de las cuentas, así como la comercialización del servicio dentro de su territorio.

**6.5.6. ARTICULO 53. SERVICIOS DE ENERGIA Y ALUMBRADO PÚBLICO.**

Los servicios de energía eléctrica y alumbrado público deberán prestarse de manera prioritaria en todo el Territorio Municipal de CERETE y atender inclusive a las necesidades de sus áreas rurales.

La prestación del servicio de alumbrado público en los sectores de las áreas suburbanas así como las nuevas áreas urbanas y las áreas rurales del Municipio de CERETE, requiere el concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal a fin de que no se favorezca el desarrollo clandestino.

**6.5.7. ARTICULO 54. SERVICIO DE TELEFONIA.**

El servicio de telefonía deberá prestarse en todo el territorio del Municipio de CERETE y atender inclusive las necesidades de sus áreas rurales.

**6.5.8. ARTICULO 55. SERVICIO DE TELEFONIA PARA VIVIENDA.**

Para evitar que se destinen a fines comerciales edificaciones previstas para vivienda y siempre, la empresa de teléfonos del momento no podrá instalar más de dos líneas telefónicas por vivienda y siempre que no implique tener que dilatar la solución de solicitudes pendientes para viviendas sin teléfono dentro del sector servido.

**6.5.9. ARTICULO 56. RESTRICCIÓN PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.**

La prestación de los servicios públicos en las áreas urbanas estará sometida a las restricciones impuestas por las limitaciones técnicas y financieras de las empresas o por el normal desarrollo de los planes de ampliación de redes.

Tales restricciones serán destinadas en cada caso, por las empresas, así como su duración, pero no podrán ser de tal naturaleza que lleguen a significar en la práctica actos negativos del servicio.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **6.6. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO**

### **6.6.1. ARTICULO 57. LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCION DE ESPACIO PÚBLICO.**

Las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquellas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del Municipio.

Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes de uso público las siguientes:

1. Todas aquellas sesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para infraestructura de servicios públicos del mismo, independientemente de si existen o no zonas de reserva en el predio de los que tratan los capítulos anteriores.
2. En los predios afectados por vías del plan vial arterial son de cesión gratuita al espacio público, además:
  - a) Las zonas de protección ambiental de las vías del plan vial arterial, no incluidas como parte de la sección transversal de la vía.
  - b) Una proporción del área bruta del terreno a urbanizar para el trazado de una vía arterial.

Las demás cesiones para el uso público o para el espacio público de propiedad pública, serán objeto de negociación o expropiación entre los particulares y las entidades públicas, siguiendo los procedimientos establecidos por la ley.

### **6.6.2. ARTICULO 58. PRODUCCION DEL ESPACIO CONSTITUIDO POR BIENES DE USO PUBLICO MEDIANTE EL SISTEMA DE CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS.**

La producción de espacio público constituido por bienes de uso público mediante el sistema de cesiones obligatorias gratuitas de los urbanizadores está reglamentada por las normas para el desarrollo por urbanización contenida en el presente acuerdo.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**6.7. ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL  
RONDA DEL RIO, CAÑOS, ARROYOS, CANALES, CIENAGAS Y DEMAS  
CUERPOS DE AGUA, ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION  
AMBIENTAL DE LAS MISMAS.**

**6.7.1. ARTICULO 59. RONDA O AREA FORESTAL PROTECTORA.**

Es el área por el cauce natural y la ronda hidráulica del Río Sinú, Caño Bugre, los distintos arroyos naturales en jurisdicción del Municipio, tanto como aquellos cuerpos de agua y ciénagas, y canales.

Las rondas constituyen el sistema de drenaje, como elemento de primer orden en las estructuras del Municipio y en la incorporación de la dimensión ambiental en el plan de espacio público.

**6.7.2. ARTICULO 60. RONDA HIDRAULICA.**

Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente del Río Sinú, caño Bugre, las Ciénagas de CERETE Wilches y Corralito, demás cuerpos de aguas y arroyos del Municipio, hasta de 30 metros mínimo (ley 99/93) de ancho que contempla de áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio biológico desde la cota de los mismos.

**6.7.3. ARTICULO 61. CAUSE NATURAL.**

Es la franja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias.

Hacen parte del cauce natural, lecho y la playa fluvial o riberas, los cuales se definen así:

- a) Lecho: Es el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efecto de las lluvias.
- b) Playa fluvial o ribera: Es la superficie de terreno de uso público comprendido entre la línea de las bajas aguas y aquellas a donde llegan las corrientes ordinarias en su mayor incremento.

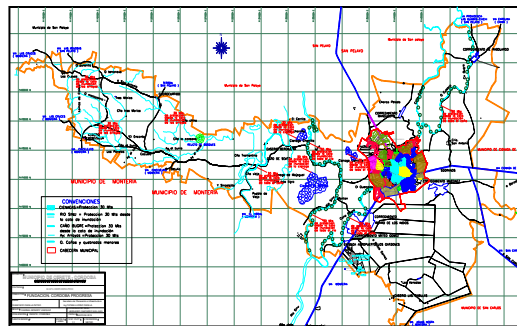


## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



### **Plano HIDROGRAFICO**

**DAR DOBLE CLIP Y EL MAPA VENDRA POR HIPERVINCULO EN PROGRAMA AUTO CAD**



#### **6.7.4. ARTICULO 62. ACOTAMIENTO.**

El acotamiento y la demarcación en el terreno, todas las rondas del río Sinú, caño Bugre, embalse, canales, arroyos, ciénagas y cuerpo de aguas y la relación, su preservación protección que las leyes le otorgan a los bienes de uso público y la representación cartográfica serán elaboradas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y se será incluida en la cartografía oficial del Municipio de CERETE para todos los efectos.

#### **6.7.5. ARTICULO 63. ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL DE LAS RONDAS.**

Para la protección de la ronda, se prevé una zona de manejo y preservación ambiental y hace parte del espacio público y se define como la zona contigua a la ronda, que constituye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, establecida con el fin de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales.

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, determinar en detalle las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas, con base a estudios técnicos que realice el Municipio al respecto, señalarlos cartográficamente e informar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para lo de su competencia y al catastro y ordenar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual las autoridades de policía prestaran la



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



colaboración necesaria.( Ver mapa anexo zonificación ambiental propuesta: dar doble click al mapa y este vendrá por hipervínculo en programa Auto cad )

## **6.8. ZONIFICACION AMBIENTAL PROPUESTA**

### **6.8.1. ARTICULO 64. AFECTACIONES.**

Entiéndase por afectación para el manejo y preservación de las rondas, la restricción por causas de protección ambiental que limita la obtención de licencia de funcionamiento de los establecimientos que la requieran, para el desenvolvimiento de los usos permitidos en zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas.

### **6.8.2. ARTICULO 65. REGIMEN CONCERTADO.**

Es política de desarrollo urbano del Municipio de CERETE, la adquisición paulatina de las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas, en particular las ubicadas en Río Sinú, caño Bugre, su urbanización y adecuación como zonas oxigenantes o amortiguadoras.

#### **PARAGRAFO.**

Se promoverán planes y proyectos conjuntos con los Municipios limítrofes de Montería, San Carlos, Ciénaga de Oro, San Pelayo y Cotorra, con la C.V.S. o cualesquiera otras entidades públicas interesadas dentro de diversas formas asociativas y de contratación interadministrativa, para la adquisición de la franja de manejo y preservación ambiental de las rondas del Río Sinú, Caño Bugre, situado al Oriente del Municipio de CERETE.

### **6.8.3. ARTICULO 66. ADMINISTRACION, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONOMICO DE LAS RONDAS Y ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL**

El Municipio de CERETE tendrá la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las rondas y las zonas de manejo y preservación ambiental que adquiera éste.

Las rondas y zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas no podrán ser encerradas en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual de las áreas verdes.

Por lo tanto, las áreas verdes, sólo podrán ser encerradas, para efectos de mantenimiento y perfeccionamiento de las áreas ambientales y paisajísticas y



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



específicamente los del sistema hídrico y en general para efectos de seguridad, previa autorización y aprobación del diseño urbanístico del cerramiento por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, para garantizar a la ciudadanía el disfrute visual de las áreas verdes.

**6.8.4. ARTICULO 67. COMUNICACION A LA C.V.S.**

Todos los procedimientos administrativos que se adelanten en relación con los terrenos dentro de los cuales se encuentren las áreas o zonas de que trata el presente artículo se adelantarán previa comunicación a la C.V.S. sobre la existencia de los trámites correspondientes a fin de que se haga parte si la considera conveniente. Así mismo, se le comunicará sobre la adopción de los actos administrativos con los que concluyan dichos procedimientos antes de notificar a los demás interesados.

**6.9. PROGRAMAS DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS.**

**6.9.1. ARTICULO 68. OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES PUBLICAS QUE ADELANTEN PROGRAMAS DE VIVIENDA.**

Las entidades como el MINISTERIOS DE VIVIENDA, y demás entidades públicas de todas las órdenes cuyos estatutos contemplen la función de adelantar planes y programas de vivienda, deberán cumplir con la totalidad de las reglamentaciones urbanísticas del Municipio de CERETE, en especial con el ordenamiento contenido en la ley 388/97, el presente acuerdo y sus reglamentos.

**6.9.2. ARTICULO 69. CONCEPTO DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, PREVIO A LA ADQUISICION DE INMUEBLES POR PARTE DE LAS ENTIDADES PUBLICAS QUE PRETENDAN ADELANTAR PROGRAMAS DE VIVIENDA.**

Antes de adquirir o destinar los lotes para adelantar planes y programas de vivienda o celebrar cualquier tipo de contrato que implique la utilización de un inmueble determinado para dichos planes y programas, estas entidades deberán obtener el concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, y estar insertos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. (Ver Plano No. ) ZONIFICACION MABIENTAL URBANA PROPUESTA

**PARAGRAFO.**

El incumplimiento de lo aquí dispuesto, por parte de las entidades públicas mencionadas en el artículo anterior, los hará responsable de los perjuicios a los



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



terceros, al Municipio de CERETE o a sus entidades descentralizadas, derivadas de los errores que sean imputables a la omisión de la obligación de consultar previamente con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO VII  
ZONA RURAL**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO VII**

**7. LA DIVISION DE TERRITORIOS DEL MUNICIPIO DE CERETE EN  
AREAS URBANAS, AREAS SUBURBANAS, AREAS RURALES, ZONAS  
DE RESERVAS AGRICOLAS Y ZONAS DE MANEJO AMBIENTAL**

**7.1. ARTICULO 70. DIVISION DEL TERRITORIO MUNICIPAL EN AREAS  
URBANAS, AREAS SUBURBANAS, AREAS RURALES, ZONAS DE  
RESERVAS AGRICOLAS Y ZONAS DE MANEJO AMBIENTAL.**

Para los efectos de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas, el territorio del Municipio de CERETE se divide en áreas urbanas, áreas suburbanas, áreas rurales, zonas de reservas agrícolas y zonas de manejo ambiental. (Ver Plano N° 1 General Municipal)

**7.2. ARTICULO 71. PERIMETROS URBANOS Y SUBURBANOS.**

Los perímetros son líneas que delimitan las áreas antes mencionadas, Los perímetros que delimitan las áreas urbanas de las áreas suburbanas se denominan "Perímetros Suburbanos".

Los perímetros que delimitan las áreas urbanas de las áreas rurales se denominan "Perímetros Suburbanos". (Ver Planos corregimentales existentes)

**Plano POLITICO del Territorio Municipal**

**Plano de Clasificación General del Territorio**

**7.3. ARTICULO 72. PLANO OFICIAL DE PERIMETROS.**

Adoptase el plano en escala 1:5.000 denominado "Plano Oficial de Perímetros" referido a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi como parte integrante del presente Acuerdo, plano en el cual figuran enmarcadas dentro de sus respectivos perímetros, las principales áreas urbanas, y rurales del Municipio de CERETE. (Ver Planos)

**7.4. ARTICULO 73. CRITERIOS PARA DILUCIDAR IMPRECISIONES  
DERIVADAS DE LAS LIMITACIONES CARTOGRAFICAS DEL  
PLANO OFICIAL DE PERIMETROS Y DE LOS DEMAS PLANOS  
ADOPTADOS EN EL PRESENTE ACUERDO.**

Las impresiones que surjan de las limitaciones técnicas del plano oficial de perímetros de que trata el artículo anterior para delimitar con precisión los perímetros y de los demás planos que se adoptan como instrumento de trabajo





## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



por medio del presente acuerdo para delimitar las demás formas de zonificación serán delimitadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante solución cartográfica que será registrada en las planchas 1:10.00, 1:5.000 y 1:2.000 del Instituto Geográfica Agustín Codazzi, de manera que se garantice:

- a) La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y en general de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano.
- b) La totalidad de los corregimientos existentes (lgac)
- c) La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geográficas y morfológicas de los terrenos.
- d) La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos que a diferentes escalas adopta el presente acuerdo.

### **7.5. AREAS RURALES Y ZONAS DE RESERVA AGRICOLA**

#### **7.5.1. ARTICULO 74. AREAS RURALES.**

Son aquellas cuyo desarrollo debe definirse en usos **agrícolas** y en usos complementarios y compatibles con los agrícolas, con arreglo al plan de uso del suelo que se adopte para los diferentes sectores de las áreas rurales.

Para los afectos del presente acuerdo los usos pecuarios, la zootecnia, zoo criaderos en general, los usos forestales y la agroindustria se consideran usos agrícolas.

#### **7.5.2. ARTICULO 75. SUELOS DESTINADOS A USOS AGRICOLAS.**

Salvo que exista disposición especial en lo contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que conlleve la utilización de los suelos en usos urbanos u otros usos no agrícolas del suelo, se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en áreas rurales del Municipio de CERETE.

### **7.6. AREAS URBANAS**

#### **7.6.1. ARTICULO 76. AREAS URBANAS.**

Son aquellas cuyo desarrollo debe definirse en usos urbanos con arreglo al plan del suelo urbano que se adopte para los diferentes sectores, determinando, entre otros, los sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



o mixtos, así como zonas oxigenantes y amortiguadoras, de preservación y conservación.

**7.6.2. ARTICULO 77. DESARROLLO EN USOS URBANOS.**

La definición del desarrollo en usos urbanos de un determinado sector o inmueble o grupo de inmuebles supone la posibilidad jurídica de tales usos según la división territorio municipal adoptado en el presente acuerdo y la sujeción a una reglamentación que previa, entre otros aspectos los siguientes:

- ✓ Definición de los usos urbanos principales, complementarios y compatibles estableciendo las restricciones de ubicación de los establecimientos que se destinen a estos últimos.
- ✓ La ejecución de obras de infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.
- ✓ La ejecución de obras de trabajos de seguridad y prevención de accidentes y desastres, de ser necesario.
- ✓ La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad, calidad y cobertura requerida para tales usos.
- ✓ La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.
- ✓ El plan vial local y las definiciones relativas a la cesión y construcción de los tramos y demás obras de plan vial arterial y de los planes maestros de redes de servicios públicos que interesan al sector.
- ✓ Las características del espacio público, en general.
- ✓ Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.

**7.6.3. ARTICULO 78. REQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS.**

Los usos permitidos en las áreas de actividad y zonas dentro del área urbana del Municipio no podrán funcionar sino cuando se haya concluido el proceso de urbanización de los terrenos y la construcción de las edificaciones adecuadas para los usos permitidos.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Tales edificaciones deberán contar con los servicios públicos instalados y en condiciones de ser prestados, todos ellos de conformidad con las licencias de urbanismo y construcción regularmente expedidas, en los cuales deben quedar establecidas las obligaciones de propietarios, urbanizadores, constructores y demás interesados, de manera que se garantice la viabilidad de los usos permitidos.

### **7.6.4. ARTICULO 79. USOS URBANOS.**

Para efectos del presente acuerdo, se consideran usos urbanos los usos no agrícolas de la tierra, o sean aquellos que demandan de un proceso de urbanización previo, así como de edificaciones que sirvan de soporte físico para el normal desenvolvimiento de tales usos.

Los usos urbanos requieren de las características ambientales, especiales y de infraestructura propia del área urbana y por lo tanto se identifican con los siguientes aspectos:

- ✓ **Calidad:** Que no sean nocivos, ni peligrosos para la vida y la salud.
- ✓ **Magnitud:** Que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual conlleva limitaciones a la magnitud de los terrenos y edificaciones destinadas a tales usos.
- ✓ **Frecuencia:** Que se presenten con la suficiente intensidad en el territorio de manera que utilicen la infraestructura de servicios de características urbanas y que generen zona de actividad.
- ✓ **Interrelación:** Que generen una solución de independencia económica y funcional, que es a la vez causa y efecto de conurbación.

Todos los usos permitidos en las áreas urbanas se consideran usos urbanos.

### **PARAGRAFO.**

No se podrán permitir los usos agrícolas, mineros o de industrias extractivo, ni siquiera como compatible con los usos urbanos, así sean con restricciones, sino con autorización del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en conjunto con el Consejo de Planeación Municipal a través de un estudio que demuestre circunstancias excepcionales de conveniencia y favorabilidad, así como permiso de la CVS.

### **7.6.5. ARTICULO 80. AREAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE CERETE.**

Son calificables como áreas urbanas del Municipio de CERETE, los sectores del territorio municipal que eran ya calificables de áreas urbanas antes de vigencias



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



de este acuerdo y los que se incorporan como áreas urbanas con arreglo a lo aquí dispuesto.

Lo primeramente mencionado son los siguientes:

1. El territorio ubicado en el interior del área urbana principal del Municipio de CERETE, la cual corresponde a la enmarcada por el perímetro urbano y de su servicio que fue definido por el Acuerdo que aprobó y adopto el PBOT. salvo los sectores donde no es técnica o legalmente posible definir su desarrollo en usos urbanos.
2. Los sectores del territorio municipal situado en áreas suburbanas y sectores que originalmente fueron no urbanizables en el interior del perímetro, que actualmente tienen normas para su desarrollo en usos urbanos, expedida con anterioridad a la vigencia de este acuerdo y que cuentan, bien con servicios públicos instalados o bien la posibilidad de instalación y prestación de intensidad, periodicidad y cobertura.

## **7.7. AREAS SUBURBANAS**

### **7.7.1. ARTICULO 81. AREAS SUBURBANAS.**

Entiéndase por áreas suburbanas la franja de transición, que rodea las áreas urbanas del Municipio, así como las áreas que se extienden a lo largo de las vías de acceso y en donde coexisten los modos de vida usuales y urbanos, como una prolongación de la vida urbana en el campo.

Como regla general el desarrollo de terrenos de las áreas suburbanas está definido como usos agrícolas mientras no sean incorporadas como áreas urbanas, mediante la definición de su desarrollo en usos urbanos, con arreglo al presente acuerdo.

### **7.7.2. ARTICULO 82. AREAS SUBURBANAS DE EXPANSION.**

Son aquellos terrenos que no tienen o han perdido su vocación agrícola sobre las que existe gran presión para su utilización en usos urbanos, determinada por la paulatina mejora de las condiciones de accesibilidad, los cuales requieren de un proceso inmediato ordenado de incorporación como áreas urbanas y de programas de desarrollo armónico de todos los servicios públicos y al desarrollo vial, de manera que no se aliente formas deficientes de urbanización. (Ver Plano )

Algunos terrenos situados dentro de las áreas de qué trata el presente artículo no pueden o no deben llegar a hacer aptos para su definición en usos urbanos, como



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



son aquellos que constituyen reservas forestales, ambientales, ecológicas, o paisajistas y los que presentan graves riesgos para la vida y la salud de los habitantes para la cual se ejercerá control policivo especialmente estricto y se procurara su conservación en espacio público para evitar que se haga mal uso de ellos y para que puedan conservarse, y sean del disfrute de toda la comunidad.

**Plano**

**Áreas de Expansión**

**7.7.3. ARTICULO 83. AREAS URBANAS Y SUBURBANAS DE LOS CENTROS DE POBLACION QUE SURGEN EN LAS AREAS RURALES.**

Las áreas urbanas y suburbanas de los centros de población de los corregimientos y veredas, así como los demás centros urbanos que surjan en las áreas rurales, no como continuación del proceso de expansión urbana del Municipio de CERETE sino como actividades resultantes del sector rural, serán definidas, delimitadas y reglamentadas por acuerdo del Concejo Municipal, previa iniciativa del Alcalde de CERETE, y previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y concepto favorable del Consejo de Planeación Municipal y la Junta de Planeación Municipal.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



# **CAPITULO VIII**

## **ZONAS ESPECIALIZADAS**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO VIII**  
**8. ZONAS ESPECIALIZADAS**  
**8.1. AREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS**

**8.1.1. ARTICULO 84. DIVISION DE LAS AREAS URBANAS EN AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE Y AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA.**

Para efecto de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas las áreas urbanas se dividen en áreas de actividad múltiple y áreas de actividad especializada y estos a su vez se dividen en Zonas Residenciales, Zonas Industriales y Zonas Cívicas o Institucionales.

**8.1.2. ARTICULO 85. DELIMITACION DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS.**

La delimitación de las áreas de actividad y zonas en el área urbana principal están contenidas en el plano oficial de áreas de actividad y zonas a escalas 1:25.000 a nivel Municipal y 1:5.000 a nivel Urbano. (Ver Plano ZONIFICACION AMBIENTAL URBANA PROPUESTA Y TABLA)

**Zonificación Uso del Suelo. Dar doble Click y le Mapa vendrá en programa Auto Cad por Hipervinculo.**



## Códigos de Usos de Suelos Urbana Municipio de Cereté. 2013



**TABLA 1 CONVENCION Y LEYENDA DE LA CLASIFICACION, ZONIFICACION URBANA Y USOS DEL SUELO URBANO PROPUESTO MUNICIPIO DE CERETE**

CLASES DE SUELOS	TIPO	COLOR	USOS DEL SUELO				
			PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO	
URBANA	ZONA RESIDENCIAL UNO	ZR1	Vivienda bifamiliar, multifamiliar de dos o más pisos hasta 5 – 8. planta y vivienda bifamiliar con altura máxima de dos pisos.Estratos 4 -5	Tiendas, viveres, frutas, misceláneas, peluquerías, carnicerías, áreas libres, parques, guarderías y jardines infantiles, centros de convenciones, bibliotecas, consumos al por menor, panaderías, calzado, floristerías, heladerías, SAI,, comercio en general pasivo y sin alteración de la tranquilidad ciudadana Estaderos sin contaminación auditiva y encerrados, al aire libre sin ruido .	Bodegas, institutos, industrias pasivas, centros de salud, casas de huéspedes, pensiones, hoteles, establecimientos educativos, pequeñas industrias pasivas. Actividad multiple	Bares y cantinas, canchas de tejo, moteles, venta de combustibles, ESP (gasolina, ACPM, kerosén, gas en cilindros, etc.), galpones, porquerizas, plazas de toros (corralejas), Prostibulos, Casas de lenocinio. industrias (**)	
	ZONA RESIDENCIAL DOS	ZR2	Vivienda unifamiliar y bifamiliar, agrupaciones o grupos de vivienda con altura máxima de dos pisos o edificaciones de propiedad horizontal con altura máxima de 5 pisos. Estrato 3.	Comercio local, pequeñas tiendas, almacenes de consumo al por menor, tales como viveres, frutas, bebidas, panaderías, peluquerías, salones de belleza, carnicerías, floristerías, librerías, papelerías, supermercados, salas de culto (sin contaminación auditiva), finanzas, hoteles	Complejos educativos hoteles, depósitos, bodegas.(Salida hacia zonas rurales) Moteles	Cantinas, bares, prostibulos, moteles, residencias, industrias, cultivos, galpones y porquerizas, plazas de toros =corralejas (y las anteriores **) y todo lo que atente contra la seguridad y tranquilidad ciudadana y anteriores	
	ZONA RESIDENCIAL TRES - CUATRO	ZR 3.4	Vivienda unifamiliar, de una planta y vivienda bifamiliar con altura máxima de dos pisos.Estratos 2 -1.	Comercio local, pequeños almacenes de consumo al por menor, tales como viveres, frutas, bebidas, panaderías, peluquerías, salones de belleza, floristerías, librerías, papelerías, supermercados, salas de culto (sin contaminación auditiva), finanzas, hoteles	Residencial campestre individual y por agrupación tipo campestre.	Bares,Pseudo restaurantes del área de la iglesia y cantinas billares aledaños a este sector, expendio de licores, combustibles porquerizas, plazas de toros (corralejas) y todas las anteriores	
	EN DESARROLLO URBANÍSTICO	ZONA DE PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO	ZPHC	Protección, conservación, residencial urbano individual y residencial urbana de agrupación. Iglesia Católica y construcciones a considerar	Protección, rehabilitación, comercio, servicio, recreación y turismo controlado	Billares, bodegas, bingos.	Bares, Carpinterías moteles, cantinas, porquerizas, galpones, plazas de toros (corralejas) , y todas las anteriores.
	ZONA COMERCIAL 1 Y HOTELERA	ZC 1	Se ubica en la zona residencial 1-2 . Su uso principal es para droguerías, graneros, misceláneas, viveres, telas, ropa, copias, heladerías, tiendas, calzados, finanzas electrodomésticos, hoteles, ferreterías. Hoteles	Peluquerías, floristerías, supermercados, servicios. Comercio Pasivo. Ferreterías, bodegas, depósitos, talleres automotrices, de motocicletas, metalmecánica, centros de acopio.	Comercio, servicio hoteles, residencias, residencial.	Industrias, recreación, turismo, centro de salud, educativos (y todas las anteriores)	
	ZONA COMERCIAL 2	ZC 2	Se ubica en la zona residencial 2. Centros de abasto, carnicerías, almacenes menores.. Hoteles	Peluquerías, floristerías, supermercados, servicios. Comercio Pasivo. Ferreterías, bodegas, depósitos, talleres automotrices, de motocicletas, metalmecánica, centros de acopio.	Industrias, recreación, centro de salud, educativos (y todas las anteriores) carnicerías, mercados etc.	Establecimientos que alteren la tranquilidad y moral, a si como sean predispuestos a los dsastres antropicos	
	ZONA COMERCIAL 3 -4	ZC 3-4	Se ubica en la zona residencial 3 -4 propuestas. almacenes menores, tiendas, misceláneas, salones d belleza, floristerías	Talleres de vehículos, motos, ESP, bodegas, comercio menor, y demás establecimientos compatibles y permitidos	Establecimientos que tengan licencias especiales dee restricción a operar	Los establecimeientos residenciales, de salud, de educación, corralejas y demás usos prohibidos	
	PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA	ZPAP	Protección, conservación, como el caso del caño Bugre, Ciénagas, caños reforestación. Cota máxima de inundación 10 m. en áreas construidas y 20 m. en libres (sin construir urbano) Rural 30 metros	Rehabilitación, revegetalización, mantenimiento	Recreación, turismo.	Residencial, minero, comercio, industria equipamientos, y todo uso que atente contra el medio ambiente y los ecosistemas naturales
	RENOVACIÓN URBANA	ZONA DE ERRADICACIÓN-REDESARROLLO	Z.E.	Actual zona residencial (viviendas invasión, y zona sur, nor este al lado de caño bugre sin proteccion), y determinadas como zona de inundación.	Protección	Los mismos de la zona residencial, donde se encuentra actualmente.	Venta y expendio de cualquier tipo de combustible.





## Códigos de Usos de Suelos Urbani Municipio de Cereté. 2013



CLASES DE SUELOS		TIPO	COLOR	USOS DEL SUELO			
				PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
URBANA	EN DESARROLLO URBANÍSTICO	ZONA INSTITUCIONAL		Infraestructura destinada al servicio de la Nación, al Departamento o al Municipio que prestan servicios comunitarios tales como iglesias, puestos o centros de salud, escuelas, colegios, hospital, cementerio, casa de la cultura, bancos, biblioteca municipal, zonas de tratamientos de agua y subestación eléctrica, estación de policía, estadios, parques etc.	Parques, zonas verdes y canchas deportivas Protección, conservación, rehabilitación, recreación y turismo	Comercio, industrias, servicios y uso residencial. Hoteles, estaderos.	Hoteles, moteles, griles, bares, canchas de tejo, restaurantes, venta de licores al lado de colegios y hospitales,, de salas de juegos y todas las anteriores, y los que atenten contra el moral funcionamiento, desestabilización moral de sus gentes .
		ZONAS VERDES Y RECREACIONAL Y DEPORTIVA		Parques, plazas, estadios, canchas deportivas y polideportivos, clubes y espacios para deporte, uso comunal para recreación y preservación del medio ambiente. Camellón (muro de contención) rehabilitación del mismo con fines eco turísticos	Turismo ecológico, protección, conservación, revegetalización, rehabilitación, recreación. 0	Comercio (heladería, droguería, centros de primeros auxilios), etc.	Agricultura, ganadería, residencial, minería, industria y servicio, venta y consumo de licores, combustibles y todos los anteriores.
		ZONA DE EXPANSION VIVIENDA VIS 4. 5-MIXTA		Vivienda bifamiliar 2 pisos, multifamiliar 5 -8, pisos agrupaciones o grupos de viviendas con altura máxima de dos , 3 PISOS	Comercio pasivo, servicios y recreación, protección, conservación, reforestación y revegetalización, educación.	Casas de huéspedes y pensiones, depósitos, salas de juegos, hoteles, depósitos de víveres.	Moteles, bares, griles, expendio de licores, industria y minería y todos los anteriores.
EXPANSIÓN URBANA	INDUSTRIAL	ZONA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL		Unifamiliar de <b>una sola planta</b> (nivel I y II). Multifamiliar nivel - 2 - 3	Vivienda unifamiliar con altura máxima de un piso, comercio, servicio, tiendas, recreación, protección, conservación, heladerías.	Canchas de tejo, billares, hoteles, moteles, bingos, depósitos de materiales, etc.	Bares, moteles, griles, centros de servicios y expendios de licores, porquerizas, galpones y todos las anteriores
		ZONA INDUSTRIAL Y AGRO INDUSTRIAL		Pequeña, mediana y gran industria y agroindustria, Carpinterías, Talleres, Secadoras, aserraderos etc Viniendo de Cerete en el área suburbana de hasta Pelayito, y continua hasta Pelayo – Carrillo, área de 3.700mts aprox, y de anchura 300 mts lineales industrias livianas,y 600 mets lineales ind pesada (con zonas de cesión.), CVS. Decreto3600/07	Comercio local, protección, conservación, revegetalización	Recreación, turismo	Agricultura, ganadería, pastoreo, minería.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



La delimitación de las áreas y zonas en las áreas urbanas que se incorporen en el futuro a partir de terrenos de las áreas suburbanas, será definida dentro del contexto de los tratamientos especiales de que trata el presente Acuerdo, conforme a los planes zonales que se aprueben y a falta de ellos, según la vocación urbana de los respectivos sectores y a las limitaciones en materia de servicios públicos.

**8.1.3. ARTICULO 86. CRITERIOS PARA DILUCIDAR IMPRESIONES DERIVADAS DE LAS LIMITACIONES CARTOGRAFICAS DEL PLANO OFICIAL DE QUE TRATA EL PRESENTE CAPITULO.**

Las imprecisiones que surjan de las limitaciones técnicas del plano oficial de áreas de actividad, serán dilucidadas conforme a lo previsto por el Artículo del presente Acuerdo, de manera que se garantice:

- a) La continuidad de los límites de las áreas de actividad.
- b) La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos la vocación urbana de los distintos sectores, la viabilidad de las estructuras como soporte urbano y las limitaciones de las infraestructuras de los servicios públicos.
- c) La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos que a diferentes escalas se adoptan como parte de las reglamentaciones urbanísticas.
- d) La precisión de los límites de las áreas de actividad múltiple con las áreas de actividad especializada, se harán de manera que coincidan, en lo posible, con lo trazado de vías del plano vial arterial.

Todo lo anterior si se presentare, se hará por medio del IGAC.

**8.1.4. ARTICULO 87. USOS URBANOS PERMITIDOS.**

Los usos urbanos permitidos en las áreas urbanas regidas por las Normas de zonificación, se dividen en cuatro grupos:

1. Uso residencial.
2. Usos comerciales, dentro de los cuales se encuentran las actividades mercantiles de servicio.
3. Usos industriales pasivos, moderados o en zonas alejadas del área urbana del área residencial, institucional o comercial.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



4. Usos cívicos o institucionales, dentro de los cuales se cuentan las actividades de las entidades y organismos del estado que se llevan a cabo en establecimientos administrativos.
5. Igualmente de acuerdo con las características de cada zona de actividad especializada se establecen tres categorías con las cuales un uso determinado puede aparecer en ellas:
  - a) Uso principal.
  - b) Uso complementario.
  - c) Uso compatible
  - d) Restringido
  - e) Prohibido

### **8.1.5. ARTICULO 88. VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS.**

El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector o área del Municipio, implica solamente el derecho a tramitar la licencia de construcción, adecuación, modificación o ampliación de edificaciones, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido.

En las Licencias de construcción, adecuación, modificación o ampliación se indicarán los usos para los cuales podrá destinarse la edificación.

La Licencia de funcionamiento de los establecimientos que lo requieran, no podrá expedirse en contravención de lo establecido en la Licencia de Construcción, Adecuación, Modificación o Ampliación, sobre la viabilidad de la estructura.

El incumplimiento de esta obligación por parte del funcionario o de los funcionarios responsables será causal de destitución de los mismos.

## **8.2. REGLAMENTO DE ZONIFICACION.**

### **8.2.1. ARTICULO 89. DEFINICION DE ZONIFICACION.**

Es un instrumento legal que sirve para controlar el uso del suelo urbano en sectores residenciales, comerciales, industriales, recreacionales, institucionales, la densidad de la población y vivienda, altura, ocupación, la parcelación de los terrenos, las restricciones para uso y requisitos necesarios para obtener aprobación del proyecto y el otorgamiento de Licencia para Construcción, adiciones mejoras, demoliciones dentro el área urbana.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**PARAGRAFO.**

Adóptese como plan oficial para el Municipio de CERETE el plano denominado Zonificación Ambiental Urbana Propuesta en el PBOT 2012 - 2023 el cual forma parte de este Acuerdo.

**8.2.2. ARTICULO 90. ZONIFICACION DEL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CERETE.**

Adóptese las siguientes zonas del área urbana del Municipio de CERETE conforme lo presenta el PBOT 2012 -2023.

- ✓ Zona institucional y administrativa: Z. I. A.
- ✓ Zona: Sector residencial uno: Z. R. 1.
- ✓ Zona: Sector residencial dos: Z. R. 2.
- ✓ Zona: Sector residencial tres: Z. R. 3.
- ✓ Zona: Sector residencial cuatro: Z.R.4.
- ✓ Zona comercial uno: Z. C. 1.
- ✓ Zona comercial dos: Z. C. 2.
- ✓ Zona comercial tres: Z.C.3. – Cuatro Z.C.4.
- ✓ Zona de reserva forestal: Z. C. F.
- ✓ Zona de conservación y preservación: Z. C. P.
- ✓ Zona Agro Industrial: Z. AI.
- ✓ Zona Industrial Liviana - Pesada

**8.3. USO RESIDENCIAL**

**8.3.1. ARTICULO 91. USO RESIDENCIAL.**

Pertenece al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del Municipio.

**8.3.2. ARTICULO 92. MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL.**

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrollan y el régimen de propiedad de las mismas se identifica las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación.

- ✓ Vivienda Unifamiliar.
- ✓ Vivienda Bifamiliar
- ✓ Vivienda Multifamiliar.
- ✓ Agrupaciones o Conjuntos.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



✓ Vivienda Compartida.

### **PARÁGRAFO 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial, destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de las zonas ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

### **PARÁGRAFO 2. VIVIENDA BIFAMILIAR**

Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote o terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno, así como elementos de las edificaciones y áreas de acceso y aislamiento y cuenta con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

### **PARÁGRAFO 3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR.**

Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos 4 – 8 máximo).

Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privada se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

### **PARÁGRAFO 4. AGRUPACIONES O CONJUNTOS.**

Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de viviendas unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, o sea los de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramientos, porterías, etc.

### **PARÁGRAFO 5. VIVIENDA COMPARTIDA.**

Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de viviendas, que no están segregadas predialmente ni sometidas a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



### **8.3.3. ARTICULO 93. REGLAMENTACION DEL USO RESIDENCIAL.**

Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, para la definición de la aptitud de las estructuras destinadas a dicho uso, serán reguladas mediante normas referentes a:

- ✓ Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.
- ✓ Volumetría (alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios etc.).
- ✓ Equipamiento comunal.
- ✓ Requerimiento de parqueo (estacionamientos privados y de visitantes).
- ✓ Usos complementarios en una misma edificación, agrupación o conjunto.

**PARAGRAFO N°1** La Zonificación Urbana y Usos de suelos se establecen como a continuación se detallan, al igual las zonas Comerciales, Industriales

## **8.4. ZONIFICACIÓN**

**DEFINICIÓN.** Es un instrumento legal que sirve para controlar el uso del suelo urbano en sectores residenciales, comerciales, industriales, recreacionales, institucionales, la parcelación de los terrenos, la densidad de la población, vivienda, altura ocupación, las restricciones para usos y los requisitos necesarios para obtener aprobación de proyectos y el otorgamiento de licencias para construcción, adiciones, mejoras, demoliciones dentro del área urbana. (IGAC).

**El territorio Municipal se divide en:**

- ✓ Zona urbana
- ✓ Zona suburbana sin consolidar
- ✓ Zona rural ( con todas sus implicaciones)

## **8.5. ZONIFICACIÓN DEL AREA URBANA.**

A partir de este acuerdo el área urbana de del municipio quedará dividida en las siguientes zonas como lo establece el mapa: Zona de Patrimonio Histórico cultural y Arquitectónico. Z: P.H.C.A cuando se eleve.

- ✓ Zona histórica administrativa: Z.H.A
- ✓ Zona residencial uno: Z.R.1
- ✓ Zona residencial dos: Z.R.2
- ✓ Zona Residencial tres: Z.R.3.
- ✓ Zona Residencial cuatro: Z: R.4. La zona de VIS, y sus implicaciones urbanísticas reglamentarias del momento acordes a las leyes del MAVDT



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- ✓ Zona comercial uno y hotelera: Z.C.1 – 2 - 3
- ✓ Zona de reserva forestal: Z.R.F
- ✓ Zona de mediana agroindustria: Z.M.I (1) Zona Industrial liviana - Pesada
- ✓ Zona de Protección - Conservación Ambiental y Paisajística: Z.P.C.A.P.
- ✓ Zona Institucional: Z.I.
- ✓ Zona de Turismo Ecológico Controlado.
- ✓ Río Sinú– Caño Bugre, Ciénagas de CERETE, Troncal hacia Lórica, a Montería, Ciénaga de Oro

**VER TABLA 2 LEYENDA DE LA CLASIFICACIÓN ZONIFICACIÓN AMBIENTAL Y USOS DEL SUELO URBANO PROPUESTO.**



## Códigos de Usos de Suelos Urbana Municipio de Cereté. 2013



CLASES DE SUELOS	TIPO	COLOR	USOS DEL SUELO			
			PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
URBANA	ZONA RESIDENCIAL UNO	ZR1	Vivienda bifamiliar, multifamiliar de dos o más pisos hasta 5 - 8. planta y vivienda bifamiliar con altura máxima de dos pisos. Estratos 3 - 4	Tiendas, viveres, frutas, misceláneas, peluquerías, carnicerías, áreas libres, parques, guarderías y jardines infantiles, centros de convenciones, bibliotecas, consumos al por menor, panaderías, calzados, floristerías, heladerías, SAI., comercio en general pasivo y sin alteración de la tranquilidad ciudadana Estaderos sin contaminación auditiva y encerrados, al aire libre sin ruido .	Bodegas, institutos, industrias pasivas, centros de salud, casas de huéspedes, pensiones, hoteles, establecimientos educativos, pequeñas industrias pasivas. Discotecas sin alteración de ruidos. Áreas de actividad múltiple	Bares y cantinas, canchas de tejo, moteles, , venta de combustibles, ESP (gasolina, ACPM, kerosén, gas en cilindros, etc.), galpones, porquerizas, plazas de toros (corralejas), Prostibulos, Casas de lenocinio. industrias (**)
	ZONA RESIDENCIAL DOS	ZR2	Vivienda unifamiliar y bifamiliar, agrupaciones o grupos de vivienda con altura máxima de dos pisos o edificaciones de propiedad horizontal con altura máxima de 5 pisos. Estrato 3.	Comercio local, pequeñas tiendas, almacenes de consumo al por menor, tales como viveres, frutas, bebidas, panaderías, peluquerías, salones de belleza, carnicerías, floristerías, librerías, papelerías, supermercados, salas de culto (sin contaminación auditiva), finanzas, hoteles	Complejos educativos hoteles, depósitos, bodegas.(Salida hacia zonas rurales) Moteles	Cantinas, bares, prostibulos, moteles, residencias, industrias, cultivos, galpones y porquerizas, plazas de toros =corralejas (y las anteriores **) y todo lo que atente contra la seguridad y tranquilidad ciudadana y anteriores
	ZONA RESIDENCIAL TRES - CUATRO	ZR3.4	Vivienda unifamiliar, de una planta y vivienda bifamiliar con altura máxima de dos pisos. Estratos 2 -1.	Comercio local, pequeños almacenes de consumo al por menor, tales como viveres, frutas, bebidas, panaderías, peluquerías, salones de belleza, floristerías, librerías, papelerías, supermercados, salas de culto (sin contaminación auditiva), finanzas, hoteles, estaderos sin alteración auditiva	Residencial campestre individual y por agrupación tipo campestre.	Bares, fuera del área y cantinas billares aledaños a este sector, expendio de licores, combustibles porquerizas, plazas de toros (corralejas) y todas las anteriores
	ZONA DE PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO	ZPHC	Protección, conservación, resi-dencial urbano individual y residencial urbana de agrupación. Iglesia Católica y construcciones a considerar	Protección, rehabilitación, comercio, servicio, recreación y turismo controlado	Billares, bodegas, bingos.	Bares, Carpinterías moteles, cantinas, porquerizas, galpones, plazas de toros (corralejas) , y todas las anteriores.
	ZONA COMERCIAL 1 Y HOTELERA	ZC1	Se ubica en la zona residencial 1-2 . Su uso principal es para droguerías, graneros, misceláneas, viveres, telas, ropa, copias, heladerías, tiendas, calzados, finanzas electrodomésticos, hoteles, ferreterías. Hoteles	Peluquerías, floristerías, supermercados, servicios. Comercio Pasivo. Ferreterías, bodegas, depósitos, talleres automotrices, de motocicletas, metalmecánica, centros de acopio.	Comercio, servicio hoteles, residencias, residencial.	Industrias, recreación, turismo, , centro de salud, educativos (y todas las anteriores)
	ZONA COMERCIAL 2	ZC2	Se ubica en la zona residencial 2. Centros de abasto, carnicerías, almacenes menores.. Hoteles	Peluquerías, floristerías, supermercados, servicios. Comercio Pasivo. Ferreterías, bodegas, depósitos, talleres automotrices, de motocicletas, metalmecánica, centros de acopio.	Industrias, recreación, centro de salud, educativos (y todas las anteriores) carnicerías, mercados etc.	Establecimientos que alteren la tranquilidad y moral, a si como sean predisuestos a los dsastres antropicos
	ZONA COMERCIAL 3 -4	ZC3 -4	Se ubica en la zona residencial 3 -4 propuestas. almacenes menores, tiendas, misceláneas, salones d belleza, floristerías	Talleres de vehículos, motos, ESP, bodegas, comercio menor, y demás establecimientos compatibles y permitidos	Establecimientos que tengan licencias especiales dee restricción a operar	Los establecimeientos residenciales, de salud, de educación, corralejas y demás usos prohibidos
PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA	ZPAP	Protección, conservación, como el caso del caño Bugre, Ciénagas, caños reforestación. Cota máxima de inundación 10 m. en áreas construidas y 20 m. en libres (sin construir urbano)	Rehabilitación, revegetalización, mantenimiento	Recreación, turismo.	Residencial, minero, comercio, industria equipamientos, y todo uso que atente contra el medio ambiente y los ecosistemas naturales
RENOVACIÓN URBANA	ZONA DE ERRADICACIÓN-REDESARROLLO	Z.E.	Actual zona residencial (viviendas invasión, y zona sur, nor este al lado de caño bugre sin proteccion), y determinadas como zona de inundación.	Protección	Los mismos de la zona residencial, donde se encuentra actualmente.	Venta y expendio de cualquier tipo de combustible.





## Códigos de Usos de Suelos Urbana Municipio de Cereté. 2013



CLASES DE SUELOS	TIPO	COLOR	USOS DEL SUELO				
			PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO	
URBANA	EN DESARROLLO URBANÍSTICO	ZONA INSTITUCIONAL		Infraestructura destinada al servicio de la Nación, al Departamento o al Municipio que prestan servicios comunitarios tales como iglesias, puestos o centros de salud, escuelas, colegios, hospital, cementerio, casa de la cultura, bancos, biblioteca municipal, zonas de tratamientos de agua y subestación eléctrica, estación de policía, estadios, parques etc.	Parques, zonas verdes y canchas deportivas Protección, conservación, rehabilitación, recreación y turismo	Comercio, industrias, servicios y uso residencial. Hoteles, estaderos.	Hoteles, moteles, griles , bares, canchas de tejo, restaurantes, venta de licores al lado de colegios y hospitales,, de salas de juegos y todas las anteriores, y los que atenten contra el normal funcionamiento, desestabilización moral de sus gentes .
		ZONAS VERDES Y RECREACIONAL Y DEPORTIVA		Parques, plazas, estadios, canchas deportivas y polideportivos, clubes y espacios para deporte, uso comunal para recreación y preservación del medio ambiente. Camellón (muro de contención) rehabilitación del mismo con fines eco turísticos	Turismo ecológico, protección, conservación, revegetalización, rehabilitación, recreación. 0	Comercio (heladería, droguería, centros de primeros auxilios), etc.	Agricultura, ganadería, residencial, minería, industria y servicio, venta y consumo de licores, combustibles y todos los anteriores.
		ZONA DE EXPANSION VIVIENDA VIS 4. 5- MIXTA		Vivienda bifamiliar 2 pisos, multifamiliar 5 -8, pisos agrupaciones o grupos de viviendas con altura máxima de dos , 3 PISOS	Comercio pasivo, servicios y recreación, protección, conservación, reforestación y revegetalización, educación.	Casas de huéspedes y pensiones, depósitos, salas de juegos, hoteles, depósitos de víveres.	Moteles, bares, griles, expendio de licores, industria y minería y todos los anteriores.
EXPANSIÓN URBANA	INDUSTRIAL	ZONA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL		Unifamiliar de <b>una sola planta</b> (nivel I y II). Multifamiliar nivel - 2 - 3	Vivienda unifamiliar con altura máxima de un piso, comercio, servicio, tiendas, recreación, protección, conservación, heladerías.	Canchas de tejo, billares, hoteles, moteles, bingos, depósitos de materiales, etc.	Bares, moteles, griles, centros de servicios y expendios de licores, porquerizas, galpones y todos las anteriores
		ZONA INDUSTRIAL Y AGRO INDUSTRIAL		Pequeña, mediana y gran industria y agroindustria, Carpinterías, Talleres, Secadoras, aserraderos etc Viniendo de Cerete en el área suburbana de hasta Pelayito, y continua hasta Pelayo - Carrillo, área de 3.700mts aprox, y de anchura 300 mts lineles industrias livianas,y 600 mets lineales ind pesada (con zonas de cesión.), CVS. Decreto3600/07. Salida a Montería. A Ciénaga de Oro	Comercio local, protección, conservación, revegetalización	Recreación, turismo	Agricultura, ganadería, pastoreo, minería.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**REGLAMENTACIÓN.** El contenido general del reglamento de zonificación que se expide por medio de este Código de Suelos:

- ✓ Delimitación de la zona
- ✓ Usos principales o permitidos
- ✓ Usos complementarios
- ✓ Usos con licencia especial
- ✓ Usos restringidos
- ✓ Usos Prohibidos.
- ✓ Normas generales:
- ✓ Áreas y frente de lotes
- ✓ Índice de ocupación
- ✓ Altura, estacionamiento
- ✓ Retiros, patios y cerramientos
- ✓ Diseño de las vías
- ✓ Cesiones obligatorias al Municipio
- ✓ Densidades.
- ✓ Cesiones a orillas de Ríos, caños, ciénagas, arroyos (preservación, conservación) 30 Mts mínimo y desde 50Mts o mas según necesidad de la preservación.
- ✓ Para lotes a construir en el área urbana.

Se han denominado zonas de patrimonio histórico cultural y arquitectónico, y zona institucional, la comprendida en áreas: aledañas a la Iglesia, el Palacio administrativo, la edificación de la Casa de la Cultura.

En esta zona se desarrollarán acciones tendientes a la conservación, construcción, cambios del uso del suelo (Redesarrollo) zona de la ronda del caño Bugre, para adaptación y mejoramiento del entorno y desarrollo general de esta zona.

Consolidación y creación de los usos más acordes en el área. Además se tratarán de consolidar y preservar el modo urbano real e histórico del Municipio

**USOS PRINCIPALES:** Son los que determinan el desarrollo de las actividades asignadas al sector y, son predominantes en su intensidad y ubicación. En dicha área se permitirá la construcción de aquellos edificios destinados a la Nación, al Departamento y el Municipio, que prestan los servicios administrativos y bancarios, según reglamentación de la oficina de planeación Municipal la cual permitirá construcciones de hasta de 8 (8) pisos cuando los servicios públicos domiciliarios a si lo determinen en la prestación optima de los mismos.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**USOS COMPLEMENTARIOS:** Son aquellos que son indispensables como factor de soporte para el desarrollo de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyendo con el mejor funcionamiento de los usos principales. Locales comerciales especializados, heladerías, farmacias en el primer piso y en los pisos altos oficinas y/o viviendas (Hoteles, este con el permiso de la corporación nacional de turismo).

**USOS RESTRINGIDOS:** Son aquellos que son susceptibles de permitir bajo parámetros de controles que no sean violatorios de las normas existentes, y las dictadas por planeación municipal.

**PARAGRAFO 2. DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO Y PARÁMETROS PARA DETERMINAR LAS ÁREAS DE CESIÓN**

**USOS CON LICENCIA ESPECIAL:** Las residencias o viviendas (Únicamente edificios de (8) pisos utilizando 70% del lote). Para ellos se requiere la aprobación de la junta de planeación, previo estudio de la oficina de planeación.

**USOS PROHIBIDOS:** Son aquellos que no son compatibles ni aceptados con los otros usos de los suelos por ser atentatorios de las normas existentes. Dentro del área urbana consolidada, viviendas, comercio, instituciones, zonas recreativas, deportivas, ambientales, se prohíbe el uso del suelo por aquellas actividades que atenten, alteren, violen, o contravengan las normas, la moral y tranquilidad ciudadana, o el medio ambiente, o violen el espacio público, o en las zonas de susceptibilidad de desastres naturales o antrópicos, (cantinas, billares, amplificaciones de elevados niveles de decibeles).

**NORMAS GENERALES:** Toda acción a realizar en este sector debe ir acompañado por el concepto del jefe de la oficina de planeación municipal, el cual, debe consultar en todo a los estudios determinados e incorporados al plan oficial, si hubiere algún cambio o aprobación debe ser determinado por la junta de planeación.

La oficina de planeación municipal, empezará a controlar cada construcción nueva, refacción, ensanche, remodelaciones, violaciones al espacio público, etc. con el objeto de empezar a introducir elementos arquitectónicos especiales en las fachadas (voladizos, andenes), con el ánimo de obtener para el futuro una arquitectura propia del municipio. Para esto, los criterios a utilizar deben ser eminentemente técnicos por parte de la oficina de planeación o desarrollo urbano.

**ZONA RESIDENCIAL 1 (Z.R.1)** Estratos 4 – Se denomina zona residencial 1 (Z.R.1.) en general, a los desarrollos que se han originado en las últimas décadas



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



en las áreas estratégicas del área urbana del municipio y que se caracterizan por tener la mayoría de los servicios básicos, vías, comercio, administración etc.

Se localiza en la parte central, y este, comprendida entre las calles (ver plano), carreras (ver plano). Este sector comprende las áreas de mayor desarrollo del municipio, y Barrios (ver plano).

**USOS PRINCIPALES:** Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, mixtas, agrupaciones o grupos de viviendas con altura máxima de 1,2, 3 hasta ocho (8) pisos o edificaciones de propiedad horizontal con altura máxima de ocho (8) pisos con todas las garantías de una excelente prestación de los servicios públicos domiciliarios

**USOS COMPLEMENTARIOS:** Pequeñas tiendas y almacenes de al por menor, tales como víveres, frutas, misceláneas, peluquerías, carnicerías, salas de culto) sin amplificación o contaminación auditiva), áreas libres, parques, guarderías y jardines infantiles, calzado, floristerías, heladerías, y establecimientos que no alteren el medio y la tranquilidad ciudadana.

**PARÁGRAFO 3. USOS CON LICENCIA ESPECIAL:** Pensiones, depósitos, carpinterías sin aserraderos, establecimientos educativos, puestos de salud cuando cuentan con los servicios básicos de energía y acueducto y en caso contrario será negada su aprobación.

Los usos con licencias especiales serán autorizados por la junta de planeación.

**USOS PROHIBIDOS.** Iglesias o establecimientos con sonidos alterantes del medio auditivo, Bares, cantinas, prostíbulos, canchas de tejo, moteles, plazas de toros (corralejas), Venta de combustibles, de materiales explosivos, galpones, caballerizas, porquerizas, kioscos, aleros, pseudos restaurantes, ventas de jugos, cantinas, billares y cualquiera que atente contra la salud, buenas costumbres, medio ambiente, espacio público y entorno general.

## **8.6. NORMAS GENERALES.**

### **8.6.1. ARTICULO 94. Área de Desarrollo Urbano Residencial 1. Sector 1: Estrato 4 -ADURE 4 -**

En estas áreas residenciales prevalece el loteo de viviendas unifamiliares y bifamiliar con densificación media y multifamiliares con densidad alta. Son conformados por desarrollos urbanísticos planeados. Cuentan con infraestructura de servicios completa, sistema vial y de espacio público y de servicios básicos de



**Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013**



salud, educación, recreación y cultura definidas pero inacabadas. Se propone como estrategia el mejoramiento de la prestación de los servicios, el aumento y mejoramiento del espacio público existente y la consolidación de las áreas libres no urbanizadas, garantizando las áreas necesarias para el equipamiento urbano.  
Densidad media: 40 lotes por hectárea y max 90 viviendas por hectárea

Densidad alta: 70. Área mínima de construcción, frente 6 metros, fondo 14 metros

**Tabla # 3**

<b>Sector 1 Residencial 1</b>	
Área Mínima Lote	200 mts 2
Frente Mínimo Lote	8 mts
Índice de Ocupación	70%
Índice de Construcción	200%
Aislamiento Frontal (paramento)	2,5 metros del lindero del lote y 2,5 mts para ante jardín, Para vía vehicular 7.5 mts del eje de la vía y vía peatonal 5 mts
<b> AISLAMIENTO LATERAL</b>	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Aislamiento segundo piso en adelante	1,50 mts
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts) áreas de servicio	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 metros.
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3.00 metros.
<b> AISLAMIENTO POSTERIOR</b>	
- Aislamiento primer piso	Retiro de tres (3) mts
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de cinco (5) mts
<b> PERFIL FACHADA</b>	
- Balcones laterales	Retirado mínimo 1.50 metros del lindero
- Altura máxima	Diez cincuenta (10,5) metros
<b> Normas R5</b>	
- Número de pisos	8 pisos
Patios de iluminación y/o ventilación	Doce (12) metros cuadrados
Lado inferior patio	Tres (3) metros
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 2.20 metros
Parqueos	Dos (1) por cada vivienda mínimo
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada cinco viviendas

**8.6.2. ARTICULO 95. Multifamiliares, densidad alta.**

Densidad: 150 viviendas por hectárea

**Tabla # 4**

<b>Multifamiliares</b>	
Área Mínima Lote	360 mts 2
Frente Mínimo Lote	15 mts
Índice de Ocupación	70%
Índice de Construcción	350%
Aislamiento Frontal (paramento)	5 metros del lindero del lote y/o 12 metros a partir del eje de la vía, 3 mts ante jardín
<b> AISLAMIENTO LATERAL</b>	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido para fachadas cerradas o culatas
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 metros.
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3.00 metros.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Aislamiento primer piso	Retiro de tres (3) mts
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts
PERFIL FACHADA	
- Balcones laterales	Mínimo 1.50 metros del lindero
- Altura máxima	Dieciséis cincuenta (16,5) metros
- Número de pisos	8 pisos
Patios de iluminación y/o ventilación	Doce (12) metros cuadrados
Lado inferior patio	Tres (3) metros
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes	Altura máxima 2.50 metros
Parqueos	Uno (1) por cada vivienda mínimo
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada cinco viviendas

### **8.6.3. ARTICULO 96. ZONA RESIDENCIAL 2. Sector 2. Estrato 3.**

Localizada en la parte centro, sur, sureste, sur oeste (ver plano), con calles (ver plano). En general en éste sector residencial las estructuras de las viviendas se encuentran en buenas y regulares condiciones de desarrollo en el área urbana, sobre todo la parte norte y sur.

Esta zona está constituida en su mayoría por viviendas y seguirán conservando ésta característica, haciendo énfasis en el carácter de vivienda unifamiliar, bifamiliar y se reglamentarán viviendas multifamiliares y la zona comercial 2.

**USOS PRINCIPALES:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar, agrupaciones o grupos de vivienda con altura máxima de hasta ocho (8) pisos.

**USOS COMPLEMENTARIOS:** Comercio local, pequeñas tiendas, almacenes de consumo al por menor, tales como víveres, frutas, bebidas, panaderías, talleres de calzado, peluquerías, salones de belleza, carnicerías, floristerías, librerías, papelerías y supermercados, no siendo más de uno por barrio, sala de culto sin amplificación, escuelas, colegios, centros o puestos de salud, áreas libres, parques, talleres, estaderos encerrados sin ruidos contaminantes, al aire libre parasoles, discotecas sin contaminación de ruido, áreas de actividad múltiple.

**USOS CON LICENCIA ESPECIAL:** Complejos educacionales técnicos, casa de huéspedes, pensiones, depósitos. Los usos con licencia especial serán autorizados por la junta de planeación.

**USOS PROHIBIDOS:** Cantinas, Bares, Canchas de tejo, Prostíbulos, Plazas de toros (corralejas), Industrias, galpones, porquerizas, y los anteriores prohibidos para la zona residencial 1.



**Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013**



**8.7. NORMAS GENERALES.**

**8.7.1. ARTICULO 97. Área de Desarrollo Urbano Residencial. Sector 2.  
Residencial 2. Estrato 3.**

En estas áreas residenciales prevalece el loteo de viviendas continuas, unifamiliares y bifamiliares. Son áreas residenciales generadas por desarrollos urbanísticos planeados alternados con desarrollos espontáneos, cuentan en su mayoría infraestructura de servicios, servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura muy deficientes, al igual que un sistema de espacio público y vial deficiente. Se propone como estrategia la consolidación del área integrándola con áreas de desarrollo más consolidadas y articulando la estructura urbana. Area minima de construcción, frente 6 metros, fondo 14 metros

Densidad: 50 lotes por hectárea. **Tabla 5**

<b>SECTOR 2 . RESIDENCIAL 2.</b>	
Área Mínima Lote	120 mts 2
Frente Mínimo Lote	7 mts
Índice de Ocupación	70%
Índice de Construcción	140%
Aislamiento Frontal (paramento)	2.0 mts a partir del lindero del lote o borde interno del andén. 2 mts Ante Jardin. Para vía vehicular 7.5 mts del eje de la vía y vía peatonal 5 mts.
<b>AISLAMIENTO LATERAL</b>	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1 mts
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3,0 mts
<b>AISLAMIENTO POSTERIOR</b>	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts a todo lo ancho del lote
<b>PERFIL FACHADA</b>	
- Balcones	Los balcones en fachada deben tener retiro mínimo de 1.00 metro del lindero
- Altura máxima	Siete (7) metros
- Número de pisos	Máximo ocho (8)
Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 1.50 metros
Parqueos	No exigidos (opcional)
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada diez viviendas

**8.7.2. ARTICULO 98. ZONA RESIDENCIAL 3. Sector 3. Estrato 2**

Viviendas localizadas en barrios, viviendas en regulares y malas condiciones y con vías de acceso deterioradas, y destapadas.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**USOS PRINCIPALES:** Vivienda unifamiliar y familiar, agrupaciones o grupos de vivienda con altura máxima de hasta cuatro (4) pisos. Como multifamiliares hasta edificaciones de 8 pisos VIS.

**USOS COMPLEMENTARIOS:** Comercio menor, tiendas, salones de belleza, usos mixtos residenciales pasivos, papelerías, SAI, juegos permitidos Comercio local, almacenes de consumo al por menor, tales como víveres, frutas, bebidas, panaderías, talleres de calzado, peluquerías, salones de belleza, carnicerías, floristerías, librerías, papelerías y supermercados, sala de culto sin amplificación, escuelas, colegios, centros o puestos de salud, áreas libres, parques, estaderos sin contaminación de ruido, restaurantes, discotecas controladas.

**USOS CON LICENCIA ESPECIAL:** Talleres, graneros, bodegas pasivas, cantinas sin ruidos. Complejos educacionales técnicos, casa de huéspedes, pensiones, depósitos. Los usos con licencia especial serán autorizados por la junta de planeación.

**USOS PROHIBIDOS:** Cantinas, Bares, Canchas de tejo, Prostíbulos, Plazas de toros (corralejás), Industrias, galpones, porquerizas, y los anteriores prohibidos para la zona residencial 1, 2.

**8.8. NORMAS GENERALES.**

**8.8.1. Área de Desarrollo Urbano Residencial 3. Sector 3.**

En estas áreas residenciales prevalece el loteo de viviendas continuas, unifamiliares y bifamiliares. Como multifamiliares, Son áreas residenciales generadas por desarrollos urbanísticos planeados alternados con desarrollos espontáneos, cuentan en su mayoría infraestructura de servicios, servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura muy deficientes, al igual que un sistema de espacio público y vial deficiente. Se propone como estrategia la consolidación del área integrándola con áreas de desarrollo más consolidadas y articulando la estructura urbana. Área mínima de construcción, frente 6 metros, fondo 14 metros

Densidad: 60 lotes por hectárea.

Tabla 6

<i>Sector 3. Residencial 3.</i>	
Área Mínima Lote	120 mts 2
Frente Mínimo Lote	6 mts
Índice de Ocupación	75%
Índice de Construcción	140%
Aislamiento Frontal (paramento)	1.5 mts a partir del lindero del lote o borde interno del





**Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013**



	andén.1.5 Ante Jardín. Para vía vehicular 7.5 mts del eje de la vía y vía peatonal 5 mts.
<b>AISLAMIENTO LATERAL</b>	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1 mts
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3,0 mts
<b>AISLAMIENTO POSTERIOR</b>	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts a todo lo ancho del lote
<b>PERFIL FACHADA</b>	
- Balcones	Los balcones en fachada deben tener retiro mínimo de 1.00 metro del lindero
- Altura máxima	Siete (7) metros
- Número de pisos	Máximo cuatro (4)
Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 1.50 metros
Parqueos	No exigidos (opcional)
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada diez viviendas

**8.8.1.1. ARTICULO 99. ZONA RESIDENCIAL. 4 Sector 4. Estrato 1.**

Viviendas localizadas en barrios del noroeste, noreste, sur oeste y; viviendas en malas y regulares condiciones y con vías de acceso deterioradas y destapadas.

**USOS PRINCIPALES:** Vivienda unifamiliar y familiar, agrupaciones o grupos de vivienda con altura máxima de hasta dos (2) pisos o los edificios multifamiliares propuestos para VIS y VIP De una altura de 8 pisos

**USOS COMPLEMENTARIOS:** Comercio menor, tiendas, salones de belleza, usos mixtos residenciales pasivos, papelerías, sai, juegos permitidos Comercio local, almacenes de consumo al por menor, tales como víveres, frutas, bebidas, panaderías, talleres de calzado, peluquerías, salones de belleza, carnicerías, floristerías, librerías, papelerías y supermercados, sala de culto sin amplificación, escuelas, colegios, centros o puestos de salud, áreas libres, parques, estaderos sin alteración de ruidos, al aire libre sin ruido.

**USOS CON LICENCIA ESPECIAL:** Talleres, graneros, bodegas pasivas, cantinas sin ruidos. Complejos educacionales técnicos, casa de huéspedes, pensiones, depósitos. Los usos con licencia especial serán autorizados por la junta de planeación.

**USOS PROHIBIDOS:** Cantinas, Bares, Canchas de tejo, Prostíbulos, Plazas de toros (corralejás), Industrias, galpones, porquerizas, y los anteriores prohibidos para la zona residencial 2.



## Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013



### 8.9. NORMAS GENERALES

**Área de Desarrollo Urbano Residencial. Sector 4. Residencial 4. Estrato 1**  
Son áreas residenciales que necesitan rehabilitación, consolidación y ordenación de su territorio y tienen infraestructura básica insatisfecha por ser en su mayoría generadas por desarrollos espontáneos.

En esta área se plantea la consolidación mediante la dotación de infraestructura carente de ella, la normalización de la existente, la prestación de los servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura y el mejoramiento y definición del sistema vial y de espacio público precario. Area minima de construcción, frente 6 metros, fondo 14 metros

Se propone como estrategia la formulación de Planes Parciales específicos que garanticen el mejoramiento y consolidación de las áreas residenciales.

Densidad propuesta: 60 lotes por hectárea, densidad máxima 80 lotes por hectárea.

<b>Tabla 7</b> Sector 4. Residencial 4	
Área Mínima Lote	90 mts 2
Frente Mínimo Lote	6 mts
Índice de Ocupación	80%
Índice de Construcción	130%
Aislamiento Frontal (paramento)	1.0 ml a partir del lindero del lote borde interno del andén procurando 1 mt la mayor zona de antejardín que en ningún caso puede ser menor de 5 metros a partir del eje de la vía
<b> AISLAMIENTO LATERAL</b>	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1 mts.
- Ventanas Bajas laterales (= ó > 0.90 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 2 mts.
<b> AISLAMIENTO POSTERIOR</b>	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso	Retiro de tres (3) mts a todo lo ancho del lote
<b> PERFIL FACHADA</b>	
- Balcones	Los balcones en fachada deben tener retiro mínimo de 0.75 metros del lindero
- Número de pisos	Máximo Dos (2)
<b> Normas R1</b>	
Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 1.20 metros
Parqueos	No exigidos (opcional)
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada 15 viviendas

#### 8.9.1. ARTICULO 100. ZONA COMERCIAL 1 Y HOTELERA



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



(Z.C.1). Esta zona se halla localizada en el centro y zonas adyacentes a él, como en los barrios de mayores capacidades económicas, en la zona residencial UNO (1) estratos 4, 3, tendrá uso mixto y se reglamentará que su primer piso tenga uso comercial, el segundo, piso si es del caso, otro uso compatible con la zona, así como se podrán construir Hoteles y Centros Comerciales, y edificios de hasta 8 pisos con características de uso mixto.

**PARÁGRAFO 1. USOS PRINCIPALES:** Restaurantes, comercio local al por mayor como graneros y víveres, almacenes especializados en venta de ropa y calzado, almacenes de electrodomésticos, heladerías, droguerías, misceláneas, copias, hoteles, ferreterías, panaderías, venta de licores interno y controlado, y para llevar, salas de belleza, discotecas cerradas sin ruidos al exterior y con más de una salida de emergencia, almacenes especializados, cines y demás establecimientos que guarden los usos permitidos de la convivencia y respeto por los derechos de los demás, así como el respeto por las normas ambientales existentes, etc.

**PARÁGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS:** Se permiten misceláneas, peluquerías, floristería, supermercados cerrados, no más de uno por barrio, teatros.

En el segundo y tercer piso se permiten viviendas y locales de oficinas, estas últimas con licencia especial que deberá ser autorizada por la junta de planeación. O en los pisos que se habiliten para tal fin comercial así como cines.

**PARÁGRAFO 3. USOS RESTRINGIDO:** Bodegas y Billares cerrados y controlados.

**PARÁGRAFO 4. USOS PROHIBIDOS:** Todos los que atenten contra el medio ambiente, normas establecidas comerciales, alteración de la tranquilidad ciudadana, moral, buenas costumbres, y convivencia general.

**PARÁGRAFO 5. NORMAS GENERALES.**

- ✓ Áreas y frentes del lote: El área mínima será de 150 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 7 m
- ✓ Altura: La altura máxima será de 8 pisos para Hoteles Siempre y cuando solucionen los servicios públicos en su prima prestación y se den estos casos específicos, así como por norma el establecimiento de los ascensores



## Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013



- ✓ Índice de ocupación: El índice de ocupación máxima será del 80 %
- ✓ Índice de construcción: El índice de construcción para edificaciones de dos (2) pisos es del 160%. Para los centros comerciales que se establezcan, serán los que dispongan las normas de construcción de esos mementos
- ✓ Índice de construcción para edificaciones de 3 hasta 5 pisos; lo que determine Planeación Municipal, y las normas existentes para estos tipos de edificaciones hoteleras y comerciales tipo centros comerciales

**TABLA N° 8 ZONA COMERCIAL Y HOTELERA NORMAS R5**

Normas R5	
Área Mínima Lote	360 mts 2
Frente Mínimo Lote	15 mts
Índice de Ocupación	70%
Índice de Construcción	350%
Aislamiento Frontal (paramento)	5 metros del lindero del lote y/o 12 metros a partir del eje de la vía
AISLAMIENTO LATERAL	
• Adosamiento primer piso	Permitido
• Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido para fachadas cerradas o culatas
• Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 metros.
• Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3.00 metros.
AISLAMIENTO POSTERIOR	
• Aislamiento primer piso	Retiro de tres (3) mts
• Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts
PERFIL FACHADA	
• Balcones laterales	Mínimo 1.50 metros del lindero
• Altura máxima	Dieciséis cincuenta (16,5) metros
• Número de pisos	Ocho pisos
Pacios de iluminación y/o ventilación	Doce (12) metros cuadrados
Lado inferior patio	Tres (3) metros
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes	Altura máxima 2.50 metros
Parqueos	dos (2) por cada 3 vivienda mínimo
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada cinco viviendas

### 8.9.2. ARTICULO 102. ZONA COMERCIAL 2

(Z.C.2.) Estratos 3 - 2. Estas zonas se hallan ubicadas en la zonas residenciales 3, 2; Zona de recreación y religiosa, administrativa (Zona de la Iglesia, Administración Municipal, Parque Principal).

**PARÁGRAFO 1. USOS PRINCIPALES:** Ferreterías, metalmecánica, bodegas pasivas sin contaminación, y depósitos, centros de abasto, tiendas, carnicerías cerradas y controladas en la higiene, almacenes menores, misceláneos, heladerías, panaderías, farmacias, pizzerías, Sai, almacenes de ropa, electrodomésticos, calzado, restaurantes cerrados y con todas las normas de salud e higiene establecidas para estos tipos de establecimientos, sin ocupación



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



del espacio público, demás establecimientos que no atenten y violen las normas existentes.

**PARÁGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS:** Almacenes al por menor como víveres, misceláneas, (frutas, carnicerías, bajo norma de higiene establecidas) estaderos, talleres, metalmecánica, centros de acopio, motores fuera de borda.

**PARÁGRAFO 3. USOS CON LICENCIA ESPECIAL:** Casa de huéspedes, pensiones, hoteles, turismo, Estas licencias son autorizadas por la junta de planeación.

**PARÁGRAFO 4.USOS PROHIBIDOS:** Industria, recreación, salas de juegos, y todos las demás prohibidos para la zona comercial y hotelera 1.

**PARÁGRAFO 5. NORMAS GENERALES**

- ✓ Área y frentes de lotes: El área mínima será de 200 m<sup>2</sup> y 150 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de ocho (8) m.
- ✓ Altura: La altura máxima será de 8 pisos en la ZCH2, para la ZCH3 de dos pisos
- ✓ Índice de ocupación: El índice de ocupación será del 85%.
- ✓ Índice de construcción: El índice de construcción máximo para edificaciones de dos pisos es del 80 %.
- ✓ Estacionamientos: Mínimo uno por cada local comercial.
- ✓ Garaje: Será determinado por la oficina de planeación.
- ✓ Retiros:
- ✓ Frente: Será el que indique el plan vial con un mínimo de Dos (2) metros.
- ✓ Fondo : El retiro mínimo del fondo será de dos (2) m
- ✓ Lateral: El retiro lateral será de uno (1) m se permite adosar por un solo lado.
- ✓ Voladizos: Se permitirá un máximo de un (1) m



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- ✓ Cesiones de Obligatorias gratuitas al Municipio: El área necesaria para ampliación de vía, antejardín y andén, según la vía que da al frente del lote.

**8.9.3. ARTICULO 102. ZONA COMERCIAL 3**

(Z.C.3 - 2.) Estratos 1. Estas zonas se hallan ubicadas en las zonas residenciales 1; Zona de los barrios del sur y barrios de las zonas establecidas como de estrato 1

**PARÁGRAFO 1. USOS PRINCIPALES:** Establecimientos menores y de ocupación menor, pequeñas = Ferreterías, talleres de carpinterías, metalmecánica, bodegas y depósitos, centros de abasto, tiendas, carnicerías con controles de higiene, y misceláneos, heladerías, panaderías, farmacias, Sai, almacenes de ropa, calzado, restaurantes cerrados y con todas las normas de salud e higiene establecidas para estos tipos de establecimientos, sin ocupación del espacio público., demás establecimientos que cumplan las normas existentes para este tipo de zonas residenciales.

**PARÁGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS:** Almacenes al por menor.

**PARÁGRAFO 3. USOS CON LICENCIA ESPECIAL:** Casa de huéspedes, pensiones.

**PARÁGRAFO 4.USOS PROHIBIDOS:** Industria pesada, recreación, turismo, salas de juegos, y todos los demás prohibidos para la zona comercial y hotelera 1, 2, 3.

**8.9.4. ARTICULO 103. ZONA VERDE Y RECREACIONAL. (Z.V.R).**

Se han destinado las zonas verdes en las cuales no se permitirá ninguna clase de uso distinto al ambiental recreacional; por lo que tendrá programas específicos con fines recreativos, de preservación y conservación ambiental dentro del área urbana del municipio. Todas estas zonas son Espacio Público. Parques, canchas deportivas, plazas espaciosas, zonas de turismo ecológico como las márgenes del caño Bugre en el área urbana

Las demás zonas verdes serán áreas libres arborizadas de uso público comunal destinado para la ornamentación, preservación y conservación del medio ambiente, como parques, y espacios para el deporte.

En las urbanizaciones diseñadas o por diseñar, construidas o por construir deberán considerarse las zonas comunales previstas como áreas de cesión, crear áreas y prever las propuestas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Se consideran como zonas verdes las líneas perpendiculares a las vías, consideradas como zonas de retiro.

**8.9.5. ARTICULO 104. ZONA INSTITUCIONAL (Z.I).**

Esta se halla ubicada en la zona residencial 1, 2, 3 o centro y barrios céntricos y algunas en barrios de estrato 4 periféricos; en educación, salud, Registraduría, Camú.

**PARÁGRAFO 1. USOS PRINCIPALES:** En dicha área se permitirá la construcción de aquellos edificios destinados a la nación, al departamento y al municipio que presten los servicios comunitarios, tales como iglesias, centros de salud, colegios del gobierno, parques, puestos de policía, guardando las normas para la zona de vivienda 1, comercial 1 y hotelera. Se reglamentarán por medio de la oficina de planeación municipal con criterios técnicos y teniendo en cuenta la reglamentación propuesta por el P.B.O.T.,

**PARÁGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS:** parques, zonas verdes, canchas deportivas.

**PARÁGRAFO 3. USOS RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS:** Se restringe y se prohíbe el uso comercial contaminante del medio ambiente cualquiera que este sea, industrial, bares y cantinas alrededor de la zona institucional. (Z.I) y los demás usos prohibidos en la zonificación ambiental urbana. Bajo ninguna condición se debe tener como vecinos de colegios, escuelas públicos o privados, centros de salud, clínicas, establecimientos en donde se expendan licores de todo tipo, billares, expendios de alucinógenos, cantinas, casas de prostitución, y demás establecimientos que coloquen en peligro, vida, moral de niños, jóvenes, o de personas delicadas de salud.

**PARÁGRAFO 4. NORMAS GENERALES:** Toda acción que se vaya a realizar en este sector debe ir acompañada por el concepto del jefe de la oficina de planeación municipal, éste debe consultar en todo a los estudios determinados e incorporados al plano oficial, si hubiere algún cambio o aprobación debe ser determinada por la junta de planeación.

- ✓ Área de ocupación: Será un área máxima del 80% del área del lote.
- ✓ Altura: La altura máxima será de cuatro (4) pisos (teniendo las restricciones que para la zona residencial 1) y podrá variar entre los rangos de 2.50 m. a los 3.50 m. por piso





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- ✓ Estacionamientos: Debe preverse accesos y áreas adecuadas para los estacionamientos.
- ✓ Garajes: Serán determinados por la oficina de planeación.
- ✓ Retiros:
- ✓ Frente: Será el que indique el nuevo plan vial con un mínimo de 4.50 m
- ✓ Fondo: El retiro del fondo mínimo es de 3 m
- ✓ Lateral: El retiro lateral mínimo es de 1.50 m o adosarse por un lado.
- ✓ Voladizos: Se permite un máximo de 1.30 m
- ✓ Cesiones obligatorias al municipio: El área para futuras ampliaciones de vía, antejardín y andenes, establecidas por el tipo de vía que da hacia el lote.

**8.9.6. ARTICULO 105. LA DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

Áreas de Cesión: Son formas de producción de espacio público secundario que harán parte del sistema de espacio público mediante el desarrollo de actuaciones urbanísticas (parcelación, urbanización y edificación de inmuebles).

Parcelación: Es la relacionada con las acciones de división y subdivisión de lotes de terreno edificados o rústicos, así como la segregación de globos de terreno de mayor extensión, de manera que de dicha acción resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio que les dio su origen.

Urbanización: Es la relacionada con las acciones de adecuación de terrenos rústicos o sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de hacerlos aptos para la posterior localización de actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos, a través de cesiones urbanísticas gratuitas. Igualmente, se definirán las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos, y se realizará la división en áreas destinadas al uso privado. Todo desarrollo urbanístico deberá ceder a título gratuito al Municipio de Cereté las siguientes áreas de cesión así:





## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Para áreas urbanismo: vías locales públicas, anden parques:

Mínimo el 20% del área a urbanizar. Sector 3-4. Posible estrato 1,2.

25% del área a urbanizar. Sector 1-2. Posible estrato 3,4.

25% del área a urbanizar. Multifamiliar. Edificios

25% del área a urbanizar en zonas industriales, comerciales.

Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales: (colectores, redes primarias de acueducto y otros) mínimo el 5%. El urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública. Si el área de afectación supera este porcentaje el Municipio procederá a negociar el excedente.

Para zonas verdes y equipamiento comunal: Se deberá ceder un porcentaje mínimo de 12% del área a urbanizar, de los cuales el 8% mínimo será destinado para área verde de recreación y/o deportiva y el resto para equipamiento social colectivo, para zonas de estrato 1 -2..

Para zonas verdes y equipamiento comunal: Se deberá ceder un porcentaje mínimo de 15% del área a urbanizar, de los cuales el 10% mínimo será destinado para área verde de recreación y/o deportiva y el resto para equipamiento social colectivo, para zonas de estrato 3 – 4, y para 5 y 6 cuando se establezcan.

Parágrafo. Las áreas de cesión destinadas a zonas verdes y equipamiento comunal se cederán en un solo globo. Las escrituras y minutas de cesión serán preparadas por los interesados acorde con el planteamiento urbanístico aprobado, la secretaría de Planeación será el ente encargado de recibir dichas áreas.

Edificación de Inmuebles: Es la relacionada con las acciones encaminadas a la construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación de edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos. Los retiros obligatorios de las acciones de edificación están definidos en las normas urbanísticas.

### **8.9.7. ARTICULOS 106 ZONA DE MEDIANA INDUSTRIA – AGRO INDUSTRIAL (Z.M.I)**

Corresponde a zonas de mediana industria y sus usos se especifican en el cuadro de Usos Propuestos del Suelo Rural

Los criterios por los cuales el Municipio demanda esta área para Desarrollo de Expansión Industrial, son:



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



- ✓ En las mesas de concertación con la comunidad, se estableció esta área de Expansión Industrial (agroindustria y Mediana Industria liviana, así como la pesada dado el caso) siguiendo los lineamientos de la CVS sobre los corredores viales y las normas dictadas por el decreto 3.600/07, que determino el total de 3.700 Mts aproximadamente de zona industrial de todo tipo, desde Cereté, hasta el Casco urbano de Pelayito, y de esta hasta Carrillo, en distancia hacia los lados de 300 a 600 Mts dependiendo si es liviana , media o pesada, respetando todo lo existente en cesiones y demás normas:
  - ✓ Ubicación más cercana de la vía seca
  - ✓ Por ser punto estratégico del desarrollo Municipal.
  - ✓ Por ser un espacio en donde no se interfiere con la Expansión Urbana, por Reglamento de Usos del Suelo especificado en el acuerdo del P.B.O.T.
  - ✓ Expansión agroindustrial hacia la zona sur y comercial, y la zona centro este.

Otra zona agroindustrial establecida es hacia la salida a Ciénaga de Oro, y de Montería, respetando las normas existentes para estos fines.

### **Parágrafo 1. USOS INDUSTRIALES**

Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a las áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones para la industria.

Cuando la industria se lleva a cabo en urbanizaciones o ciudadelas específicamente previstas para la industria, se denominará complejo industrial, el cual sólo podrá ser autorizado dentro de los **límites de las zonas industriales**.

**PARAGRAFO N° 2.** Ninguna industria dentro del área urbana del municipio de CERETE, siendo transformadora, extractiva, química o contaminante y alteradora del ambiente, y normal funcionamiento de toda la población urbana, puede **FUNCIONAR DENTRO DEL AREA QUE SE DETERMINA URBANA.**

### **8.9.8. ARTICULO 107. TIPOS DE INDUSTRIAS.**

Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales pueden corresponder a industria extractiva o a la industria transformadora, sin menoscabar el ambiente y los derechos de los habitantes de esas zonas.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**8.9.9. ARTICULO 108. INDUSTRIA EXTRACTIVA.**

Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras, explotación de arena en las riveras de ríos o caños y pozos. Incluye además, todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material al mercado.

La industria extractiva no es de uso urbano, en consecuencia se considera de uso prohibido dentro de las áreas urbanas.

No se permitirá la apertura de nuevas industrias extractivas, Areneras así como su expansión, canteras de extracción mineras en las áreas suburbanas de la zona del río Sinú o en el caño Bugre en lo correspondiente al área urbana, y rural ni en las rondas del río y arroyos que entren en las áreas urbanas o pasen por ella y en general en ningún sector del territorio municipal en donde no cuente con la aprobación del Consejo de Planeación Municipal, la Comisión de Mejoramiento Urbano, previo estudio del proyecto del específico por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, La C.V.S..

Excepcionalmente, las industrias extractivas existen en la áreas urbanas y suburbanas podrán seguir funcionando únicamente con el objeto de la recuperación morfológica de los terrenos, previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y entidades competentes según normas municipales y nacionales sobre la materia C.V.S., Mininas, dentro del marco de un régimen concertado en el que se estipulen las condiciones, plazos y características de la recuperación para la definición del desarrollo de los terrenos en usos urbanos.

**8.9.10. ARTICULO 109. INDUSTRIA TRANSFORMADORA.**

Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. La industria transformadora se divide en tres (3) clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

**CLASE I: En lo Urbano**

Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, las que no se enmarquen en estos términos, no pueden funcionar como tal.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales, o de vivienda unifamiliar, o en locales, o bodegas independientes. Presenta las siguientes características principales:

- ✓ Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros.
- ✓ Este comercio se presenta en dos modalidades:
- ✓ Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales (Centros Comerciales, empresariales etc.).
- ✓ En establecimientos únicos con oferta diversificadas de bienes (Almacenes, Centros de exposición, etc.).
- ✓ Presentan las siguientes características principales:
- ✓ Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas determinadas.
- ✓ Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia muy alta de trabajadores. El acceso, tanto de éstos como de los usuarios se efectúan en forma vehicular, ya sea mediante la utilización de transporte público o privado. Requieren por lo tanto estar ubicados sobre vías del plan vial arterial y contar con amplias zona de estacionamiento.
- ✓ Se abastece mediante vehículos medianos o pesados para lo cual requiere zonas especializadas de cargue y descargue.
- ✓ Debido a la permanencia de usuarios y empleados en los establecimientos requieren servicios complementarios como parte de la edificación o conjunto comercial.
- ✓ Tiende a generar comercio Clase II a su alrededor.
- ✓ Por sus características físicas y funcionales se considera un tipo de comercio de alto impacto urbanístico, que requiere soluciones particulares para cada caso en el cual se prolonga su desarrollo.
- ✓ Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- ✓ Poca generación de empleos.
- ✓ Funcionamiento en horarios labores preferiblemente diurnos.
- ✓ No requiere de servicios de infraestructuras especiales ni produce ruidos, olores, ni efluentes contaminantes.

### **CLASE II. LIVIANA**

Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones.

Localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Se ubican en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.

Presentan las siguientes características principales:

- ✓ Manufacturas, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructuras de los mismos.
- ✓ Abastecimientos de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requieren zona de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.
- ✓ Ningún tipo de industrias en sus diferentes clases, puede contaminar, ni dañar el medio ambiente general, alterar el sistema de humedales y menos a las diferentes comunidades vecinas.
- ✓ Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamientos para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público.
- ✓ Fomenta la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios de la industrial, como los “puntos de ventas”, restaurantes, establecimientos bancarios, etc.

### **CLASE III. Pesada**

Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

Produce alta contaminación de ruido, olores, vapores, efluentes líquidos, así como de espacio físico.

Debido a su alto impacto, se permitirá la implantación de este tipo de industria en el Municipio de CERETE – Córdoba, teniendo todas las normas ambientales, de elevado impacto como bases de control permanente por parte de las autoridades ambientales C.V.S., municipio, y autoridades policiales, en las zonas determinadas como tal, pero fuera del área urbana establecida y/ consolidada; para instalarse en las zonas industriales en sus corredores determinados por CVS decreto 3.600/07.

#### **8.9.11. ARTICULO 110. ZONAS INDUSTRIALES DE LAS AREAS URBANAS.**

Son aquellas en las que el uso predominante es la industria transformadora, No se permite ningún tipo de industrias medianas (livianas) o pesadas dentro del



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



territorio urbano del municipio de CERETE, sin que sean preestablecidas y controladas por ley.

**PARAGRAFO 1. USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS INDUSTRIALES.**

**a) Usos principales:**

- ✓ Industria de bajo y mediano impacto (Clase I).

**b) Usos complementarios:**

- ✓ Comercio de cobertura local y zonal (Clase I y II).
- ✓ Instituciones de influencia local y zona, excepto los usos institucionales propios de los establecimientos educativos.

**c) Usos compatibles:**

- ✓ Uso residencial y los usos comerciales e institucionales complementarios del mismo.
- ✓ Comercio de cobertura metropolitana (Clase III).
- ✓ Industria de mediano impacto (Clase II).
- ✓ Institucionales de influencia metropolitana (Clase III)

En una misma zona industrial se entenderá que el uso residencial y los complementarios del mismo, son usos prohibidos a menos de (300) metros a la redonda de establecimientos industriales de (Clase III).

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con base en el criterio de la división del medio ambiente de la Secretaria de Salud del Municipio, señalar las zonas industriales, los sectores especiales para la industria Clase II si se diese el caso (restringido).

**8.10. NORMAS INDUSTRIALES PARA EL SUELO RURAL – SUB-URBANO**

Se presenta mezcla de los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad,

- ✓ Desarrollo del suelo suburbano - **restricciones de uso, de intensidad y de densidad**, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos. (L.388, Art. 34) carácter de ocupación en baja densidad,



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- ✓ También pueden formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los **corredores urbanos interregionales**. (L.388, Art. 34)

**a- CORREDORES VIALES SUBURBANOS (Modificado por Art. 3 del Decreto 4066/08):**

- ✓ **SOLAMENTE** vías nacionales (1er orden) e intermunicipales (2do orden)
- ✓ **Necesariamente**, El área de las zonas industriales, uno, dos, pesada liviana, así como las agros industriales, en los corredores viales suburbanos, debe ser establecida según decreto 3.660/07, por las corporaciones regionales, en este caso por la C.V.S.
- ✓ Definición del ancho máximo: **300 Mts** o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del Art. 2 de Ley 1228/08

**8.11. ZONAS DE RESERVA RED VIAL NACIONAL:**

- ✓ Vías de primer orden. 60 metros (30 Mts a cada lado tomado del eje de la vía)
- ✓ Vías de segundo orden. 45 metros (22.5 Mts a cada lado desde el eje)
- ✓ En vías de doble calzada (cualquier categoría) la reserva será de 20 metros.
- ✓ Vías de tercer orden. 30 metros

En las zonas de reserva sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad.

**8.12. USOS INDUSTRIALES (Modificado por Art. 8 Decreto 4066/08):**

**8.12.1. CONDICIONES PARA LAS CESIONES ADICIONALES GRATUITAS.**

- ✓ Definir la **cantidad de suelo** a obtenerse por este tipo de cesiones adicionales, que **compensen el impacto urbanístico y ambiental producido** por la mayor ocupación autorizada.
- ✓ Se localizan en las **zonas que se hayan delimitado en el PBOT** para consolidar el sistema de **espacio público** o en las áreas de **conservación ambiental**.
- ✓ **En ningún caso**, la cesión adicional podrá ser **inferior** a la cantidad de metros de suelo de **mayor ocupación** con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.
- ✓ La **localización y delimitación** de las áreas donde se efectuará la entrega de las cesiones adicionales, debe **concertarse con la Corporación Autónoma Regional**.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**8.13. PRIMERO SE DEBE EFECTUAR LA TRANSFERENCIA DEL AREA DE CESION ADICIONAL, ANTES DE TRAMITAR LA LICENCIA**

**USOS INDUSTRIALES:**

- ✓ Ancho máximo de corredores viales suburbanos destinados para usos industriales, será de **500 metros**
- ✓ La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a **6 Hectáreas**.

Los usos industriales no podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrologica, suelos protegidos o en áreas de influencia de conjuntos de vivienda previamente aprobados o áreas verdes recreativas o institucionales.

**ZONA DE MEDIANA INDUSTRIA – AGRO INDUSTRIAL (Z.M.I)** Corresponde a zonas de mediana industria y sus usos se especifican en el cuadro de Usos Propuestos del Suelo Rural

Los criterios por los cuales el Municipio demanda esta área para Desarrollo de Expansión Industrial, son:

- ✓ En las mesas de concertación con la comunidad, se estableció esta área de Expansión Industrial (agroindustria y Mediana Industria liviana, así como la pesada dado el caso) siguiendo los lineamientos de la CVS sobre los corredores viales y las normas dictadas por el decreto 3.600/07, que determino el total de 3.700 mts aproximadamente de zona industrial de todo tipo, desde Cereté, hasta el Casco urbano de Pelayito, y de esta hasta Carrillo, en distancia hacia los lados de 300 a 600 mts dependiendo si es liviana , media o pesada, respetando todo lo existente en cesiones y demás normas:
  - ✓ Ubicación más cercana de la vía seca
  - ✓ Por ser punto estratégico del desarrollo Municipal.
  - ✓ Por ser un espacio en donde no se interfiere con la Expansión Urbana, por Reglamento de Usos del Suelo especificado en el acuerdo del P.B.O.T.

**8.14. INDUSTRIALES**

**8.14.1. LOS USOS INDUSTRIALES URBANOS.**

Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a las áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones para la industria.





## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Cuando la industria se lleva a cabo en urbanizaciones o ciudadelas específicamente previstas para la industria, se denominará complejo industrial, el cual sólo podrá ser autorizado dentro de los límites de las zonas industriales.

Ninguna industria dentro del área urbana del municipio de CERETE, siendo transformadora, extractiva, química o contaminante y alteradora del ambiente, y normal funcionamiento de toda la población urbana, puede FUNCIONAR DENTRO DEL AREA QUE SE DETERMINA URBANA.

**TIPOS DE INDUSTRIAS.** Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales pueden corresponder a industria extractiva o a la industria transformadora, sin menoscabar el ambiente y los derechos de los habitantes de esas zonas.

**INDUSTRIA EXTRACTIVA.** Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye además, todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material al mercado.

La industria extractiva no es de uso urbano, en consecuencia se considera de uso prohibido dentro de las áreas urbanas.

No se permitirá la apertura de nuevas industrias extractivas, Areneras así como su expansión, canteras de extracción mineras en las áreas suburbanas de la zona del río Sinú en lo correspondiente al área urbana, y rural en Carrillo, ni en las rondas del río y arroyos que entren en las áreas urbanas o pasen por ella y en general en ningún sector del territorio municipal en donde no cuente con la aprobación del Consejo de Planeación Municipal, la Comisión de Mejoramiento Urbano, previo estudio del proyecto del específico por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, La C.V.S..

Excepcionalmente, las industrias extractivas existen en la áreas urbanas y suburbanas podrán seguir funcionando únicamente con el objeto de la recuperación morfológica de los terrenos, previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y entidades competentes según normas municipales y nacionales sobre la materia C.V.S., Mininas, dentro del marco de un régimen concertado en el que se estipulen las condiciones, plazos y



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



características de la recuperación para la definición del desarrollo de los terrenos en usos urbanos.

**INDUSTRIA TRANSFORMADORA.** Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. La industria transformadora se divide en tres (3) clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

**CLASE I:** En lo Urbano

Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales, o de vivienda unifamiliar, o en locales, o bodegas independientes. Presenta las siguientes características principales:

- ✓ Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros.
- ✓ Este comercio se presenta en dos modalidades:
- ✓ Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales (Centros Comerciales, empresariales etc.).
- ✓ En establecimientos únicos con oferta diversificadas de bienes (Almacenes, Centros de exposición, etc.).
- ✓ Presentan las siguientes características principales:
- ✓ Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas determinadas.
- ✓ Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia muy alta de trabajadores. El acceso, tanto de éstos como de los usuarios se efectúan en forma vehicular, ya sea mediante la utilización de transporte público o privado. Requieren por lo tanto estar ubicados sobre vías del plan vial arterial y contar con amplias zona de estacionamiento.
- ✓ Se abastece mediante vehículos medianos o pesados para lo cual requiere zonas especializadas de cargue y descargue.
- ✓ Debido a la permanencia de usuarios y empleados en los establecimientos requieren servicios complementarios como parte de la edificación o conjunto comercial.
- ✓ Tiende a generar comercio Clase II a su alrededor.
- ✓ Por sus características físicas y funcionales se considera un tipo de comercio de alto impacto urbanístico, que requiere soluciones particulares para cada caso en el cual se prolonga su desarrollo.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- ✓ Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- ✓ Poca generación de empleos.
- ✓ Funcionamiento en horarios labores preferiblemente diurnos.
- ✓ No requiere de servicios de infraestructuras especiales ni produce ruidos, olores, ni efluentes contaminantes.

## **CLASE II. LIVIANA**

Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones.

Localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

Se ubican en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.

Presentan las siguientes características principales:

- ✓ Manufacturas, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructuras de los mismos.
- ✓ Abastecimientos de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requieren zona de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.
- ✓ Ningún tipo de industrias en sus diferentes clases, puede contaminar, ni dañar el medio ambiente general, alterar el sistema de humedales y menos a las diferentes comunidades vecinas.
- ✓ Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamientos para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público.
- ✓ Fomenta la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios de la industrial, como los “puntos de ventas”, restaurantes, establecimientos bancarios, etc.

## **CLASE III. Pesada**

Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

Produce alta contaminación de ruido, olores, vapores, efluentes líquidos, así como de espacio físico.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Debido a su alto impacto, se permitirá la implantación de este tipo de industria en el Municipio de CERETE – Córdoba, teniendo todas las normas ambientales, de elevado impacto como bases de control permanente por parte de las autoridades ambientales C.V.S., municipio, y autoridades policiales.

## **8.15. ZONAS INDUSTRIALES**

### **8.15.1. ZONAS INDUSTRIALES DE LAS AREAS URBANAS.**

Son aquellas en las que el uso predominante es la industria transformadora, No se permite ningún tipo de industrias medianas (livianas) o pesadas dentro del territorio urbana del municipio de CERETE sin que sean preestablecidas o minimicen los impactos negativos por ley.

### **8.15.2. USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS INDUSTRIALES.**

Usos principales:

- ✓ Industria de bajo y mediano impacto (Clase I).
- ✓ Usos complementarios:
- ✓ Comercio de cobertura local y zonal (Clase I y II).
  - Instituciones de influencia local y zona, excepto los usos institucionales propios de los establecimientos educativos.

Usos compatibles:

- ✓ Uso residencial y los usos comerciales e institucionales complementarios del mismo.
- ✓ Comercio de cobertura metropolitana (Clase III).
- ✓ Industria de mediano impacto (Clase II).
- ✓ Institucionales de influencia metropolitana (Clase III)

En una misma zona industrial se entenderá que el uso residencial y los complementarios del mismo, son usos prohibidos a menos de trescientos metros (300 mts) kilómetro a la redonda de establecimientos industriales de (Clase II).

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con base en el criterio de la división del medio ambiente de la Secretaria de Salud del Municipio, señalar las zonas industriales, los sectores especiales para la industria Clase II si de diese el caso (restringido).



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



### **8.15.3. NORMAS INDUSTRIALES PARA EL SUELO RURAL – SUB-URBANO**

Se presenta mezcla de los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad,

- ✓ Desarrollo del suelo suburbano - restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos. (L.388, Art. 34) carácter de ocupación en baja densidad,
- ✓ También pueden formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. (L.388, Art. 34)

#### **a- CORREDORES VIALES SUBURBANOS** (Modificado por Art. 3 del Decreto 4066/08):

- ✓ **SOLAMENTE** vías nacionales (1er orden) e intermunicipales (2do orden)
- ✓ **Necesariamente**, El área de las zonas industriales, uno, dos, pesada liviana, así como las agras industriales, en los corredores viales suburbanos, debe ser establecida según decreto 3.660/07, por las corporaciones regionales, en este caso por la C.V.S.
- ✓ **Definición del ancho máximo:** 300 mts o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del Art. 2 de Ley 1228/08

#### **8.15.4. ZONAS DE RESERVA RED VIAL NACIONAL:**

- ✓ Vías de primer orden. 60 metros (30 mt a cada lado tomado del eje de la vía)
- ✓ Vías de segundo orden. 45 metros (22.5 mt a cada lado desde el eje)
- ✓ En vías de doble calzada (cualquier categoría) la reserva será de 20 metros.
- ✓ Vías de tercer orden. 30 metros

En las zonas de reserva sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad.

#### **USOS INDUSTRIALES** (Modificado por Art. 8 Decreto 4066/08):

#### **8.15.5. CONDICIONES PARA LAS CESIONES ADICIONALES GRATUITAS.**

- ✓ Definir la cantidad de suelo a obtenerse por este tipo de cesiones adicionales, que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- ✓ Se localizan en las zonas que se hayan delimitado en el PBOT para consolidar el sistema de espacio público o en las áreas de conservación ambiental.
- ✓ En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.
- ✓ La localización y delimitación de las áreas donde se efectuará la entrega de las cesiones adicionales, debe concertarse con la Corporación Autónoma Regional.

**8.16. PRIMERO SE DEBE EFECTUAR LA TRANSFERENCIA DEL AREA DE CESION ADICIONAL, ANTES DE TRAMITAR LA LICENCIA**

**USOS INDUSTRIALES:**

- ✓ Ancho máximo de corredores viales suburbanos destinados para usos industriales, será de 500 metros
- ✓ La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a 6 Hectáreas.

Los usos industriales no podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrologica, suelos protegidos o en áreas de influencia de conjuntos de vivienda previamente aprobados o áreas verdes recreativas.

**8.16.1. DISPOSICIONES PARA USOS INDUSTRIALES EN SUELO RURAL NO SUBURBANO (Modificado por Art. 6 Decreto 4066/08)**

- ✓ No se puede ampliar la extensión actual de corredores viales de servicio rural, áreas de actividad industrial u otras áreas destinadas a usos industriales, ni crear áreas nuevas.
- ✓ Sólo se permiten:
  - Actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales
  - Desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos.
  - Actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.
- ✓ Establecer las condiciones para aislar las áreas de actividad existentes de los corredores viales, para evitar la aparición de conglomerados o aglomeraciones industriales.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**8.16.2. ESTAS DISPOSICIONES APLICAN IGUALMENTE PARA ZONAS FRANCAS**

Las unidades mínimas de actuación para la ejecución de las obras de parcelación deben ser definidas por los municipios, teniendo cuidado que su extensión no sea inferior a dos hectáreas.

- Cada uno de los usos permitidos en suelo suburbano deben contar con la definición de escala y definición de usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos. Si tales usos no están definidos en las reglamentaciones locales se entienden que son prohibidos.
  - El ancho de los corredores viales suburbanos debe ser de 300 mt desde el borde de la vía y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de usos, intensidad y densidad.
  - Le corresponde a las CAR definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano.
- Disposiciones para restringir el desarrollo de usos comerciales y de servicios:
  1. Sólo se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con área superior a los cinco mil mt<sup>2</sup> en suelo suburbano en las áreas delimitadas para dicha actividad en el PBOT.
  2. Los PBOT debe definir la altura máxima de tales desarrollos para poder proteger el paisaje rural.
  3. Los índices de ocupación no pueden superar el 30% del área del predio y las áreas para maniobra de vehículos y las cuotas de estacionamiento deberán construirse dentro del mismo predio.
  4. Las normas locales deben impedir la agrupación de proyectos comerciales con área de construcción inferior a 5 mil m<sup>2</sup>.
  5. Disposiciones para restringir el desarrollo de usos Industriales.
- Sólo se permitirá el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano en las áreas delimitadas específicamente para dicha actividad en el POT y por la CVS, decreto 3600/07. sólo se autorizará su desarrollo bajo dos modalidades
  - a- Unidad mínima de actuación para usos industriales
  - b- Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales





## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



- El índice de ocupación no podrá ser superior el 30% del área del predio en el caso de la unidad mínima de actuación o el 50% cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales.
- Las áreas para maniobra de vehículos de carga y descarga y las cuotas de estacionamiento deberán construirse dentro del mismo predio.
- Las actividades industriales en suelo suburbano o rural no podrán ubicarse en áreas de influencia de desarrollos residenciales aprobados o áreas destinadas a usos recreativos.
- Las normas locales deben establecer condiciones para aislar tales áreas de los corredores suburbanos.

### Disposiciones sobre Licencias

1. Las cesiones obligatorias incluirán las franjas de amiento y las calzadas de desaceleración.
2. Las áreas de cesión con destino a vías o espacio público no podrán ser compensadas en dinero, ni ser canjeadas por otros inmuebles.
3. Para la licencia de parcelación en el 'plano topográfico del predio se debe identificar todos los elementos de importancia ecosistémica.
4. A las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos se debe sumar el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos.
5. En las licencias de parcelación los estudios sobre riesgos P.B.O.T. Técnicos deben contar con el concepto favorable de la autoridad competente y en todo caso las obras de mitigación deben ser ejecutadas por el titular de la licencia durante la vigencia de la misma.
6. El movimiento de tierras para parcelar o edificar sólo podrá autorizarse en la respectiva licencia de parcelación o construcción.
7. En los suelos con pendientes superiores a 45° se deben conservar las masas arbóreas

### **8.16.3. PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA**

**DEFINICIÓN.** Es un proceso dinámico de planificación y ejecución, para transformar, remover, cambiar, adecuar o modernizar áreas de una población (barrios, calles, manzanas etc.) y adaptarlos a las necesidades del momento. Este instrumento debe emplearse sobre todo en los centros de las poblaciones y barrios de erradicación Y/O reubicación. (IGAC). Zona sur Barrio aledaños al caño Bugre y barrios hacia la salida a Ciénaga de Oro sector futura terminal de transportes.





**Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013**



El proceso de renovación urbana debe darse en las viviendas que se encuentran en franco deterioro o viviendas que se encuentren en áreas de reubicación, como también en los establecimientos que se pueden convertir en peligrosos, bien por su estado o por su ubicación, todos ellos deben constituirse en zonas de crecimientos especiales para que jalonen el proceso de la renovación urbana para beneficio de la población. De igual manera se deben restaurar las vías y adecuarlas.

El Código. Propone mejorar el entorno de las viviendas que están ubicadas en zona de riesgo (orillas del caño Bugre y Barrios de la zona Sur, y de Caracas aledañas al caño Bugre) reubicándolas en la zona de vivienda de interés social; lo mismo que la viviendas del aledañas a la zona donde se construirá la terminal de transportes.

Las áreas para renovar son:

- La primera: Corresponde a la zona de viviendas del barrio Chuchuribi, parte alta.
- La segunda: Zona de la finca michoacan en donde se construirá la terminal de transporte.
- La Tercera: Zona del barrio caracas parte norte
- El estudio presenta la alternativa de concientizar a los pobladores ribereños Caño Bugre, para que se puedan reubicar y mejorar sus condiciones de vida.

**8.16.4. ZONA DE EXPANSIÓN URBANA**

Esta orientación del crecimiento del suelo urbano, está sujeta a la real capacidad del municipio para establecer la zona y dotarla para tal fin. Para un mejor entendimiento el cuadro de expansión urbana focalizado por coordenadas, y el mapa de expansión urbana muestra esas ubicaciones de expansión. La Tabla muestra esta zona de expansión urbana en viviendas;

**Tabla 9 ZONA DE EXPANSION.**

LUGAR	COORDENADAS	
	Y	X
Zona centro este	1470905,802	1144001,069
	1471810,364	1144294,995
	1472208,064	1143241,695
	1471835,564	1142112,795
	1471350,178	1142120,770
	1471106,367	1442148,476
	1471052,348	1142498,490
	1471075,855	1142233,541
	1471233,677	1143195,670
	1470905,802	1144001,069



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**8.16.5. ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL.**

La mayor reglamentación en los usos de los suelos del área Urbana, se establecen en zonas, tanto residenciales, industriales, históricos, ambientales, comerciales, de protección y conservación, de Turismo Ecológico.

Estas áreas corresponden a las zonas de interés paisajístico y a las zonas aledañas al caño Bugre, al Complejo Cenagoso de CERETE, ciénaga de Wilches, de Corralito, los humedales existentes, los ecosistemas, así como la zona del futuro sistema de eliminación de excretas PTAR, vías, Cementerio, Tanques elevados, Planta de Tratamiento de agua, Humedales existentes, Puentes, Iglesia.

**1. Suelo de Protección:** Es el constituido por zonas y áreas de terrenos localizadas en suelo urbano, rural o suburbano que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, tiene restringida la posibilidad de urbanización (Totalidad del caño Bugre, y río Sinú, mínimos ambientales, 30 mts mínimos (ley99/93) sobre la cota de inundación en que no se permite uso diferente al de preservación y conservación. Forman, además, parte de este suelo, las áreas definidas como de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o las áreas definidas como de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos.

**2. Suelo de protección de redes de servicios públicos.** Es la porción del territorio urbano o rural cubierto por las redes de conducción y de distribución de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, teléfono, gasoducto, y por el área aledaña a las mismas cuyo ancho está determinado por las normas que le son propias a cada tipo de red así:

Las franjas de terreno correspondientes a:

**Retiro redes eléctricas:**

- 64 metros, 32 metros a lado y lado del eje de la línea de 500 Kv.
- 16 metros, 8 metros a lado y lado del eje de la línea de 110 Kv. 8 metros a lado y lado del eje de las líneas de 34 Kv.
- 8 metros a lado y lado del eje de la línea de 13.8 Kv. La gran mayoría de las líneas eléctricas de 13.5 Kv. que se extienden dentro del perímetro urbano.

**Retiro redes Gasoducto:**

- 6 metros, 3 metros a lado y lado del eje del tubo del gaseoducto
- 5 metros, 2.5 metros a lado y lado del eje del tubo del gasoducto de Ø10"
- 5 metros, 2.5 metros a lado y lado del eje del tubo del gasoducto de Ø 8.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



- Retiro Arroyos:
- 30 metros mínimos a lado y lado de la línea del eje de los arroyos que atraviesan el casco urbano de CERETE.
- **Retiro Redes Acueducto y Alcantarillado:**
- 10 metros, 5 metros a lado y lado del eje del tubo de acueducto de Ø 24"
- 6 metros, 3 metros a lado y lado del eje del tubo de acueducto de Ø 14"
- 6 metros, 3 metros a lado y lado del eje del tubo de acueducto de Ø 12"
- 6 metros, 3 metros a lado y lado del eje del tubo de acueducto de Ø 10" .

También hacen parte de este suelo de protección la porción del territorio que rodea las lagunas de oxidación, o el sistema de eliminación de excretas a emplear; en un radio de acción de un kilómetro y la porción de doscientos (200) metros que rodea el relleno sanitario.

**3. Área de protección de redes viales.** Está constituida por las calzadas de vías, carreteras y caminos, las bermas de cada una de ellas y una porción de terreno en paralelo de ancho diferente según la clasificación y jerarquía así:

VIA V-R	: ancho mínimo 51.00 metros
VIA V-2	: ancho mínimo 43.50 metros
VIA V-3	: ancho mínimo 36.00 metros
VIA V-4	: ancho mínimo 26.50 metros
VIA V-4b	: ancho mínimo 18.50 metros
VIA V-5	: ancho mínimo 24.00 metros
VIA V-5b	: ancho mínimo 17.00 metros
VIA V-5c	: ancho mínimo 15.50 metros
VIA V-6	: ancho mínimo 14.00 metros
VIA V-7	: ancho mínimo 10.00 metros

**4. Suelo de protección del paisaje.** Aquella porción del territorio urbano o rural que por su valor paisajístico merece ser preservada para el bienestar físico y espiritual de la comunidad en concordancia con el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente (Complejo Cenagoso de Cereté, río Sinú, Caño Bugre).

**5. Protección al Sistema hídrico.** Directamente, modificando el régimen de circulación y calidad de las aguas mediante la extracción y vertido de aguas residuales, operaciones que son llevadas a cabo mediante una red de canales de drenajes de humedales, obras de artes de especificaciones inferiores a sus exigencias hidráulicas y técnicas y una batería de estaciones de bombeo estratégicamente ubicadas en las zonas bajas (toda ciénagas y humedales naturales acordonadas con diques que en ocasiones alcanzan los dos (2) metros



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



de altura para iniciar un drenaje inmediato de la precipitación y del nivel freático hacia los sectores altos de donde naturalmente provenían las líneas de corriente que abastecían estas zonas bajas. Tal situación ha creado patrones de flujos inversos, conllevando a situaciones críticas de inundaciones y encharcamientos de las zonas en las que se ubican las poblaciones nucleadas del municipio en zonas bajas.

Este es el paisaje observado en toda la parte oeste del municipio ubicada en la margen derecha del plano inundable del Río Sinú, y caño Bugre lo cual ha conllevado a una cultura cómoda de aprovechamiento de los suelos para los monocultivos del sector, con el agravante de utilizar los mismos canales de drenajes, las madres viejas y la red natural de caños y brazos del Sinú como receptores de las aguas residuales cargadas de todos los agroquímicos utilizados en el sector agrario del municipio.

**6.** Indirectamente, con el actual uso indiscriminado del terreno, en CERETE se ha trastornado la circulación del agua y su calidad. A lo anterior se le suma el uso de agroquímicos que vienen alterando al igual que la intensidad de las actuales actividades desarrolladas, la vegetación y la cobertura del suelo, lo cual ha sido un factor dominante en la disminución drástica desde hace ya varias décadas (según apreciaciones de los pobladores del sector), de la fauna silvestre, la cual al ser reducida en su primer escalón trófico como lo es la micro fauna, conllevó a la emigración de toda una cadena de animales que representaban las tierras del plano inundable del municipio, su pie de colinas y colinas hasta sus límites occidentales en la región del Río Sinu y caño Bugre respectivamente.

**7. Protección del Sistema Hídrico** La red hidrográfica de CERETE está comprendida por la cuenca del río Sinú, caño Bugre; las microcuencas de los arroyos, y complejo cenagoso existente en toda el área del municipio ciénagas de Wilches, Corralito, charco pelado, la Granchina, Babillera, Coco, Charco Verde, Guamicos, Zapatito, San Antonio, Mala Gana, Pisingos (CVS - EAFIT).

**8. Área de protección de los arroyos.** A lo largo y ancho del suelo rural y parte del urbano se encuentra el caño Bugre, cubiertos por vegetación, que conforman una área de protección y conservación y que hacen parte fundamental de la estructura ambiental pública natural; dicha franja se fortalece mediante la siembra de especies o árboles nativos de la región y se fija como límite mínimo de amplitud un total de 30 metros mínimo a lado y lado de la cota del caño Bugre. Se encuentran también una serie de caños y arroyos que deben protegerse y conservarse.

Se puede anotar que el recurso agua, por micro región, se encuentra distribuida en la siguiente forma:



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Micro región 1 (MR1) integrada por la cabecera municipal y los corregimientos de Martínez, Manguelito, Mateo Gómez, Retiro de los Indios y Rabo largo, está bañada por el Caño Bugre y sus brazos y el Brazo de Lara en su gran mayoría, la Ciénaga de Wilches y una parte de la Ciénaga la Granchina.

La Micro región 2 (MR2), pertenece a una zona homogénea bien definida, comprende el corregimiento de Severá, en total es alimentada por el brazo de Lara (cauce principal del Río Sinú) la ciénaga de Corralito, los caños del Vidrial y Caño Viejo y los arroyos Trementino y El Coco.

La Micro región 3 (MR3), está integrada por los corregimientos de Cuero Curtido y Tres Marías. Es la parte de mayores pendientes del Municipio y está atravesada por los arroyos El Coco y Trementino.

Las microcuencas de las quebradas El Coco, Trementino y Caño Viejo, caracterizadas así: La microcuenca de El Coco abarca todo el corregimiento de Tres Marías, recibe aportes de numerosos arroyos pequeños, el suelo, en su mayoría, está dedicado a ganadería extensiva, todo su bosque protector se ha talado, se nota una marcada erosión en sus orillas. El curso del agua en verano se corta quedando solo unas pozas o charcos, la zona de rabiones se seca completamente.

### **Corrientes de Agua**

Los ríos, riachuelos, arroyos, canales y quebradas son ecosistemas acuáticos de aguas corrientes o lólicas, asociados comúnmente a lugares de erosión, de transporte y de sedimentación de materiales.

El agua que transportan los ríos está íntimamente ligada al ciclo hidrológico. Del agua que cae en el territorio municipal como lluvia, solo una porción llega hasta los cauces de los ríos. Mucha se evapora directamente de la superficie terrestre y de la vegetación; otra es tomada por las plantas a través de las raíces; y otra parte entra como agua subterránea.

En el Municipio se encuentran los siguientes tipos de corrientes en ríos, arroyos y quebradas: (Ver mapa anexo hidrografico)

### **Corrientes Permanentes e Intermitentes:**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Con corrientes permanentes está el río Sinú y con corrientes intermitentes, arroyos como El Coco, Trementino, caño Viejo, caño Bugre, caño Cotorra, caño Rabolargo y una serie de pequeños riachuelos que bajan de la parte alta de la margen izquierda del Municipio. Son intermitentes ya que mantienen sus cauces únicamente en el periodo lluvioso, muchos de ellos como caño Viejo, Trementino, caño del Chorrillo, se trozan y se convierten en grandes charcos con comportamiento de ecosistemas lénticos.

### **Río Sinú:**

El río Sinú cruza al Municipio de Cereté de sur a norte, presenta variaciones de su cauce en el recorrido hacia la desembocadura.

Según recuerda el señor Manuel José Bello Velásquez, habitante del corregimiento de Severá con 102 años de edad, “El río tenía el actual cauce hasta el sitio conocido como Boca de Ceiba, en el Municipio de Montería, a partir de este sitio el río corría por el cauce central de Caño Bugre, pasando por Garzones, Buenaventura, Mateo Gómez, El Retiro, Cereté y al llegar hasta el puente de Chuchurubí se dividía en dos ramales, uno pasaba por donde está construido el barrio Chuchurubí hasta el Obligado, muy cerca de donde se encuentra el actual planchón de la Punta del Bongo.

El otro brazo o caño **Bugre** seguía su cauce más al oriente (junto a la vía principal del barrio Santa Teresa y El 24 de Mayo) hasta el punto conocido como la Puerta del Sol (hoy puente metálico), donde se desprendía el caño Viejo de Martínez, que tomaba rumbo sureste bordeando la calle en donde se ubica la Terminal de transporte, saliendo al cañito (taponado más tarde por la vía Montería - la Ye), continuaba por el interior de la vía en la que se ubica el barrio La Lucha, hasta salir al Colegio Alfonso Spath, el barrio Alberto Saibis, y proseguir por todo el centro del perímetro urbano del corregimiento de Martínez en donde se ubica la iglesia, el parque, el puesto de salud siguiendo su curso en paralelo al carretable que conduce a la vereda de Carolina, hasta las ciénagas de Las Corozas.

El Bugre continuaba su curso hasta Tres Bocas, donde se dividía en tres brazos: Caño del Padre, Caño Cotorra y Caño Rabolargo. El Caño del Padre tiene su paleo canal bordeando la carretera que desde este sitio conduce a Manguelito, prosiguiendo al Municipio de Pelayo por la vereda de Belén. El caño de Cotorra recorre el territorio de Cereté hasta el puente de Providencia siguiendo su curso en jurisdicción de los municipios de Cerete y Cotorra hasta entregar sus aguas al complejo lagunar de la Ciénaga Grande en el bajo Sinú”. El Caño Rabolargo, sigue orillando el camino que lleva al corregimiento de Rabo Largo, se adentra al Municipio de Cerete pasando por el puente del Chiqui, prosigue en el Municipio de





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Cotorra hasta entregar sus aguas al complejo lagunar de la Ciénaga Grande en el bajo Sinú”.

Hacia 1945 una creciente del Río Sinú –en el sitio de Boca de Ceiba, localizada en la colindancia de los municipios de Montería y Cereté– inició una boca por el pequeño cauce conocido como caño Lara, ampliando su tamaño, hasta formar el actual cauce del Río Sinú.

Actualmente el sistema hídrico lótico ligado al Sinú está formado por el Caño Bugre, caño Cotorra y caño Rabo Largo.

El Río Sinú, transporta en sus aguas gran cantidad de sedimentos, siendo múltiples los factores que están contribuyendo al aporte de sedimentos y los tres más importantes son: la tala, la agricultura y la ganadería.

El sedimento, no solo en las aguas de influencia del Río Sinú sino en “los arroyos, canales y quebradas, produce cambios físico-químicos, que afectan la penetración de la luz, disminuyendo la zona enfótica y por lo tanto la capacidad fotosintética del cuerpo de agua, colmatando branquias de peces y alterando el hábitat de organismos bentónicos”

### **Caño viejo.**

Caño viejo es un drenaje natural que presenta una dinámica fluvial activa en invierno y pasiva en verano corre por una tipografía plana, donde recibe tributaciones de numerosos humedales, presentando fenómenos de colmatación de malezas, que obligan a las aguas a tomar nuevas rutas y producir inundaciones, especialmente a la cabecera urbana del corregimiento de severa ese caño interconecta numerosos humedales no todos de Cereté, sino también de los municipios vecinos de Montería y Cereté.

Se considera que este caño fue parte de un antiguo curso del río Sinú, que se iniciaba en las palomas.

En el recorrido del caño ya casi no se encuentra bosque protector, solo quedan algunos reductores, pues en sus bordes y barrancas se han sembrado pastos adaptados a zonas húmedas haciendo más crítica la problemática de colmatación de malezas.

### **Arroyo el Coco**



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Este arroyo recorre todas las aguas de la parte ondulada de los corregimientos de Tres Marías y Cuero Curtido, todos sus aportantes son intermitentes, es decir solo corren en invierno y en épocas de grandes lluvias, todas son meandricas, así como el propio arroyo, sus rondas están totalmente deformadas, hay mucha erosión en sus orillas y arrastra gran cantidad de sedimento con sus crecientes, se nota la pérdida de pozas, donde deben mantenerse la ictiofauna propia del arroyo, de tal manera que se muestra empobrecido en este aspecto.

### **Arroyo Trementino**

Corre paralelo al caño viejo sus aguas son oscuras, sus mayores aportantes son humedales, el suelo recorrido es plano, sus cauces también se colmatan de malezas, su bosque protector también fue talado, pero todavía quedan muestras en algunos sitios de árboles que formaban el bosque protector. Es un arroyo que presenta alteraciones por acción de las ganaderías establecidas en la región.

La mayor alteración es la pérdida de la corriente en verano, hasta el punto de que su mayor parte del lecho se seca totalmente.

Estas zonas son de especial significado socio ambiental debido a que estos ecosistemas o recursos naturales sostienen a una gran cantidad de personas, forman parte de la cultura de muchos de ellos, hasta el punto que los pobladores de severa no sienten casi como problemas las inundaciones en invierno de caño viejo, pero para, los finqueros si lo es, ya que consideran que cuando se inundan, se muere el pasto, no sabiendo que esas tierras pertenecen a las fuentes de agua y que esa es la vocación de esos suelos.

### **Ciénagas, Pantanos y Humedales:**

Cereté contaba con un gran número de ciénagas, pantanos y humedales que albergaban una gran biota, la cual era abundante y diversa. Entre otros cuerpos de agua se encontraban: Campanito, Pozona, Granchina, Corralito, Reparo, Wilches, Ñipe, Charco Pelao, Venados etc.

Con las políticas adoptadas por el INCORA de incorporar o de adecuar tierras para la agricultura, estas ciénagas en su mayoría fueron desecadas. La de mayor área era Corralito, que presentaba hacia 1950 una extensión de 2500 hectáreas y que una vez construido canales en ella, sobre todo por particulares, hoy presenta un espejo de agua de apenas 200 hectáreas.

Las ciénagas de Corralito y Wilches son los únicos cuerpos de aguas lénticas que permanecen con agua en el verano y que se ha constituido en una zona de refugio





## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



para una diversidad de organismos florísticos y faunísticos que antes abundaban por todo el territorio municipal.

Cabe destacar que la Ciénaga de Corralito es de gran importancia paisajística, ecológica, y sitio de estación de aves migratorias, por la gran cantidad de patos piscingos y barraquetes que poblaban la ciénaga a finales de año, algunos provienen del Canadá por el testimonio de los anillos encontrados en patos cazados en esta ciénaga.

Es también importante significar que los pocos cuerpos de agua que quedan están colmatados de macrofitas acuáticas así como los caños de: El Chorrillo, Caño Viejo y los canales de drenajes del sector de la Pozona, Venados – Campanito, ICA, etc.

Esta colmatación impide la circulación de agua, aumenta el aporte de materia orgánica e impide la penetración de la luz, afectando la productividad primaria y produce sedimentación orgánica acelerando los procesos de entroficación, dando olor, color y sabor a las aguas que imposibilitan su uso en labores domésticas.

Además la colmatación de canales y caños en invierno ocasiona inundaciones en cultivos, potreros y asentamientos humanos, como es el caso del corregimiento de Severá y las veredas del Chorrillo y Los Caños.

Las edificaciones que actualmente están construidas sobre las áreas señaladas como de protección del río, ciénagas y los arroyos no pueden aumentar su densidad. Aquellas altamente vulnerables por avalancha e inundación serán objeto de un programa de reubicación.

**9. Área de cerros y bosques de protección.** Está conformada por la porción de territorio rural determinada como área de montaña en el Estudio General de Suelos del Departamento de Córdoba por el IGAC; determinadas y localizadas en la margen izquierda del río Sinú, zona de Tres Marias, y relicto de bosque en Severá.

**Suelo de riesgo.** Conformada por la porción del territorio urbano y rural sometida a amenazas y riesgos no mitigables por condiciones de inestabilidad física de los suelos, áreas inundables o que ofrece condiciones de insalubridad para los habitantes del territorio municipal.

Áreas adyacentes al Río Sinú, al caño Bugre, a las Ciénagas, y Zonas de Explotación de Arenas en las riberas del río Sinú.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



### **8.16.6. ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL**

**ARTÍCULO 75:** Comprende la zona central del Municipio ( Iglesia, edificación de la casa de la Cultura, como más representativas) y otras aisladas y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes, o cuando se establezcan, ya que el municipio no cuenta con zonas determinadas como Histórica o cultural propiamente dichas.

Se consideran inmuebles o zonas de interés patrimonial en una ciudad, aquellos que tienen una capacidad testimonial o documental, dado su valor arquitectónico, paisajístico, histórico, cultural, antropológico, artístico, y/o religioso. De acuerdo con la constitución política Nacional, es deber del estado velar por la conservación del patrimonio cultural. Igualmente la ley de reforma urbana (Ley 9 de 1989), contempla la necesidad de incorporar a los planes de desarrollo los tratamientos para conservar las zonas de interés histórico, arquitectónico y ambiental.

Se define el patrimonio histórico arquitectónico como aquellas obras que por su calidad en estilo, diseño, materiales o simplemente por ser representativos de diferentes épocas históricas se convierten a través del tiempo en símbolo que nos permite hoy estudiar, conocer y admitir defectos de nuestra propias historia y cultura; estas edificaciones quedan protegidas por el estado para su preservación y cuidado por medio de normas y controles que deben ser aplicados por las autoridades municipales. La Iglesia, La edificación de la Alcaldía municipal, la casa de la cultura.

#### **ARTICULO 94. EDIFICACIONES.**

**Se consideran aptos para el desarrollo de esta actividad los siguientes tipos de establecimientos:**

- a) Centros comerciales.
- b) Centros hoteleros, centros de exposición y centros empresariales.
- c) Edificaciones especializadas para almacenes.
- d) Edificaciones especializadas para comercio mayorista.

#### **ARTICULO 95. LISTADO DE ACTIVIDADES DE LOS ESTABLECIMIENTOS.**

Se consideran como actividades propias del comercio de cobertura metropolitana.  
- Grupo III A en razón de su magnitud.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



La oferta concentrada de gran variedad de bienes y servicios en edificaciones especializadas o complejas, tales como: plaza de mercado, centros comerciales, almacenes por departamentos, hoteles, centros de servicios, etc. Pertenecen a este grupo el listado de actividades de los establecimientos de comercio local y zonal cuando se desarrollen en superficies mayores de 20.000 Mts.2 de área construida.

- Grupo III B especiales.

La oferta concentrada de bienes y servicios en área del Municipio, que se han especializado en una o varias actividades, como zonas de comercio mayoritario, venta de repuestos automotores, zonas de ferreterías, zonas de talleres de reparación automotriz.

- Grupo III C restringidos.

De localización restringida y condiciones diferentes a las establecidas por el grupo III A y III B.

La oferta de determinados bienes y servicios, que aunque no se presenten de manera concertada y no requieren instalaciones, deben restringirse su localización en razón de su impacto y a su desvinculación de las necesidades o demandas de una comunidad local y zonal, dentro de estas actividades se consideran:

1. Usos que requieren de localización y condiciones especiales tales como: casas de juegos de azar, galleras, campos de tejo, moteles y similares.
2. Almacenamiento en grandes depósitos o bodegas similares.
3. Servicios funerarios.

### **8.17. USOS INSTITUCIONALES**

#### **8.17.1. ARTICULO 96. USOS CIVICOS O INSTITUCIONALES.**

Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población.

Según el servicio que prestan estos usos pueden ser los siguientes tipos:

- Asistenciales.
- Educativos.
- Administrativos.
- Culturales.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- De seguridad.
- De culto.
- De servicios metropolitano o regional.

**8.17.2. ARTICULO 97. CLASES DE USOS INSTITUCIONALES.**

De acuerdo con el radio se establecen las siguientes clases:

Clase I: Influencia Local.

Clase II: Influencia Zonal.

Clase III: Influencia Metropolitana.

**8.17.3. ARTICULO 98. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANISTICA LOCAL.**

Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de la zona de influencia inmediata.

Se consideran de bajo impacto urbanístico social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico, ni congestión, ni ruido, ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.

A las institucionales de Clase I corresponden, entre otros, los siguientes tipos de uso:

- **Asistenciales:** Puestos de salud, centros comunales, etc.
- **Educativos:** Guarderías y jardines infantiles.
- **De Seguridad:** Centros de atención inmediata. (C.A.I.). Policía.
- **De Culto.** Capilla de barrio y salón de culto.

**8.17.4. ARTICULO 99. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANISTICA ZONAL.**

Son los usos institucionales que prestan servicio especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensiva y compleja que el barrio o grupo reducido y homogéneo de barrios, se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, genera afluencia de usuarios concentrados en ciertos días u horas y durante horarios especiales, requiere zona de estacionamiento, puede generar tráfico, congestión y propician la



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

A las Institucionales de Clase II corresponden, entre otros, los siguientes tipos de usos:

- **Asistenciales:** Centros de salud, clínicas, ancianatos.
- **Educativos:** Colegios de primaria y bachillerato, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica.
- **Administrativos:** Concejo Municipal y en general establecimientos destinados a la descentralización o desconcentración territorial de servicios administrativos del orden municipal y nacional, notarías y centros de información.
- **Culturales:** Centros culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- **De Seguridad:** Estaciones y subestaciones de policía, bomberos.
- **De Culto.** Iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos.

**8.17.5. ARTICULO 100. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANISTICA METROPOLITANA.**

Comprenden los usos cívicos e Institucionales que por su magnitud, utilización, grado de especialización, preminencia Institucional, alto impacto urbanístico, requerimiento en materia de servicios y obras de infraestructuras, ejercen su influencia urbanística en todo el territorio municipal y tienen cierta influencia a Municipios vecinos.

A los usos Institucionales de la Clase III corresponden, entre otros, los siguientes usos según tipo de servicio que prestan:

- **Asistenciales:** Hospital de CERETE, CAMU, clínicas regionales y demás que se creen.
- **Educativos:** Universidades, institutos tecnológicos y demás centros que se creen.
- **Administrativos:** El Palacio Municipal, (Alcaldía de CERETE) y Bancos en la ciudad.

**8.17.6. ARTICULO 101. SERVICIOS METROPOLITANOS ESPECIALES.**

Son aquellos usos complementarios de los usos residenciales y de las actividades de consumo, producción e intercambio, que tienen lugar en el Municipio, concebida ésta como unidad dinámica de gran magnitud en la que se concentra la



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



vida urbana que requieren de los servicios que se prestan en establecimientos del orden de los siguientes:

- Servicios de abastecimientos, tales como, mataderos, centros de acopio, centros de almacenamientos y distribución de gasolina, etc.
- Servicios de transportes, tales como, terminal intermunicipal.
- Servicios funerarios, tales como, cementerios y hornos crematorios.

#### **8.17.7. ARTICULO 102. ZONA INSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVA (Z. I. A).**

Se denomina la zona Institucional y administrativa al centro tradicional de la población tanto en el orden administrativo como en la prestación de servicio de apoyo (Palacio Municipal, Sede del Concejo, Estación de Policía, Juzgado, etc.)

##### **- LOCALIZACIÓN:**

La Zona Institucional y Administrativa en el Municipio de CERETE se encuentra localizada en el Sector del Centro Histórico enmarcado por el Sector de la Plaza principal. (Ver Plano Zonificación Ambiental urbana Propuesta).

#### **PARAGRAFO 1. ZONAS INSTITUCIONALES.**

Las zonas Institucionales corresponden a manifestaciones de gran magnitud, tales como las áreas requeridas para el funcionamiento de los servicios, centros administrativos, zonas educativas a nivel básico como medio y superior y en general las áreas donde se han conformado agrupaciones de edificios a tales usos.

Las zonas institucionales identificadas en el plano oficial de áreas de actividad y zonas adoptadas por el presente acuerdo admiten como complementarios de cobertura local.

#### **PARAGRAFO 2. USOS PRINCIPALES.**

En dicha área se permitirá la construcción de aquellos edificios destinados a la nación, al Departamento, y al Municipio, que prestan los servicios administrativos y bancarios, los cuales se permitirá construcciones de hasta cuatro (4) pisos.

#### **PARAGRAFO 3. USOS COMPLEMENTARIOS.**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Locales comerciales especializados, heladerías, formación en primer piso y en los pisos altos oficinas y/o viviendas.

**PARAGRAFO 4. USOS RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS.**

Bodegas, industrias, bares y cantinas, y se prohíbe aquellos usos que interfieran con los usos principales, cuando se atente con el medio ambiente y las buenas costumbres, establecimientos sin licencia que afecten la visual y generen malos olores como los pesados restaurantes que se encuentran a los alrededores de la Iglesia, y las ventas de jugos etc.

**PARAGRAFO 5. USO CON LICENCIA ESPECIAL.**

Las residencias o vivienda (únicamente edificaciones de cuatro (4) pisos utilizando el 70% del área del lote) para ello se requiere la aprobación de la Junta de Planeación previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**PARAGRAFO 6. NORMAS GENERALES.**

Toda acción a realizar en este sector debe ir acompañada por el concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la cual debe consultar los estudios determinados e incorporarlo al plano oficial, si hubiere algún cambio o aprobación debe ser determinado por la Junta de planeación.

**- AREA DE OCUPACION:**

Será un área máxima del 75 % del área del Lote.

**- ALTURAS:**

Serán de tres (4) pisos máximos, la altura entre los pisos podrá variar entre los rangos de 2,50 metros hasta los 3.50 metros.

**- ESTACIONAMIENTOS:**

Debe preverse accesos y áreas adecuadas para los estacionamientos.

**- GARAJES:**





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Uno por cada dos (2) soluciones de vivienda.

- **RETIROS:**

**Frente:** Se establecerán según el tipo de vía que se da enfrente, en zonas ya conformadas se tendrá un mínimo de 1.50 metros.

**Fondo:** El retiro de fondo mínimo es de tres (3) metros.

**Lateral:** En primero (1) y segundo (2) piso 1 metro, se permite adosar únicamente en un solo parámetro lateral de construcción.

**Voladizo:** Se permitirán un máximo de 1.00 metro.

**Cesiones Obligatoria del Municipio:** El área para futura ampliación de vía, antejardín y andén, establecido por el tipo de vía que da hacia el lote.

- **LOCALIZACIÓN:**

La Zona Institucional en el Municipio de CERETE se encuentra localizada en las zonas del centro principalmente.

**PARAGRAFO 7.** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, empezará a controlar cada construcción nueva, ampliación nueva, ampliación, remodelación, demolición etc., con el objeto de introducir elementos arquitectónicos especiales en las fachadas (voladizos, andenes, antejardines), con el ánimo de obtener para el futuro una arquitectura propia del Municipio.

## **8.18. ZONAS INSTITUCIONALES**

### **8.18.1. SECTOR, SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS DE OFICINA**

#### **8.18.1.1. ARTICULO 103. DEFINICION Y LISTADO DE ACTIVIDADES DE LOS ESTABLECIMIENTOS.**

Las oficinas constituyen un equipamiento de un Municipio o ciudad destinados a la prestación de servicios profesionales, técnicos, especializados o administrativos, requeridos por las actividades públicas y privadas, tanto en la esfera económica (como en el caso de las actividades industriales, comerciales, financieras, inmobiliarias, etc.), así, como en el campo de la Administración pública y de gobierno, de la prestación de los servicios públicos y sociales, de la actividad cultural o de la oferta y prestación de servicios individuales de tipo profesional, especializado o técnico.

Los establecimientos destinados a oficinas para la actividad privada, se regularán por una reglamentación específica e independiente de los usos comerciales en





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



general, las oficinas destinadas a la Administración pública y de gobierno y la prestación de servicios públicos por parte del estado se regularán por la normatividad de los usos institucionales.

**8.18.1.2. ARTICULO 104. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.**

- No generar áreas de parqueo en espacio público.
- No introducir alteración o modificación alguna en las características del espacio público del sector, como generación de bahías o zonas duras de estacionamiento no aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, ni ocupación de andenes con parqueo o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación o con cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio o mobiliario, ni alteración de la arborización y emperadización del espacio público.

**8.18.1.3. ARTICULO 105. EDIFICACIONES DE OFICINAS.**

Se consideran aptos para el desarrollo de estas actividades y bajo las condiciones que específicamente señalen las normas en cada caso, los siguientes tipos de edificaciones:

- a) Agrupaciones o complejos de oficinas que conforman unidades arquitectónicas o urbanísticas en zonas urbanas del Municipio.
- b) Edificaciones especializadas (edificio para oficinas).
- c) Locales especializados para uso de oficinas, localizados en los primeros pisos de edificaciones residenciales multifamiliares o en pisos superiores de edificaciones de uso comercial o en edificaciones industriales o institucionales.
- d) Adecuaciones en determinadas zonas y cumpliendo con las normas específicas.

**8.18.2. TRATAMIENTO DE CONSERVACION AL CENTRO HISTORICO  
DISPOSICIONES GENERALES.**

**8.18.2.1. ARTICULO 106. ASIGNACION DEL TRATAMIENTO DE  
CONSERVACION HISTORICA DEL MUNICIPIO DE CERETE.**

Se asigna el tratamiento especial de conservación histórica al sector que a continuación se delimita:

El eje vial de la calle 15C y carrera 16, incluyendo los frentes de ambos costados de la vía (Centro Cultural), Iglesia Central calle 14 A, Calle 14, carrera 11



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



La zona antes definida se considera urbanizada, por lo tanto, en ella es viable adelantar los procesos de desarrollo por construcción por relación a las normas contenidas en el presente código.

**8.18.2.2. ARTICULO 107. LAS CARACTERISTICAS DE CONSERVACION.**

Las características de conservación son:

**Limitación de la Zona de Conservación y Protección Histórica y Arquitectónica del Municipio.**

**- CATEGORIA A:**

Monumentos nacionales, son los inmuebles declarados como tales por resolución del Consejo de Monumentos Nacionales o de las entidades competentes.

**- CATEGORIA B:**

Inmuebles de conservación arquitectónica, son aquellas que sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, a los cuales deben tener un manejo especial de conservación y protección.

**- CATEGORIA C:**

Inmueble reedificables y lotes no edificados. Son aquellos que pueden ser modificados sustancialmente o demolerse y aquellos no construidos susceptibles de tener desarrollo para su construcción.

**PARAGRAFO.**

La categoría asignada para el presente decreto a los predios y edificaciones no se pierden al desaparecer la construcción.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



### **8.18.3. TIPOS DE OBRA E INTERVENCIONES.**

#### **8.18.3.1. ARTICULO 108. CATEGORIA A.**

**MONUMENTOS NACIONALES.** Las obras e intervenciones permitidas en los monumentos nacionales en zonas delimitadas en el presente acuerdo, y las además previstas en la Ley 163 de 1958, y sus decretos reglamentarios.

1. Intervención dirigida a la conservación de la estructura y carácter del inmueble:

- ✓ Primeros auxilios o intervenciones de emergencia.
- ✓ Reparaciones locativas.
- ✓ Restauración.
- ✓ Consolidación.

2. Intervenciones dirigidas a permitir el uso de los inmuebles y su revitalización.

- ✓ Adecuación.

#### **PARAGRAFO 1.**

Toda obra que se realice en un inmueble declarado monumento Nacional, debe tener licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo concepto favorable del Consejo de Monumentos Nacionales.

#### **8.18.3.2. ARTICULO 109. CATEGORIA B.**

#### **INMUEBLES DE CONSERVACION ARQUITECTONICA.**

En los inmuebles clasificados de categoría B, pueden realizarse las siguientes obras e intervenciones:

1. Obras dirigidas a la conservación de la estructura y carácter de inmueble.

- Primeros Auxilios o intervenciones de emergencia.
- Reparaciones locativas.
- Mantenimiento.
- Restauración.
- Liberación.
- ✓ Consolidación.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



2. Intervenciones dirigidas a permitir el uso de los inmuebles y su reutilización.

- Adecuación.
- Ampliación.
- Modificación.

**8.18.3.3. ARTICULO 110. CATEGORIA C. INMUEBLE REEDIFICABLES Y LOTES NO EDIFICADOS.**

En los Inmuebles reedificables que se modifiquen se pueden efectuar las mismas intervenciones permitidas para la Categoría B, cuyas intervenciones tienen la finalidad de adecuarlos e integrarlos arquitectónicamente con los inmuebles de conservación arquitectónica.

En la Categoría C, se permite la realización de obras nuevas.

**8.18.3.4. ARTICULO 111. NUEVAS CONSTRUCCIONES.**

Las nuevas construcciones de Categoría C, deben ceñirse de las normas urbanísticas y arquitectónicas específicos, contenidas en el presente acuerdo.

**8.18.4. ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO Y SU MANEJO.**

**8.18.4.1. ARTICULO 112. REPARACION DE ANDENES.**

En todo proyecto de adecuación, ampliación o construcción nueva, se debe contemplar la recuperación de andenes en la longitud de sus frentes, manteniendo la continuidad en su altura y tratamiento conforme a las especificaciones contenidas en el Plan Básico De Ordenamiento Territorial del espacio público y aquellas que considere conveniente el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo concepto de la junta de Planeación Municipal para el tratamiento de centro Histórico de CERETE, la licencia que se expida para la obra correspondiente implica la obligación de reparar o reponer los elementos del espacio público que se deterioren durante la ejecución de la obra con las mismas especificaciones físicas originales.

**8.18.4.2. ARTICULO 113. ILUMINACION DE FACHADA.**

En todo proyecto debe contemplarse la instalación de iluminación exterior de la fachada de acuerdo con las disposiciones que al respecto sugiera el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**8.18.4.3. ARTICULO 114. COLOCACION DE POSTES, AVISOS, VALLAS, Y SIMILARES.**

En los Monumentos Nacionales y los Municipales se prohíbe la localización de postes, avisos, vallas, y similares. En los demás predios e inmuebles, la colocación de estos elementos debe ceñirse a las recomendaciones de la Junta de Planeación Municipal y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**PARAGRAFO:**

La Alcaldía Municipal, ordenará el retiro de estos elementos cuando no cumplan con las especificaciones definidas en el plan de Básico de Ordenamiento Territorial, por las adopciones que dicte el Concejo Municipal al respecto, y aquellas recomendaciones del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Junta de Planeación Municipal.

**8.18.4.4. ARTICULO 115. SEÑALIZACION COMERCIAL.**

La Señalización Comercial en el Centro Histórico se ajustará a las disposiciones del Plan de Ordenamiento con respecto al espacio público, y las recomendaciones que haga el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**8.18.4.5. ARTICULO 116. SEÑALIZACION VIAL.**

La señalización Vial debe ser ordenada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y se ubicara adosada a las fachadas, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal.

**8.18.4.6. ARTICULO 117. ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS.**

Los estacionamientos públicos se regirán por las disposiciones del presente acuerdo, en materia de vías, para el resto del Municipio.

**8.18.4.7. ARTICULO 118. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y MORADORES.**

A partir de la vigencia del presente acuerdo, los propietarios o moradores de inmuebles deben:

- a- Reparar andenes.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- b-** Construir y reparar los cerramientos en los solares y lotes vacíos con muros continuos, pañetados y pintados.
- c-** Limpiar y dar mantenimiento a las áreas verdes, cuando ellos existen.

Todas las intervenciones deben cumplir con las especificaciones señaladas en el presente acuerdo y en el Plan de Ordenamiento del espacio público.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **CAPITULO IX PROGRAMAS DE HABILITACION**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **9. PROGRAMAS DE HABILITACION**

### **9.1. ARTICULO 119. HABILITACION.**

La habilitación como instrumento de la transformación urbana es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la Administración para dotar a las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto y que han sido legalizados los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiados y en general de las obras que garantice la aptitud de las estructuras.

### **9.2. ARTICULO 120. AREAS OBJETO DE HABILITACION.**

Las áreas destinadas a beneficiarse con programa de habilitación se dividen en dos categorías a saber:

- a) Áreas de desarrollo incompleto de condición crítica: Se consideran áreas de desarrollo incompleto de condición crítica, aquellas con presencia de asentamiento carentes de uno o varios servicios públicos indispensables, o que se encuentren amenazadas por situación de riesgo (río Sinú).
- b) Áreas de desarrollo incompleto de situación estable: Se consideran áreas de desarrollo incompleto estable, aquellas que presentan deficiencias o interrupciones frecuentes en la presentación de algunos servicios a aquellos en los cuales el proceso de subdivisión del espacio privado en lotes, parcelas o viviendas, no haya contado con la aprobación respectiva sin que se adviertan otras dificultades distintas de los destinados de la escasez o falta de los espacios públicos. Barrio Chuchurubí, Caracas parte norte aledañas al caño Bugre.

### **9.3. ARTICULO 121. PROGRAMAS DE HABILITACION.**

Las acciones de habilitación se da a través de programas de habilitación que la Administración Municipal deberá instrumentar, en lo posible, una vez oído el concepto de los representantes de las Juntas de Acción Comunal pertenecientes a los sectores involucrados para tener los anhelos de las comunidades de acertar en la definición de las prioridades para la ejecución de las obras públicas que forman parte del respectivo programa de habilitación.

### **9.4. ARTICULO 122. FASES DE LA HABILITACION.**

Para efectos de la ejecución de los programas a que hace referencia el artículo, se consideran tres fases de habilitación así:





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



A- **Fase primaria:** Corresponde a las acciones de emergencia para suministro de servicios públicos básicos de, entre los que se destacan los siguientes:

- ✓ Obras de prevención de desastres en áreas de riesgo.
- ✓ Cunetas y redes básicas de desagües de aguas negras y lluvias.
- ✓ Alumbrado público y redes para servicios domiciliarios de energía eléctrica.
- ✓ Teléfono público.
- ✓ Vía principal de penetración.
- ✓ Erradicación, reubicación interna o protección de edificaciones en condición de alto deterioro o mal localizados.
- ✓ Movimientos de tierras y obras en general para la protección y adecuación del espacio público.

B- **Fase secundaria:** Corresponde a las acciones encaminadas a lograr:

- ✓ Prestación de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, gas, teléfonos).
- ✓ Accesibilidad de los predios a las zonas viales.
- ✓ Construcción de obras de protección.
- ✓ Adecuación, producción, incremento de la construcción y amoblamiento del espacio público, en especial las vías y áreas recreativas.

C- **Fase terciaria o de regulación:** La regularización es la última fase de la habilitación y consiste en emprender y ejecutar las acciones necesarias para equipar las condiciones y características de la estructura urbana de propiedad pública en los sectores beneficiados con programas de habilitación.

### **9.5. ARTICULO 123. SELECCION DE ZONAS.**

La selección de las zonas para adelantar prioritariamente las acciones de habilitación se hará ante todo para beneficiar desarrollos incompletos de condición crítica

Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Las políticas de desarrollo urbano.
- Las posibilidades técnicas de las empresas de servicios públicos.
- El número de familias beneficiadas en relación con cantidades constantes de inversiones públicas.
- La antigüedad de los desarrollos existentes.
- Las condiciones de estabilidad.
- La localización de los desarrollos.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- El tipo de servicio requerido y las necesidades en cuanto a prestación de servicios.
- La organización y potencial de colaboración de las comunidades beneficiadas con el programa de habilitación.

**9.6. ARTICULO 124. PROCEDIMIENTO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE HABILITACION.**

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en coordinación con las empresas de servicios públicos, previo concepto de la junta de mejoramiento urbano seleccionará las áreas donde se adelantará los programas de habilitación e identificará las acciones prioritarias, de manera acorde con las previsiones presupuestales dentro de los cuales se enmarcan las inversiones en cada vigencia.

En la primera quincena del mes de mayo de cada año, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal presentará a consideración a la junta de mejoramiento urbano los programas de habilitación, hecho el tránsito de la junta, se enviará copia de lo pertinente a la Secretaria de Hacienda para que se tenga en cuenta en la elaboración del plan de inversión para la nueva vigencia fiscal.

Las distintas entidades deberán incorporar en los anteproyectos de presupuesto las partidas correspondientes para la ejecución de las respectivas obras dentro de los programas de habilitación.

**9.7. ARTICULO 125. CONTRATACION DE LAS OBRAS DE HABILITACION.**

Se dará preferencia la contratación directa, o sea prescindiendo de la licitación, como parte de los programas de habilitación con la sociedad, cooperativas o personas jurídicas sin ánimo de lucro, que con el objeto de participar de los mencionados programas se desarrollen todas las obras a cabalidad.

La entidad pública responsable ejercerá gratuitamente la Interventoría de conformidad con las normas fiscales que regulan la materia.

**9.8. ARTICULO 126. PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LOS PROGRAMAS DE HABILITACION.**

Podrán ser admitidas como parte interesada para sugerir o proponer programas de habilitación, las mismas personas, juntas de acción comunal y organizaciones cívicas y comunitarias, que se consideran que tienen interés para coadyuvar la gestión de legalización conforme al presente acuerdo.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



# **CAPITULO X RENOVACIÓN URBANA**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO X**  
**10.RENOVACION URBANA**  
**10.1. PROGRAMA DE RENOVACION URBANA**

**10.1.1. ARTICULO 127. DEFINICION.**

Es el resultado de la gestión coordinadora del plan de renovación que al confrontarlo con la disponibilidad de recursos económicos, técnicos y administrativos permite establecer un orden de prioridades acciones en el tiempo, que se reflejarán en los correlativos programas de inversión.

**10.1.2. ARTICULO 128. PLANES DE RENOVACION URBANA.**

Son planes de renovación urbana aquellas dirigidas a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental de las áreas urbanas y en particular del área urbana principal, a fin de lograr entre otros objetivos, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de la área de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, vías de acceso y descongestión del tráfico urbano o lo conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

**10.1.3. ARTICULO 129. PRESUPUESTO DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION.**

Las inversiones municipales para la ejecución de planes de renovación urbana, deberán reflejarse en los presupuestos anuales de inversión de la Administración y de las entidades descentralizadas.

Cuando los planes de renovación urbana se prevean como instrumentos de realización del plan general de desarrollo, de los planes sectoriales, de programas de desarrollo integrado o de planes zonales, será aplicable a la inversión pública atinente a las obras planificadas.

**10.1.4. ARTICULO 130. PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA.**

El conjunto constituido por el plan de renovación, sus reglamentaciones urbanísticas y las características, inversiones presupuéstales así como las realizadas en vigencias anteriores, forman un “programa de renovación urbana”.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**10.1.5. ARTICULO 131. EVALUACION Y CONTROL DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA.**

La evaluación es un proceso permanente mediante el cual la Administración realiza el análisis, revisión y ajuste de los planes y programas de renovación urbana.

La evaluación de los planes y programas de renovación urbana corresponde al Consejo de Planeación Municipal y la junta de mejoramiento urbano, con miras a buscar perfeccionamiento del plan general de desarrollo, a lograr la integración del plan de renovación con los planes sectoriales y zonales a solicitar los recursos que se quieran para continuar con los programas de renovación y a proponer al Alcalde de CERETE las reformas que requieran los propios planes de renovación y sus reglamentaciones.

**10.1.6. ARTICULO 132. DIRECCION Y COORDINACION URBANA DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA.**

Los programas de renovación urbana serán impulsados por entidades y organismos públicos de orden municipal, bajo la dirección y coordinación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la cual no excluye la posibilidad de participación de otras entidades públicas y de los particulares, la cual, en todo estará supeditada a las determinaciones de las autoridades municipales.

**10.1.7. ARTICULO 133. CONTRATACION DE OBRAS.**

Los programas de renovación urbana serán adelantados bajo la responsabilidad de la Administración municipal, de acuerdo con las normas vigentes sobre contratación administrativas.

**10.1.8. ARTICULO 134. PROGRAMAS DE REDESARROLLO.**

Se denomina programas de redesarrollo, los programas de renovación urbana en los cuales se presentan reloteo o densificación sustancial, así como redistribución o incremento de las áreas de uso público que forman parte del patrimonio público dentro del ámbito espacial del respectivo plan de renovación.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**10.1.9. ARTICULO 135. CONCENTRACION EN LA RENOVACION URBANA.**

A la definición de los planes y programas de renovación urbana es posible llegar a través de procesos de concentración a los cuales les es aplicable en lo pertinente, lo establecido sobre la materia en el presente acuerdo.

**10.2. LINEAMIENTOS GENERALES.**

**10.2.1. ARTICULO 136. DELIMITACION DE LAS AREAS DE RENOVACION URBANA.**

La Renovación Urbana se aplicará en áreas delimitadas del Municipio de CERETE, caracterizadas por presentar situaciones anómalas de desarrollo con relación al conjunto de áreas dentro de la estructura urbana propuesta en el Plan de Desarrollo y el Estatuto del Ordenamiento Físico.

**PARAGRAFO 1.**

Las áreas de qué trata el presente decreto son aquellas deterioradas y donde las normas no han sido suficientes para impulsar los procesos de transformación deseada.

**PARAGRAFO 2.**

La aplicación del tratamiento de renovación urbana implica la realización de programas de renovación - según se definen en el presente código- los cuales deben ser financiados por la Administración o conjuntamente con el sector privado.

**10.2.2. ARTICULO 137. OBJETIVOS DE LA RENOVACION URBANA.**

La Renovación Urbana tiene como objetivo fundamental los siguientes:

Poner en marcha un programa especial de la Administración, desarrollado por ésta misma o conjuntamente con el sector privado dirigido a transformar situaciones urbanas en áreas caracterizadas y debidamente seleccionadas, a través, de intervenciones físicas directas en el territorio urbano, público y la aplicación de mecanismos e incentivos a la acción privada, combinadas con proyectos e intervenciones en el campo social.

Los programas tienen como fin:



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



1. Detener los procesos de deterioro físico o social en el Municipio especialmente en el área urbana principal.
2. Aprovechar en forma intensiva la infraestructura vial y de servicios públicos y el equipamiento comunitario y construirlos.
3. Mejorar el nivel de vida de los habitantes en las áreas objeto de los programas de renovación urbana y en sus áreas de influencia.
4. Contribuir la consolidación de la estructura urbana fundamentada en la puesta en valor de los inmuebles y las zonas históricas del Municipio.
5. Mejorar el funcionamiento vial.
6. Rehabilitar en forma conveniente los bienes históricos y culturales que constituyen nuestro patrimonio urbano, para ser utilizados en forma más eficiente.

**10.2.3. ARTICULO 138. PRINCIPIOS BASICOS DEL PLAN GENERAL.**

El “Plan General de Renovación Urbana del Municipio de CERETE” tiene como principios básicos los siguientes:

- a) Valoración del Centro Histórico, lugar donde se ha concentrado la memoria conjunta del Municipio, se ha decantado los contenidos culturales, comunitarios, sociales y políticos.
- b) Recuperar la obra pública como principal constructora del Municipio y su rol como elemento rector en el desarrollo espacial y físico del Municipio de CERETE.
- c) Rehabilitar el medio ambiente, como hitos definitivos en la estructura urbana, rural y paisaje en general.

**10.3. DEFINICION DE LOS PROGRAMAS PRIORITARIOS DE  
RENOVACION URBANA DEL MUNICIPIO DE CERETE**

**10.3.1. ARTICULO 139. CRITERIOS.**

El área objeto de los programas prioritarios de Renovación Urbana del Municipio de CERETE, en aquella que dentro del Perímetro Urbano del Municipio presenta las mayores condiciones de deterioro tanto a nivel de espacio público, como de las estructuras privadas, así, como de los aspectos socioeconómicos, producto de las condiciones urbanas deteriorantes como son, concentración de actividades, pérdida de la actividad soporte, generación de grandes vacíos urbanos irracionalidad del sistema de transporte Intermunicipal y Local y la disminución de la inversión privada.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**10.3.2. ARTICULO 140. PROGRAMAS PRIORITARIOS.**

Se adoptan como programas prioritarios los siguientes programas de renovación urbana del Municipio de CERETE.

1. Programa de recuperación del sector barrio Chuchurubí, Caracas, Villa Celina, y barrio aledaño a la futura terminal de transporte.
2. Programa de recuperación de la margen izquierda del caño Bugre sector urbano.
3. Programa de recuperación del sector de Plaza de Mercado, zonas verdes, parques.
4. Programa de recuperación de las vías urbanas en malas condiciones.

**10.3.3. ARTICULO 141. OBJETIVOS DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA DEL MUNICIPIO DE CERETE.**

A continuación se adoptan los objetivos específicos de los programas de renovación urbana del Municipio de CERETE.

**10.3.4. ARTICULO 142. PROGRAMA DE RECUPERACION DEL SECTOR ORIENTAL.**

**AMBITO ESPACIAL DE APLICACION:**

Área que corresponde al Barrio Caracas, Las Brisas; sector Sur Villa Hermosa, Miraflores, la Palmas.

**OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

- a) Recuperar y adecuar la estructura del espacio público con la relocalización de viviendas que se encuentran en condiciones de insalubridad por localizarse estas en una zona de alto riesgo y que está determinada como zona de protección y conservación ambiental.
- b) Optimizar la estructura vial e infraestructura de servicios públicos.
- c) Racionalizar y formalizar las actividades comerciales localizadas dentro de esta zona.
- d) Fortalecer la actividad residencial y mejorar los servicios comunitarios de la zona.
- e) Consolidar la estructura ambiental y el espacio público.
- f) Recuperar los espacios públicos especialmente aquellos de interés históricos y urbanísticos.
- g) Erradicar actividades nocivas tales como consumo, venta y distribución de drogas.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**10.3.5. ARTICULO 143. PROGRAMA DE RECUPERACION DEL SECTOR NORESTE.**

**AMBITO ESPACIAL DE APLICACIÓN:**

Área que corresponde al sector Norte del barrio Chuchurubí

**OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

- a) Optimizar la estructura vial e infraestructura de servicios públicos.
- b) Consolidar la estructura ambiental y el espacio público teniendo en cuenta que esta zona presenta un grave problema de insalubridad y deterioro en las viviendas, puesto que fueron edificadas en un terreno de poca capacidad portante ya que anteriormente estuvo conformado por un cuerpo de agua.
- c) Racionalizar y formalizar las actividades económicas de comercio y viviendas organizadas.
- d) Promover e incentivar servicios complementarios a la vivienda tales como la recreación.

**10.3.6. ARTICULO 144. PROGRAMA DE RECUPERACION DEL SECTOR DEL CHUCHURUBÍ,**

Por fuera de la zona de expansión y en zona de riesgo de inundación

**1. AMBITO ESPACIAL DE APLICACION:**

Área Por fuera de la zona de expansión y en zona de riesgo de inundación

**2. OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

- a) Optimizar la infraestructura de servicios públicos.
- b) Fortalecer la actividad residencial como uso principal en otra zona mejorando los servicios comunitarios.
- c) Promover la construcción y mejoramiento de la vivienda.
- d) Implementar espacios públicos tales como zonas verdes, arborización y mobiliario urbano.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**10.3.7. ARTICULO 145. PROGRAMA DE RECUPERACION DEL SECTOR  
BARRIO CARCAS.**

**1. AMBITO ESPACIAL DE APLICACION.**

Integrado por el Barrio Caracas y Caracas comba

**3. OBJETIVOS ESPECIFICOS.**

- a) Optimizar la estructura vial e infraestructura de servicios públicos.
- b) Racionalizar y formalizar las actividades comerciales.
- c) Fortalecer la actividad residencial y mejorar los servicios comunitarios de la zona.
- d) Promover e incentivar servicios complementarios a la vivienda, tales como educación y recreación.
- e) Erradicación de actividades nocivas tales como venta, distribución y consumo de droga.
- f) Mejorar la accesibilidad de la zona, recuperación de las zonas verdes e implementación de amoblamiento urbano.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



# **CAPITULO XI PLAN VIAL**



## **CAPITULO XI 11. PLAN VIAL Y ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO**

### **11.1. ARTICULO 146. ZONAS VIALES.**

Adoptar como sistema vial arterial del área suburbana de transición el trazado actual y definido a nivel nacional - departamental en el plano.

Las principales funciones que el presente plan define para la estructura del transporte público y privado que deberá soportar la malla vial arterial, son los siguientes:

#### **Carretera Troncal**

- Función de la vía en el planteamiento Del transporte.
- Vía de enlace primario íter – regional Municipal y nacional.

#### **Carretera**

- Vía de enlace primario íter – regional.

#### **Vía Paralela al Caño Bugre**

- Vía de enlace secundario, transporte Colectivo urbano racionalizado.

#### **Vías entradas Viniendo de Monteria, Loricá – Pelayo, Ciénaga de Oro.**

- Vía de enlace primario casco urbano, Transporte público.

#### **Vía al Puente de Caracas**

- Vía de enlace secundario, transporte Público intramunicipal.

#### **Vía Circunvalar**

- Vía de enlace secundario, transporte Público, transporte pesado.

#### **Ecovía o vía ecológica**

- Vía de conservación ecológica, ronda Del caño Bugre y próximo Turístico.

#### **Vías Internas**

- Arterial de enlaces colectoras y Secundarias, de Transporte liviano urbano.

#### **Vía Colectora Específica**

- Calle que divide la zona del puente hacia Pelayo Con el Colegio Dolores Garrido



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **11.2. VIAS DEL SISTEMA ARTERIAL**

### **11.2.1. ARTICULO 147. DESCRIPCION DE LAS VIAS ARTERIALES.**

#### **Carretera Troncal**

Comienza al Norte del Municipio del Municipio de Cereté y Sur de CERETE en su límite con el Municipio de Montería y de San Pelayo y continúa de trazado internándose en el casco del Municipio y continúa al norte a Pelayo - Lórica

#### **Vía Paralela al Caño Bugre.**

Esta es una vía (camellón Turístico) que se viene proyectando para la que sirva de muro de mayor contención y de zona de recreación controlada y turística.

#### **Vía al Puente**

Comienza en el casco urbano barrio Venus Centro hacia la zona salida a Pelayo, y puente de Caracas hacia la zona rural margen derecha del caño Bugre.

#### **Vía Circunvalar**

Vía de proyección futura a largo plazo para la conexión y empalme del sistema vial municipal, comenzando en la intersección con la troncal de Cerete, Montería, hacia Pelayo - Lórica Lórica, entrando por el sureste del casco urbano, y bordea este hasta empalmar con la vía que de la zona urbana sale hacia el puente municipio de Palayo (Pelayito corregimiento). Con el objeto que los vehículos pesados no transiten por las vías internas del casco urbano.

#### **Ecovía o Vía Ecológica**

Esta vía se proyecta en el actual muro de contención al Caño Bugre (Sector Jugos) siendo también de usos turístico y recreativo.

## **11.3. ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO**

### **11.3.1. OBJETIVOS**

#### **11.3.1.1. ARTICULO 148. LA REGLAMENTACION DE LAS ZONAS VIALES.**

- a. Caracterizar las vías del plan vial de acuerdo a su capacidad, función y usos, de manera que satisfagan los reglamentos de movilidad de personas y bienes dentro de los diferentes tratamientos de uso del suelo, en forma tal que se dé prioridad a aquellas que se consideren deben soportar los más altos volúmenes



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



- de tráfico ocasionales por el transporte colectivo de pasajeros, de carga y particular, bien en su forma tradicional, o una solución de tipo rápido.
- b. Servir de mecanismo de control del desarrollo urbano del Municipio, orientando la aplicación de las inversiones o las obras viales prioritarias, con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de los recursos.
  - c. Introducir en la red vial la flexibilidad masiva para que satisfaga las necesidades actuales, permita su adaptación a los procesos de consolidación y oriente la priorización de su ejecución.
  - d. Adaptar la normatividad vial para el futuro desarrollo del Municipio de acuerdo con las proyecciones de demanda de transporte.
  - e. Complementar el tejido vial para conformar sistema que permitan ofrecer soluciones alternativas de transporte.

### **11.4. PLAN GENERAL VIAL**

#### **11.4.1. ARTICULO 149. DEFINICION.**

El plan vial general es el conjunto global de las zonas viales constituidas y zonas de reserva para futuros proyecto viales, que tiene como fin específico permitir la movilización de personas y bienes en los distintos medios de transporte.

El plan vial general está conformado por el sistema vial arterial, la red de vías locales, públicas y zonas de reserva para el transporte masivo, colectivo racionalizado y el especializado.

#### **11.4.2. ARTICULO 150. SISTEMA VIAL URBANO.**

El sistema vial urbano del Municipio de CERETE tiene como fundamento y objetivo específico, la integración de los diferentes servicios de la población urbana y rural entre sí y con las áreas regionales del Departamento. Además, conectar, intercomunicar, distribuir y organizar el tráfico entre los diferentes puntos de la población. Dentro del área urbana conforman la estructura vial calles y carreras.

Compone esta infraestructura, las vías principales del área urbana como lo son las vías que viene de Lórica – Pelayo, Montería, y Cienaga de Oro y atraviesa todo el territorio urbano del municipio.

**Tabla 10 VÍAS URBANAS DEL MUNICIPIO**

<b>VÍAS URBANAS</b>	<b>SIN PAVIMENTAR</b>	<b>PAVIMENTADAS</b>	<b>TOTAL</b>
Longitud	66	44	110



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Con respecto a la señalización vial, existe muy poca señalización, y solamente las pocas que hay, se limitan a PARE

#### **11.4.3. ARTICULO 151. CARACTERIZACION DEL PLAN VIAL ARTERIAL.**

De acuerdo a su función, localización, longitud y uso se establece las siguientes características para el sistema vial arterial.

##### **1. TRANSPORTE INTERREGIONAL.**

a) Arterial de enlace interregional.

Conjunto de vías bidireccionales destinadas a soportar los flujos de tráfico originados por el transporte ínter – urbano de bienes y personas. Estas vías definen las estructuras físicas de grandes zonas del Municipio y sirven de conexión con las vías intermunicipales.

##### **2. TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO.**

Actividad de enlace primario del transporte que por su longitud y características tienen como función principal la de separar los sistemas de transporte, mediante los cuales se persigue dar un empleo óptimo al transporte colectivo.

##### **ARTERIAL DE ENLACE SECUNDARIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.**

Es el conjunto de vías bidireccionales que por su longitud y características cumplen como función la de soportar el tráfico ocasionado por el transporte público colectivo en menor escala y servir de enlace con la red de vías locales.

##### **TRANSITO LIVIANO.**

a) Arterial de enlace primario de tránsito liviano.

Es el conjunto de vías bidireccionales destinadas a soportar principalmente el tráfico de cargas sirviendo de enlace entre la malla vial local y la malla vial de enlace primario.

##### **TRANSITO PESADO.**

a) Arterial de enlaces primarios de tránsito pesado.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Es el conjunto de vías bidireccionales destinadas a soportar principalmente el tránsito de carga sirviendo de enlace de malla vial de las zonas industriales y centros de acopio con la malla vial de enlace interregional.

**VIAS VEREDALES.**

Son aquellas que conectan áreas urbanas con las áreas rurales de difícil acceso y presentan características geométricas especiales.

**VIAS PAISAJISTAS.**

Vías con sección transversal especial en las que se deben propenderá por su diseño ambiental y paisajístico.

**11.4.4. ARTICULO 152. CLASIFICACION.**

Adóptese la clasificación de anchos de vías que se describen a continuación:

**Vías primarias**

Calzada mínima:	6.00 metros a 4.00 metros
Cuneta- berma o andén según el caso	2.00 metros a 1 metro
Sección pública mínima	10.00 metros a 8 .00 metros
Retiro mínimo	15.00 metros a eje de la vía
Pendiente (minina) transversal	Superficie afirmada 3%
	Superficie asfaltada 1%

Ley 1228/08.

La superficie de rodadura deberá ser como mínimo afirmada

**Vías secundarias y terciarias**

Calzada mínima:	4.00 metros a 3.00 metros
Cuneta- berma o andén según el caso	1.50 metros a 1 metro
Sección pública mínima	7. 00 metros a 5 .00 metros
Retiro mínimo	13.00 metros a eje de la vía

Ley 1228/08

**NOTA:** Estos datos están determinados por las normas existentes, pero acorde a las necesidades reales de la movilidad tanto de peatones como vehicular, y por necesidad también del lugar en donde la vía lo amerite puede ser variada superior





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



o menor cantidad, sin que sea violatoria de la norma general vial contemplada en la ley 1228/08.

**11.4.5. ARTICULO 175. TRAZADO Y ZONAS DE RESERVA VIAL.**

El trazado y zonas de reservas para las vías anteriormente enumeradas, serán fijados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal con base a estudios sobre: Uso de la vía, proyección de demandas de ejes viales, condiciones predominantes de tráfico, uso y en general las condiciones del sector.

**PARAGRAFO 1.**

Las vías del plan vial arterial son del tipo: V-1, V-2, V-3, V-4.

**PLAN VIAL MUNICIPAL URBANO:**

Se proyecta por parte de la administración actual establecer este plan vial al corto y mediano plazo la pavimentación de las vías que se entrelacen con las vías principales y colectoras generales, buscando una mejor movilidad interior sin menoscabo del espacio público, permitiendo a si el desarrollo vial a futuro del área urbana del municipio. Ver Mapa anexo Plan Vial urbano, Las vías proyectadas a pavimentar en este horizonte de tiempo son:

**Corto y Mediano Plazo:**

Vía comercial principal desde puente caño bugre hasta la alcaldía (calle 14 A, 14 ,cra 11. Vía Chuchurubí. Calle 15C cra 16. Calle 14 cras 11,15. Cra 11 calle 10 corinto. Transv 19 cra 27A, calle 9C. Cra 18, calle 17C,Cra 18A, cra 20.

**Largo Plazo**

Pavimentación de vías urbanas que no están pavimentadas

**Largo Plazo**

Construir y adecuar el anillo vial propuesto en el mapa anexo plan vial



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**PARAGRAFO 2.**

**SISTEMA Y PLAN LOCAL VIAL RURAL**

El plan vial del municipio de Cerete en el área rural es como se plasma en el plano Plan Vial Municipal a C – M – L plazo:

Adecuación:

C Plazo: De la cabecera a Manguelito. Cuero Curtido a las Cuevas. Cabecera a Severa, la Cazuela, Cuero Curtido. Troncal, Cabecera, Martínez, Retiro de los Indios, Venado Campanito, Martínez, Mateo Gómez, la Troncal. Venado – Las Babillas.

M Plazo: De la Y de Tres Marías a Venezuela. Severa a Pueblo Viejo. Paralela de Caño Bugre (rabo largo), a empalmar con la vía a Cienaga de Oro. De la Y de Venezuela a Tres Marías. Manguelito a la Troncal (Lorica – San Pelayo).

Se deja sentado que la Vía al Aeropuerto los Garzones total, es de Uso Público Común (a si sea por servidumbre si llegase al caso)

Ejes viales municipales: Corresponden a aquellos ejes viales que articulan dos o más municipios del departamento, y son responsabilidad del Departamento de Córdoba. En esta jerarquía se encuentran la vía Cienaga de Oro, desviación a San Carlos, Montería, y San Pelayo - Lorica.

Vías alternas: Son aquellas vías locales alternas a las nacionales y departamentales, de responsabilidad municipal. Son principalmente dos ejes que atraviesan y articulan de manera transversal el municipio. Estos ejes son: la vía A Montaria, Matero Gomez, Martinez, Retiro de los Indios, las cuales articulan la zona sur del municipio; con la cabecera municipal del municipio.

Vías locales: Son las que articulan las vías alternas con las vías municipales y entre sí; tienen gran significancia especialmente para la zona rural. Son de responsabilidad municipal.

En los siguientes cuadros se detalla el estado de las vías del municipio, clasificados en tres estados: bueno, regular y malo.

Las vías Intramunicipales Intercorregimentales se determinan en la tabla vial



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **VIAS INTRAVEREDALES**

El total de las vías interveredales del municipio se encuentran en buenas condiciones de transitabilidad, sobre todo las de la margen derecha del caño Bugre y del río Sinú central, como también las de la margen derecha del río en la zona rural, la topografía, la inseguridad formaban parte de las razones por las cuales estas vías se encontraban en este estado, todo esto sumado a la falta real de recursos, a la politiquería. La administración actual retomo el arreglo total de estas vías rurales intra municipales y veredales

### **PARAGRAFO 3.**

Para efectos de aplicar las normas sobre anchos de calzadas, andenes y separadores, se adoptan las secciones transversales indicadas en las normas existentes.

#### **11.4.6. ARTICULO 176. VIA ARTERIAL REGIONAL V-1.**

**FUNCION:** Circulación continua, tráfico pesado y rápido en dos sentidos, con separadores, prohibido el estacionamiento.

**SECCION:** 22.00 metros 2 carriles de 8.00 metros cada uno, camellón de 1.50 metros cada uno, 5.00 metros de alineamiento para construcciones en frente de la vía.

#### **11.4.7. ARTICULO 177. VIA SEMIARTERIAL – VEREDAL V-2.**

**FUNCION:** Tráfico rápido, circulación en dos sentidos, con separadores, estacionamiento permitido eventualmente, se permitirá la parada de buses.

**SECCION:** 21.50 metros 2 carriles de 7.00 metros cada uno, de 1.50 metros de camellón, 5.00 metros de alineamiento para construcciones en frente de la vía.

#### **11.4.8. ARTICULO 178. VIA ARTERIAL PAISAJISTICA V-3.**

**FUNCION:** Circulación o circuito distribuidor principal, disfrute paisajístico, circulación en dos sentidos, con separadores centrales, estacionamiento eventual.

**SECCION:** 17.00 metros 2 carriles de 6.00 metros cada uno, camellón 1.50 metros, la construcción para los frentes a lado y lado de la vía serán determinados con licencia especial por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**11.4.9. ARTICULO 179. VIA SEMIARTERIAL PAISAJISTICA V-4.**

**FUNCION:** Circulación o circuito distribuidor intermunicipal paralelo al Río Sinú, disfrute paisajístico, circulación en dos sentidos, con separador central, estacionamiento eventual.

**SECCION:** 10.00 metros 2 carriles de 3.50 metros cada uno, camellón 1.50 metros.

**11.4.10. ARTICULO 180. VIA LOCAL PRINCIPAL URBANA O VIA DISTRIBUIDORA V-5.**

**FUNCION:** Circulación o circuito distribuidor principal, circulación en dos sentidos, estacionamiento ocasional.

**SECCION:** 17.00 metros 2 carriles de 4.50 metros cada uno, antejardín de 3.00 metros cada uno, 1.00 metro de andén peatonal y alineamiento para construcción de 1.50 metros de retiro desde la línea de propiedad hasta la línea de construcción.

**11.4.11. ARTICULO 181. VIA LOCAL SECUNDARIA URBANA V-6.**

**FUNCION:** Tráfico rápido, circulación en dos sentidos, estacionamiento permitido eventualmente, se permitirá parada de buses.

**SECCION:** 16.00 metros 2 carriles de 4.00 metros cada uno, antejardín de 2.00 metros cada uno, 1.00 metro de andén peatonal y alineamiento para construcción de 1.00 metro de retiro desde la línea de propiedad hasta la línea de construcción.

**11.4.12. ARTICULO 182. VIA LOCAL TERCIARIA URBANA O VIA COLECTORA V-7.**

**FUNCION:** Calles internas colectores, tránsito rápido de reparto, distribución en dos sentido, estacionamiento ocasional.

**SECCION:** 15.00 metros 2 carriles de 3.50 metros cada uno, antejardín de 2.00 metros cada uno, 1.00 metro de andén peatonal y alineamiento para construcción de 1.00 metros de retiro desde la línea de propiedad hasta la línea de construcción.

**11.4.13. ARTICULO 183. VIA DE SERVICIO V-8.**

**FUNCION:** Tránsito lento de reparto, circulación en dos sentido, estacionamiento.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**SECCION:** 10.00 metros 2 carriles de 3.00 metros cada uno, antejardín de 1.00 metro cada uno, 1.00 metro de andén peatonal y alineamiento para construcción de 1.00 metros de retiro desde la línea de propiedad hasta la línea de construcción.

**11.4.14. ARTICULO 184. VIA SEMIPEATONAL V-9.**

**FUNCION:** Tránsito peatonal, circulación restringida en un solo sentido, casco urbano viejo típico en el centro histórico, y vías urbanas determinadas como urbanas colectoras.

**SECCION:** 8.00 metros una sola calzada de 5.00 a 6.00 metros, andén peatonal, el lineamiento para construcción dependerán de las zonas de actividad a que pertenezca (Centro Histórico y de Patrimonio Arquitectónico).

**11.4.15. ARTICULO 185. VIA PEATONAL V-10.**

**FUNCION:** Calzada de uso peatonal.

**SECCION:** 7.00 metros, calzada de 3.00 metros, antejardín de 1.00 metro cada uno, y alineamiento para construcción de 1.00 metro de la línea de propiedad a la línea de construcción.

**11.4.16. ARTICULO 186. VIA PEATONAL CON SEPARADOR V-11.**

**FUNCION:** 2 calzadas peatonales, separador con vegetación.

**SECCION:** 9.00 metros, 2 calzadas de 1.50 metros cada una, separador de 2.00 metros, antejardín de 1.00 metro y alineamiento para construcción de 1.00 metro de la línea de construcción a la línea de propiedad.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **CAPITULO XII PROCEDIMIENTO Y TRAMITAMITACION DE DOCUMENTOS**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO XII  
12.PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACION DE DOCUMENTOS**

**12.1. ARTICULO 187. CONCEPTO PREVIO DE SERVICIOS.**

Es la solicitud que debe formular el interesado ante las empresas de servicio público del Municipio de CERETE, para conocer las afectaciones por redes de servicio público que tiene el predio. Esta información es requisito indispensable para solicitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el esquema básico para todo predio que se pretende urbanizar o parcelar.

**12.2. ARTICULO 188. SOLICITUD.**

Para el otorgamiento del esquema básico se requiere presentar una solicitud escrita, a planeación municipal, con la siguiente información:

- Nombre del Titular.
- Nomenclatura vial de Ubicación del predio y coordenadas en el plano de CERETE si fuera el caso.
- Esquema básico propuesto a aprobación.

**12.3. ARTICULO 189. OBLIGATORIEDAD.**

La expedición del esquema básico será requisito indispensable para la tramitación de solicitud de licencia para proyectos urbanísticos, arquitectónico y en los casos en que el lote o predio requiera cumplir con el proceso de urbanización o parcelación.

**12.4. ARTICULO 190. PLAZO DE ENTREGA.**

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, tendrá un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la documentación completa, para revisar los documentos presentados y expedir el esquema básico.

**12.5. ARTICULO 191. VIGENCIA.**

El esquema básico expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal tendrá una urgencia de dos años. Vencido este plazo deberá actualizarse, ajustándose a las disposiciones vigentes.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **12.6. PROCEDIMIENTOS PARA URBANIZAR**

### **12.6.1. ARTICULO 192. CONDICIONES BASICAS PARA LOS PROYECTOS.**

Solamente se permitirá urbanizar y parcelar las áreas dentro del perímetro urbano del Municipio de CERETE, con la destinación determinada en el reglamento de zonificación de 2012 – 2023 del PBOT, o con connotaciones de amenazas o riesgos, así como de estos desastres presentados, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- ✓ Que ajuste a la tipografía y topografía del terreno.
- ✓ Que no se hallen ubicadas en sitios insalubres, en el área de preservación ecológica (Z. P.) y en aquellas donde el reglamento lo determine.
- ✓ Contar con la posibilidad de ser dotadas adecuadamente de todos los servicios públicos.
- ✓ Cumplir con las normas y especificaciones contenidas en el código.

#### **PARAGRAFO.**

Se permitirán urbanizaciones y parcelaciones por etapas, siempre y cuando se haya aprobado los proyectos generales y la forma como se desarrollarán las etapas parciales. Toda urbanización, parcelación, reforma, constituciones de cualquier valor dentro el perímetro urbano, debe tener como responsable a un arquitecto, ingeniero, o constructor responsable que posea matrícula profesional.

### **12.6.2. ARTICULO 193. INICIACION DE LAS OBRAS.**

Solamente se podrá iniciar la ejecución de las obras, después de haber obtenido la aprobación del proyecto y de la licencia de construcción de las obras, expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

### **12.6.3. ARTICULO 194. VENTAS DE LOTES.**

Ningún constructor, urbanizador podrá construir su obra, sin haber obtenido la aprobación de los planes y licencias de construcción. Además, de haber cancelado en la tesorería municipal el impuesto de construcción correspondiente.

De la misma manera debe someterse un urbanizador, a los requisitos para la venta de los lotes que haya determinado la Superintendencia Bancaria y/o el Municipio, de acuerdo con lo establecido por el decreto 77 de 1987.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



#### **12.6.4. ARTICULO 195. PERMISOS Y LICENCIAS EN GENERAL.**

##### **Requisito General.**

Las personas Naturales o Jurídicas que deseen llevar a cabo la lotificación en el Municipio de CERETE debe someterse a las especificaciones de servicios públicos, establecidas por las respectivas empresas (acueducto, energía eléctrica, teléfono).

- ✓ Licencia: para solicitar y tramitar licencias con el objeto de realizar urbanizaciones o parcelaciones es necesario que la respectiva solicitud sea hecha por un profesional.
- ✓ Licencias Parciales: el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá otorgar licencias parciales con el fin de adelantar programas de urbanización o parcelación cuyo desarrollo vaya a efectuarse y que ésta se establezca en forma precisa dentro del programa total.

#### **12.6.5. ARTICULO 196. SOLICITUD PREVIA.**

Toda persona natural o jurídica que esté interesada en realizar una lotificación se verá obligada a realizar la siguiente tramitación, antes de la presentación de los planes.

- ✓ Solicitud de especificaciones urbanística al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, acompañado dicha solicitud de un plano del lote dado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, o en su defecto por instituto geográfico Agustín Codazzi, indicando su localización.
- ✓ Solicitud de especificaciones de construcción para pavimentos, bordillos, andenes, arborización, jardín y zonas verdes al Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- ✓ Disponibilidad de la prestación del servicio público, con información suficientemente detallada y con el certificado de factibilidad de prestación de servicios públicos, expedido por la empresa que presten dichos servicios en el Municipio de CERETE, donde se garantice la oportuna y adecuada prestación del servicio.
- ✓ El Departamento Administrativo de planeación Municipal a dicha consulta previa, en un plazo no mayor a 10 días corridos, por escrito en forma detallada, informando al interesado sobre la afectación del predio, si hubiere, por concepto de vías, zonas no urbanizadas, obras de infraestructura, normas e información suficiente sobre los pasos a seguir por parte del interesado.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**12.6.6. ARTICULO 197. REGLAMENTACION INTERNA.**

Toda lotificación deberá tener una reglamentación interna que transcriba las normas de zonificación correspondiente, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre voladizos, alturas, aislamientos, proyectos de conjuntos y los demás que, por su carácter restrictivo, no estén comprendidos en el reglamento de zonificación.

**PARAGRAFO 1.**

En las escrituras de venta de lotes deberá incluirse en las cláusulas que especifique “El comprador declara conocer la reglamentación interna de lotificación tanto él como sus cohabitantes se obligan a su cumplimiento”.

Todo propietario de lote o lotes, podrá exigir judicialmente a los demás condueños el cumplimiento escrito de la reglamentación interna de lotificación.

De la tramitación de proyectos de urbanizaciones y planeaciones.

**12.6.7. ARTICULO 198. DE LOS URBANIZADORES.**

Toda persona natural, arquitectos, ingenieros, constructores, hacendados y propietarios de tierras fuera o dentro del perímetro urbano y sanitario del Municipio de CERETE que deseen urbanizar y parcelar terreno, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- ✓ Con anterioridad a la prestación del proyecto de urbanización o construcción, el interesado deberá enviar una solicitud de demarcación o consulta previa al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, acompañado con la titulación vigente, dando la información básica de tipo general sobre las características del proyecto, acompañada de un plano en escala 1:500, en donde se señalarán los linderos y la localización exacta del predio. Dicho plano se llamará Plano de Consulta de Demarcación.
- ✓ El Departamento Administrativo de Planeación responderá a la consulta previa en un término de diez (10) días calendario, por escrito, sobre las afectaciones del predio por efecto de vías, usos, zonas edificables, servicios públicos, normas y requerimientos contemplados en el reglamento en cuanto a Lotificación, zonificación, viabilidad, servicios públicos y otros.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



La factibilidad de los servicios públicos, debe ser determinada a petición del jefe del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de sus requerimientos, a las Oficinas respectivas (acueducto, energía eléctrica, alcantarillado).

- ✓ Una vez obtenidas las normas y reglamentaciones para poder urbanizar, el propietario procederá a elaborar el plano Topográfico detallando en cuanto a:
  - a. Coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (I.G.A.C.)
  - b. Determinación de los polígonos.
  - c. Las curvas del nivel referidos a los "B. M." del acueducto.

El plano topográfico será revisado y devuelto por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a los cinco (5) días siguientes de su entrega.

- ✓ Inmediatamente el urbanizador – propietario entregará los planos urbanísticos que deben contener:
  - a. La zonificación del área según los diferentes usos del suelo.
  - b. Diseño de las vías.
  - c. Sistema de manzanas.
  - d. Lotes.
  - e. Las redes del servicio público.
- ✓ El Departamento Administrativo de Planeación Municipal tiene ocho (8) días para revisar y notificar por escrito su aprobación u observación:
  - a. Anteproyecto de reglamentación de la Urbanización.
  - b. El sistema de manzanas numeradas, con el número de lotes.
  - c. Los lotes acotados y distinguidos por números.

**PARAGRAFO.**

Todo plano urbanístico tiene una vigencia para ser culminado en un año, vencido este tiempo, se debe notificar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para su revalidación, de lo contrario no se concederán licencias para construir ni vender lotes.

Con base en los planos urbanísticos y topográficos aprobados, el urbanizador entrará a diseñar el sistema de servicios públicos con las empresas de servicios públicos del Municipio de CERETE.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**12.6.8. ARTICULO 199. LICENCIAS DE CONSTRUCCION.**

Obtenidos los permisos y aprobación anteriores, el propietario o urbanizador procederá a solicitar la licencia de construcción, acompañado de los siguientes requerimientos:

- ✓ Solicitud de licencias designadas, diseñador y construcción responsable del diseño de la urbanización (arquitecto o ingeniero matriculado).
- ✓ Titulación de los terrenos certificados de libertad actualizados.
- ✓ Inscripción municipal del propietario y del urbanizador.
- ✓ Paz y salvo del impuesto predial y de valorización.
- ✓ Original del plano Urbanístico y una copia.
- ✓ Original y copia del plano topográfico.
- ✓ Original y copia de los proyectos de servicios públicos debidamente aprobados por las empresas correspondientes, acompañadas por un (1) presupuesto de la obra.
- ✓ Original y copia del plano de manzanas y cesión de zonas.
- ✓ Reglamento de la Urbanización.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, tendrá quince (15) días calendario para aprobar y hacer las observaciones respectivas, y en caso de aprobarla, expedirá la licencia de construcción mediante resolución motivada, de este acto Planeación informará a las respectivas empresas de servicios públicos.

**12.6.9. ARTICULO 200. VIGENCIA.**

La licencia de construcción de las urbanizaciones aprobadas, tendrán vigencia de veinticuatro (24) meses, para ampliar el tiempo; se debe solicitar con un mes de antelación al vencimiento de la licencia inicial, y este será otorgado por un (1) año para poder cumplir con los requisitos determinados tales como:

- ✓ Planificación general del área (Plano urbanístico).
- ✓ Sistema vial (demarcado).
- ✓ Áreas de cesión comunales (demarcadas)
- ✓ Instalación de los servicios públicos.

Vencido este término, si la obra no ha iniciado o terminado, la licencia caducará y se deberá solicitar la revalidación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal con el objeto de actualizar y cancelar en la Tesorería Municipal el impuesto de urbanización.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**12.6.10. ARTICULO 201. DE LA NOTIFICACION AL I.G.A.C.**

Una vez terminada la Urbanización, El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, debe enviar al I. G. A. C. una copia de los planos definidos de una (1) urbanización, para su desembolso y queden registrados en el catastro.

**PARAGRAFO.**

Todos los requisitos y procedimientos determinados en los artículos anteriores rigen para cada lote manzanas del perímetro urbano.

**12.6.11. ARTICULO 202. DE LAS SUBDIVISIONES DE LOS LOTES URBANOS.**

Para solicitar la aprobación de las subdivisiones de los lotes urbanos, el interesado deberá presentar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el plano general de la ubicación, dimensiones del lote, las subdivisiones que le van a realizar (áreas), y de los servicios públicos con que cuenta. Esta solicitud la debe contestar el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los tres (3) días siguientes.

**12.6.12. ARTICULO 203. DE LAS RESTRICCIONES PARA URBANIZAR.**

Solamente se permitirá urbanizar o parcelar las áreas con el destino y usos señalados en el estatuto de zonificación ambiental del PBOT que se adoptó para el ajuste del mismo teniendo en cuenta las condiciones básicas favorables.

**PARAGRAFO.**

Contar con la posibilidad de ser dotadas adecuadamente de servicios públicos.

- ✓ Tener en cuenta una buena orientación y aprovechamiento de las brisas.
- ✓ Cumplir con las normas y especificaciones contenidas en el código de construcción para el diseño y construcción de los servicios públicos y de los que establezca en este reglamento.

**12.6.13. ARTICULO 204. URBANIZACION POR ETAPAS O DE DESARROLLO PROGRESIVO.**

Se permiten urbanizaciones y parcelaciones de desarrollo progresivo o por etapas, siempre y cuando hayan presentado y aprobado los proyectos globales y la manera como se desarrollan las etapas parciales.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**12.6.14. ARTICULO 205. COMPETENCIAS.**

Quienes presenten otros proyectos globales deberán ser urbanistas, arquitectos o ingenieros graduados y debidamente matriculados e inscrito en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**12.6.15. ARTICULO 206. INICIACION DE LAS OBRAS.**

Solamente se podrá iniciar obras de urbanismo, después de haber tenido la aprobación del proyecto, por la Junta de Planeación, según el caso.

**12.6.16. ARTICULO 207. NOMBRE DE LAS URBANIZACIONES.**

Dentro de los límites del área urbana el Municipio no se permitirán que dos (2) urbanizaciones o parcelas lleven el mismo nombre.

**12.6.17. ARTICULO 208. VENTA DE LOTES PARA URBANIZAR.**

Ningún urbanizador podrá iniciar las ventas de los lotes sin haber obtenido previamente la aprobación de planos y la licencia de construcción.

**12.6.18. ARTICULO 209. PROYECTO URBANISTICO, PRELIMINAR O ESQUEMA BASICO.**

En consulta previa del plano topográfico y el plano básico de normas, el urbanizador podrá elaborar y presentar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el proyecto urbanístico preliminar o esquema básico que contendrá:

- ✓ La zonificación del área según los diferentes usos identificado las áreas vendidas y las áreas de cesión o identificación, su identificación porcentual con relación al área del terreno.
- ✓ El sistema de manzanas o de loteo para los diferentes usos.

Los esquemas básicos de las redes de servicio público señalando los sitios de conexión con los planos básicos de normas.

- ✓ Estudios técnicos de los terrenos, el esquema básico deberá ser revisado y notificado para su aprobación y observaciones, si las hubiera, en el término no menor de ocho (8) días.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



- ✓ El sistema vial de urbanización señalando su interconexión con el sistema vial de la ciudad y de las vías por cada categoría indicando los servicios correspondientes.

### **12.6.19. ARTICULO 210. PLANO URBANISTICO Y LOTES.**

Con base en el esquema básico aprobado, el urbanizador podrá elaborar y presentar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el plano urbanístico y de loteo que contendrá:

- ✓ Localización de las vías con sus andenes.
- ✓ Sección transversal de los diferentes tipos de vías utilizadas.
- ✓ Localización y solución de los empates con vías existentes y los previstos en el sistema vial tanto de urbanización como del Municipio.
- ✓ Localización de áreas de cesión.
- ✓ Cuadro de áreas destinadas a los diferentes usos y por los lotes sus respectivos porcentajes en relación con el área total.
- ✓ Las manzanas distinguidas por letras.
- ✓ Lotes acotados y distinguidos por números.
- ✓ Proyectos de reglamentación de la urbanización.

### **12.6.20. ARTICULO 211. PLANO DE SERVICIOS PUBLICOS.**

Con base en el plano urbanístico y loteo debidamente aprobados, el urbanizador podrá elaborar y presentar a las empresas de servicios públicos correspondientes, los proyectos de las redes de servicio, los cuales los revisarán, aprobarán y observarán en un término no mayor de veinte (20) días, notificando de ello por escrito al interesado.

## **12.7. REGLAMENTOS DE LOTIFICACION**

### **12.7.1. ARTICULO 212. TAMAÑO DEL LOTE.**

Todo lote deberá reunir las siguientes características:

Tamaño, Frente y profundidad, posición y orientación de los lotes se ajustarán a la urbanización dentro del plan de reglamentación de zonificación.

- ✓ Tener acceso inmediato a una vía pública.
- ✓ Tener posibilidad de conexión de servicios.
- ✓ Deben tener forma regular y fácilmente deslindables.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- ✓ Dimensiones mayores en los lotes de esquina para permitir el antejardín sobre las vías.
- ✓ Únicamente se aceptan los servicios indispensables para las instalaciones de las redes de servicio público.

**12.7.2. ARTICULO 213. SUBDIVISIONES.**

Cuando se realizan subdivisiones de predios, los lotes resultantes deberán cumplir con algunas especificaciones a saber:

- ✓ Toda persona que realice una subdivisión en área urbanizada deberá hacer una cesión al Municipio o pagar a la tesorería Municipal, el equivalente en predio comercial a 40 m<sup>2</sup>, por cada 70 m del área del lote a subdividir.
- ✓ El pago compensatorio a que se refiere el presente artículo se hará efectivo cuando el área a subdividir sea inferior o igual 800 m<sup>2</sup>. Ya que, cuando el área a subdividir es superior a 800 m<sup>2</sup>, se deberá ceder título gratuito al Municipio, ya sea un área verde en las zonas residenciales Z: R.1, Z. R. 2, Z. R. 3, Z.R.4, o un área para parque públicos en las zonas comerciales Z. C. 1, Z. C. 2 y Z. C.3
- ✓ Los pagos en dinero. Por este concepto se orientarán para el mantenimiento y construcción de los parques y zonas verdes del área urbana del Municipio.

**12.7.3. ARTICULO 214. CESIONES.**

Toda urbanización deberá prever y ceder al área urbana del Municipio el 20 % mínimo y máximo del 30% de su superficie para: vías, servicios comunales (educación, salud, recreación, comercio y usos institucionales y zonas verdes).

**PARAGRAFO.**

**PORCENTAJE DE CESIONES: plan vial.**

14.5% al 16.2%.

- Servicios comunales: 6.5% al 8.5%.
- Zonas verdes: 7% al 8.5%.

El área correspondiente a zonas verdes, el urbanizador deberá realizar arborización y dotación necesaria para su funcionamiento, tanto el área como la dotación deberán cederse y escriturarse a favor del Municipio.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**12.7.4. ARTICULO 215. ALTURA, BALCONES Y SALIENTES.**

Podrán construirse balcones y salientes que cumplan las siguientes normas de reglamento de zonificación según las zonas.

**12.7.5. ARTICULO 216. AISLAMIENTOS Y LINEAS DE PARAMETROS.**

Para efectos del presente acuerdo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- ✓ Las edificaciones a construir en zonas del centro administrativo deben existir un retiro de la línea de parámetro un mínimo de 1.5 metros.
- ✓ En las zonas comerciales Z. C. 1, toda construcción nueva, o subdivisión de lote, ya sea para construir, ampliar o remodelar, debe existir una línea de parámetro cuyo mínimo debe ser de 1.5 metros.
- ✓ En la zona comercial Z. C. 2 y Z. C. 3, el nuevo retiro debe alcanzar un mínimo de 2.0 metros, esta misma línea de parámetro debe ser seguidos en las zonas residenciales en donde se mezcla el uso comercial con la vivienda.

**12.7.6. ARTICULO 217. PATIOS Y CERRAMIENTOS.**

Los patios que se requieren para Luz y Ventilación deberán tener las dimensiones mínimas de patios, serán de 2.5 metros de lado. Este espacio no podrá tener ningún tipo de cubierta.

**PARAGRAFO.**

Cuando no sea posible ventilar los baños y otros cuartos de la edificación a través de los patios o de las fachadas, deberán ventilar a través de buitrones.

Todos los cerramientos que se realicen de cualquier lote dentro del área urbana deben tener una pared con una altura máxima de 2.5 metros.

**12.7.7. ARTICULO 218. EQUIPAMIENTO COMUNAL.**

Toda urbanización o conjunto de vivienda, debe prever con carácter obligatorio, un equipamiento comunal, el cual será el resultado de destinar mínimo 5.0 m<sup>2</sup> de área por cada 100 m<sup>2</sup> de área construida para vivienda. Dicho espacio debe ser destinado para uso recreativo, educativo, asistencial y de seguridad.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**12.7.8. ARTICULO 219. CONSTRUCCIONES EN ESQUINAS.**

Todas las edificaciones en esquinas deberán localizar sus parámetros de modo que mantengan libres las áreas determinadas por los radios mínimos de curvatura exterior o interior de los andenes, según el tipo de vía que formen la intersección. La mayor área que pueda dejarse libre podrá tratarse a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y de acuerdo con el interesado, ya sea en forma de chaflán u otra solución.

**12.7.9. ARTICULO 220. PLANOS ARQUITECTONICOS.**

Los Planos que se deben presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, cumplirán con las siguientes características:

- ✓ Que constituya una malla vial, vehicular, conectada con el sistema vial y con los barrios aledaños.
- ✓ Planta o plantas del primer piso, y con indicación exacta de los accesos peatonales y vehiculares.
- ✓ Planta tipo, si los niveles superiores son iguales o planta individual si son diferentes.
- ✓ Planta de techo, con la indicación de la pendiente, salidas de aguas lluvias, canales y bajantes.
- ✓ Dos cortes, como mínimo uno transversal y el otro longitudinal.
- ✓ Cálculos y diseños estructurales y memorias de cálculo (tres juegos).
- ✓ Plantas eléctricas (dos juegos) aprobadas por la Electrificadora del Caribe - Electricaribe.
- ✓ Planos hidráulicos y sanitarios (tres juegos) con sus respectivas memorias.
- ✓ Estudio del suelo.
- ✓ Pago de impuesto correspondiente, según tablas establecidas en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**12.7.10. ARTICULO 221. LICENCIAS DE REFORMA**

Con modificaciones estructurales, adición y reparaciones locativas se exigirán los siguientes documentos:

- ✓ Los accesos a las vías del sistema vial del Municipio se realicen normalmente. Todo urbanizador debe construir las vías locales definidas en su urbanización según el diseño aceptado previamente por el Departamento Administrativo de planeación Municipal y ceder gratuitamente al Municipio tales vías, de la misma manera debe arborizar los espacios verdes.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**12.7.11. ARTICULO 222. ESTACIONES DE SERVICIOS Y EXPENDIOS DE COMBUSTIBLES.**

Los proyectos para construcción y ubicación de estos servicios deberán cumplir las siguientes normas:

- ✓ Deberá presentar una solicitud de uso al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para que esta expida la licencia especial.
- ✓ Dichas estaciones deberán ubicarse a lo largo de la vía Regional o en las vías arteriales, según concepto del Departamento administrativo de Planeación Municipal con previa aprobación de la Junta de Planeación Municipal.
- ✓ Además, el plano de localización de la construcción dentro del lote a escala 1:200 ó 1:500, la ubicación del lote dentro del sector o barrio, en escala 1:10.000 ó 1:5.000. se señalarán los linderos de lote y la demarcación específica de alineamiento. El cuadro general del área del proyecto.
- ✓ Planta General del Proyecto, demarcando los voladizos en su proyección sobre el suelo, a una escala en la cual se pueda apreciar todas las dependencias del proyecto.
  - a. Alineamiento y norma correspondiente.
  - b. Fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio.
  - c. Solicitud por duplicado, en el cual se informe sobre la clase de reforma que se va a hacer, constructor responsable.
  - d. Paz y Salvo del impuesto predial, vigente al momento de la solicitud.
  - e. Planos arquitectónicos y demás exigencias de las Reglamentaciones Urbanísticas.

**12.7.12. ARTICULO 223. APROBACION PROVISIONAL DE PLANOS ARQUITECTONICOS.**

Se exigirá la siguiente documentación:

- ✓ Demarcación del predio y normas correspondientes.
- ✓ Fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio.
- ✓ Solicitud por duplicado, en la que se exprese el tipo de construcción, dirección del predio, áreas de ocupación y áreas de construcción.
- ✓ Planos arquitectónicos completos, como se estipula en el artículo 237 (Planos Arquitectónicos) del trámite de construcción.
- ✓ Los planos tendrán aprobación provisional hasta noventa (90) días hábiles de validez.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**12.7.13. ARTICULO 224. LICENCIA DE DEMOLICION.**

Se requiere los siguientes documentos:

- a) Licencia de construcción.
- b) Solicitud por duplicado.
- c) Para iniciar la demolición se deberá tener en cuenta el levantamiento de un acta por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en la cual se verifique si la construcción está desocupada y no hay ningún riesgo con los vecinos y las personas residentes en el área o transeúntes.

**12.7.14. ARTICULO 225. RECIBO DE OBRA.**

Se deberá presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para que la construcción sea recibida y registrada la siguiente documentación:

- a) Licencia de construcción.
- b) Solicitud de recibo, firmada por el propietario, el constructor, el inventor, en la que certifique que la obra se efectuó completamente de acuerdo a los planos aprobados.
- c) En el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se hará un acta de recibo de obra firmada por el propietario, el constructor, un funcionario de este organismo. Con esta acta podrá solicitar los servicios domiciliarios de acueducto, energía eléctrica, teléfono y alcantarillado por primera vez.

**12.7.15. Artículo 226. AVALUO DE OBRAS DE CONSTRUCCION.**


Véanse las Tablas de avalúos (Nota: Se aclara que en el acuerdo 003 por el cual se modifica el Artículo 187 del acuerdo 016 de fecha 07 de diciembre de 2012), el cual queda así: DETERMINACION DE LA BASE GRAVABLE POR METRO CUADRADO: se determina con un porcentaje (%) de la tarifa por metro cuadrado, según el estrato, sobre el salario mínimo diario legal vigente (SMDLV) conforme a las siguientes tablas:



**Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013**



**a) Costos de Construcción Licencia Nueva Rural**


 <b>ALCALDÍA DE CERETÉ</b> <b>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA</b>			
<b>ACUERDO No. 003 DE ABRIL 1 DEL 2013</b>			
<b>COSTO DE LICENCIA ZONA RURAL</b>			
<b>PROPIETARIO: JUAN ANDRES CASTRO PEREZ</b>		<b>FECHA: 18 DE ABRIL DE 2013</b>	
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION OBRA NUEVA</b>			
<b>ESTRATO</b>	<b>BASE GRABABLE</b>	<b>TARIFA (M2)</b>	
<b>RESIDENCIAL</b>			
1	1/2 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	3%	
2	1/2 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	4%	
<b>COMERCIAL</b>			
1 a 2	2 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	3%	
<b>INDUSTRIAL</b>			
1	Industria pequeña o liviana	3 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	2%
2	Industria mediana, area maxima de 1200 m2	3 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	3%
3	Industria pesada	3 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	4%
4	Industrias que se caracterizan por su alto grado de nocividad y contaminacion, pueden presentar peligro de explosion y/o efectos toxicos al medio ambiente.	3 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	5%
<b>VALOR TOTAL A PAGAR = BASE GRABABLE x SMDLV x AREA DE CONSTRUCCION X TARIFA</b>			
<b>EJEMPLO</b>			
<b>ESTRATO</b>	<b>1,00</b>		
<b>BASE GRABABLE</b>	<b>0,50</b>		
<b>SMDLV</b>	<b>\$ 19.650,00</b>		
<b>AREA DE CONSTRUCCION (M2)</b>	<b>46,00</b>		
<b>TARIFA</b>	<b>4,0%</b>		
<b>VALOR LICENCIA</b>	<b>\$ 18.078,00</b>		
<b>ING. PILAR PAOLA PUCHE PETRO</b> <i>Profesional Universitario</i> <i>Secretaria de Planeación e Infraestructura</i> <i>Alcaldia de Cereté</i>			



**Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013**



**b) Licencia de Construcción Nueva Urbana**


 <p><b>ALCALDÍA DE CERETÉ</b> <b>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA</b></p>			
ACUERDO No. 003 DE ABRIL 1 DEL 2013			
COSTO DE LICENCIA ZONA URBANA			
PROPIETARIO: CARLOS DELGADO JIMENEZ		FECHA: 19 DE ABRIL DE 2013	
LICENCIA DE CONSTRUCCION OBRA NUEVA			
<b>ESTRATO</b>	<b>BASE GRABABLE</b>	<b>TARIFA (M2)</b>	
<b>RESIDENCIAL</b>			
1	1 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	2,5%	
2	2 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	3%	
3	3 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	4%	
4	4 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	5%	
<b>COMERCIAL</b>			
1 a 4	4 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	5%	
<b>INDUSTRIAL</b>			
1	Industria pequeña o liviana	4 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	3%
2	Industria mediana, area maxima de 1200 m2	4 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	4%
3	Industria pesada	4 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	5%
4	Industrias que se caracterizan por su alto grado de nocividad y contaminación, pueden presentar peligro de explosión y/o efectos tóxicos al medio ambiente.	4 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	6%
<b>EJEMPLO</b>			
<b>VALOR TOTAL A PAGAR = BASE GRABABLE x SMDLV x AREA DE CONSTRUCCION X TARIFA</b>			
<b>ESTRATO</b>	<b>4,00</b>		
<b>BASE GRABABLE</b>	<b>2,00</b>		
<b>SMDLV</b>	<b>\$ 39.300,00</b>		
<b>AREA DE CONSTRUCCION (M2)</b>	<b>150,08</b>		
<b>TARIFA</b>	<b>5,0%</b>		
<b>VALOR LICENCIA</b>	<b>\$ 589.814,40</b>		
<p><b>ING. PILAR PAOLA PUCHE PETRO</b>  <i>Profesional Universitario</i>  <i>Secretaría de Planeación e Infraestructura</i>  <i>Alcaldía de Cereté</i></p>			



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**c) COSTOS DE LICENCIAS VARIAS**

 <b>ALCALDÍA DE CERETÉ</b> <b>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA</b>														
<b>ACUERDO No. 003 DE ABRIL 1 DEL 2013</b>														
<b>OTRAS MODALIDADES DE LICENCIAS</b>														
<b>ESTRATO</b>	<b>BASE GRABABLE</b>	<b>TARIFA (M2)</b>												
<b>URBANISMO</b>														
1 al 4	1 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	3,0%												
<b>PARCELACION</b>														
1 al 2	1/2 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	2%												
<b>SUBDIVISION URBANA</b>														
1 a 4	1/2 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	1,65%												
<b>SUBDIVISION RURAL</b>														
1 al 2	1/4 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	1%												
<b>RELOTEO</b>														
1 a 4	1/2 Salario min diario legal vigente x metro cuadrado	1,5%												
<b>EJEMPLO</b>														
<b>VALOR TOTAL A PAGAR = BASE GRABABLE x SMDLV x AREA DE CONSTRUCCION X TARIFA</b>														
<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>ESTRATO</b></td> <td><b>1,00</b></td> </tr> <tr> <td><b>BASE GRABABLE</b></td> <td><b>0,25</b></td> </tr> <tr> <td><b>SMDLV</b></td> <td><b>\$ 4.912,50</b></td> </tr> <tr> <td><b>AREA TOTAL LOTES (M2)</b></td> <td><b>13.908,00</b></td> </tr> <tr> <td><b>TARIFA</b></td> <td><b>1,0%</b></td> </tr> <tr> <td><b>VALOR LICENCIA</b></td> <td><b>\$ 170.807,63</b></td> </tr> </tbody> </table>			<b>ESTRATO</b>	<b>1,00</b>	<b>BASE GRABABLE</b>	<b>0,25</b>	<b>SMDLV</b>	<b>\$ 4.912,50</b>	<b>AREA TOTAL LOTES (M2)</b>	<b>13.908,00</b>	<b>TARIFA</b>	<b>1,0%</b>	<b>VALOR LICENCIA</b>	<b>\$ 170.807,63</b>
<b>ESTRATO</b>	<b>1,00</b>													
<b>BASE GRABABLE</b>	<b>0,25</b>													
<b>SMDLV</b>	<b>\$ 4.912,50</b>													
<b>AREA TOTAL LOTES (M2)</b>	<b>13.908,00</b>													
<b>TARIFA</b>	<b>1,0%</b>													
<b>VALOR LICENCIA</b>	<b>\$ 170.807,63</b>													
<p><b>ING. PILAR PAOLA PUCHE PETRO</b>  <b>Profesional Universitario</b>  <b>Secretaría de Planeación e Infraestructura</b>  <b>ALCALDIA MUNICIPAL DE CERETE</b></p>														



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**12.7.16. ARTICULO 227. REMODELACION.**

Toda construcción, remodelación que implique cambio de fachada solicitará al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la demarcación del predio (alineamiento) y normas correspondientes, así como necesita la expedición de la licencia respectiva de la obra a ejecutar.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO XIII  
ADMINISTRACIÓN DEL  
CODIGO DE USOS DE SUELOS  
URBANO**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO XIII.  
13.ADMINISTRACION DEL CODIGO URBANO.**

**13.1. ARTICULO 228. ADMINISTRACION DEL CODIGO URBANO.**

La Administración del código estará a cargo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Junta de Planeación Municipal.

**13.2. ARTICULO 229. DE LA RESPONSABILIDAD DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL.**

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la responsabilidad de aplicar y hacer cumplir las normas establecidas en el código urbano y expedir las autorizaciones y demás documentación a que haya lugar ajustándose en un todo a lo establecido en el presente reglamento y demás disposiciones que lo reglamenten o complementen.

**PARAGRAFO 1.**

Le corresponde también la elaboración de estudios necesarios para la disposición o modificación del presente código.

**PARAGRAFO 2.**

Corresponde al Departamento Administrativo de planeación Municipal, la interpretación del Código Urbano así como la concesión de excepciones y la decisión sobre todas aquellas cuestiones que le sean recomendadas expresamente en el presente Acuerdo.

**13.3. REZONIFICACION.**

**13.3.1. ARTICULO 230. DE LA REZONIFICACION.**

Cuando se presenten cambios sustanciales en las condiciones de una o varias de las zonas en que se dividen el Municipio, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá presentar a la Junta de Planeación del proyecto de modificación de las respectivas zonas. Los propietarios de las zonas deberán ser oídos durante el proceso de rezonificación y sus sugerencias evaluadas y acatadas cuando el 70% de ellos opten por la rezonificación.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**13.3.2. ARTICULO 231. DE LOS PROPIETARIOS.**

Los dueños de por lo menos el 70% de las propiedades de una o varias manzanas, podrán presentar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, una petición solicitando la rezonificación de dicha área. Si esta dependencia encuentra recomendable el cambio de zonificación del área, presentará a la junta de Planeación Municipal el proyecto de modificación correspondiente.

**13.3.3. ARTICULO 232. LOS PREDIOS.**

En los predios de propiedad privada que son rezonificados para zonas verdes no se permitirán edificaciones, reparaciones o modificaciones mientras la autoridad municipal tenga el propósito de adquirirla para uso público.

**13.3.4. ARTICULO 233. VIGENCIA.**

La limitación sobre edificaciones, representaciones tendrá un plazo de cinco (5) años, a partir de la disposición que ordene la correspondiente rezonificación. Vencido este período si los terrenos no son adquiridos por el Municipio automáticamente retomará el uso correspondiente de acuerdo con el área de actividad donde ellos se ubiquen.

**13.3.5. ARTICULO 234. EXENCION DE IMPUESTOS EN PREDIOS REZONIFICADOS.**

Los predios de propiedad privada que sean rezonificados para zonas verdes con el propósito de ser adquiridos por la Administración Municipal, gozarán de exención del impuesto predial mientras dura la limitación de que habla el presente reglamento.

**PARAGRAFO.**

Lo dispuesto en el presente reglamento también será aplicado a aquellos predios de propiedad privada que fueron rezonificados para zonas verdes por el Código Urbano y los dos (2) años se contarán a partir de la vigencia del mencionado Código.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



### **13.4. LAS SANCIONES.**

#### **13.4.1. ARTICULO 235. DE LAS SANCIONES.**

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal conformará un kárdex actualizado que contenga el número de matrícula profesional y de toda la información relacionada con los profesionales y técnicos que tramiten y presenten anteproyectos o proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos para su aprobación ante el mismo.

#### **13.4.2. ARTICULO 236. DE LOS PROFESIONALES.**

Los profesionales a los que se refiere el artículo anterior, deberán obtener el paz y salvo urbano, documento este que certifica sobre la idoneidad del profesional para efectuar dichos trámites.

#### **PARAGRAFO.**

El paz y salvo urbano que será expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, será exigido para cada proyectos que se pretenda realizar.

#### **13.4.3. ARTICULO 237. DE LAS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS.**

A toda persona natural o jurídica que necesitando permiso o licencia para acometer obras de parcelación. Urbanización, edificación o modificación, las inicie sin el lleno de este requisito o sin ajustarse a las condiciones establecidas se le impondrá la suspensión de obra y de las normas de policía, hasta tanto legalice su situación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, y multa al propietario hasta el 30% del presupuesto de la obra de lo construido hasta ese momento.

#### **13.4.4. ARTICULO 238. SUSPENSION DE LA OBRA.**

Cuando sea ordenada la suspensión de obra, el constructor y propietario tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días a partir de la fecha de suspensión para que legalice su situación.

#### **PARAGRAFO. 1**

Si el propietario de la obra continua con la construcción, previa orden de suspensión de la obra, se hará acreedor a una multa equivalente al 50% del presupuesto de la misma, de lo hasta ese momento construido si la construcción es aprobada y del 100% en caso de no serlo.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**PARAGRAFO. 2**

No podrá ejecutarse obra alguna, o colocar prefabricados en vía pública o terrenos de uso público sin permiso municipal o que viole el Espacio Público. El que contravenga esta disposición tendrá la obligación de demoler la misma, de lo contrario se oficiará a la secretaría de gobierno municipal para que proceda a la restitución del bien.

Si alguna obra construida, o prefabricada ( residencia, edificio, local, andén, bordillo, alero, kiosco, cocina, etc) está por fuera de la línea arquitectónica o de construcción sea de quien fuere, por notificación de la oficina de planeación municipal, es deber del propietario quitarla, correrla, o demoler lo usurpado al espacio público hasta guardar la línea; en caso de no acatar la norma, se le impondrá una multa equivalente al 70% del valor de lo construido en ese espacio, y se procederá a demoler por parte del municipio, cargando el valor de la demolición y los costos adicionales acarreados, al propietario de la obra demolida.

**13.4.5. ARTICULO 239. MULTAS.**

Se impondrá por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal multas a los propietarios de construcción totalmente irreglamentarias tales como:

- ✓ Construcción en aislamiento posterior.
- ✓ Construcción fuera de línea.
- ✓ Construcciones en zona de antejardín. Se exceptúan las escaleras.
- ✓ Las demás construcciones que contraríen totalmente los reglamentos urbanos.
- ✓ Construcciones en zonas de diferentes usos sin permiso o licencias por parte de la oficina de planeación municipal.

**PARAGRAFO 1.**

Cuando una construcción se lleve a cabo en desacuerdo con la Licencia de construcción aprobada, se impondrá una multa de la obra que motivó la infracción, hasta el 20% del presupuesto tributario de la obra del área que se haya modificado en los planos si es aprobado, y del 80% si no lo es.

**PARAGRAFO 2.**

Si una vez impuesta la multa, el propietario o constructor continúa la obra sin legalizar la situación. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal oficiará a la Secretaría de Gobierno Municipal para que sirva imponer la pena correspondiente, de conformidad con las normas de policía.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**13.4.6. ARTICULO 240. DE LA REINCIDENCIA.**

En caso de reincidencia del profesional que construya o dirija la obra, en los casos descritos en los artículos anteriores, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal oficiará al Consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura para que esta entidad proceda en contra del profesional que haya incurrido en falta, de conformidad con lo establecido en las normas vigentes sobre la materia.

**PARAGRAFO.**

Cuando un profesional de la arquitectura o ingeniería que haya incurrido en falta contra el presente Código, presente proyectos para estudios y aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y de actuación se haya oficiado al Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, se le exigirá una constancia actualizada con quince (15) días anticipados por parte de esa entidad, en la cual se exprese claramente que dicho profesional puede continuar en el ejercicio de su profesión.

**13.4.7. ARTICULO 241. DEL ESPACIO PÚBLICO.**

No podrá ejecutarse obra en vía pública o terrenos de uso público sin permiso municipal. El que contravenga esta disposición tendrá la obligación de demoler la misma, de lo contrario se oficiará a la Secretaría de Gobierno Municipal para que proceda a la restitución del bien.

**13.4.8. ARTICULO 242. IMPOSICION DE LAS MULTAS.**

Las multas a que se refieren los artículos anteriores precedentes serán impuestas a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y por el Alcalde Municipal.

**PARAGRAFO 1.**

En caso de renuncia al pago de multas por parte de los infractores, se procederá a hacerlas efectivas por medio de la Jurisdicción Coactiva Municipal.

**PARAGRAFO 2.**

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal oficiará al consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura para que sea impuesta la sanción correspondiente, cuando se compruebe que un arquitecto o ingeniero se ha valido de algún subterfugio para hacer aprobar algún proyecto o anteproyecto urbanístico y/o arquitectónico.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**PARAGRAFO 3.**

Las sanciones establecidas en el presente reglamento se impondrán sin perjuicios de los demás que se establezcan en normas posteriores que la reformen o adicionen.

**13.4.9. ARTICULO 243. DE LOS USOS QUE NO CONFORMAN LOS REGLAMENTOS.**

Todo propietario de bienes que por medio de terceros establezca un uso que no esté conforme con las reglas del presente Código, no podrá obtener el certificado de uso conforme, ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y este a su vez oficiará a la Secretaría de Gobierno o a la entidad competente para que proceda al cierre del establecimiento.

**13.4.10. ARTICULO 244. COBRO DE LOS IMPUESTOS.**

Para efectos de cobro de los impuestos de construcción, delineamiento y demás son los establecidos y definidos por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**13.4.11. ARTICULO 245. DE LAS REFORMAS A TODO ANTEPROYECTO.**

Para que todo Anteproyecto, Reforma y Proyecto sean aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, será necesario la presentación del certificado de usos del suelo y lineamiento, dichos documentos serán expedidos por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, así como también para lo del pago de Impuesto de Industria y Comercio.



# **CAPITULO XIV**

## **LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO**





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO XIV  
14.LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO**

**14.1. ARTICULO 246. LICENCIAS DE ESTABLECIMIENTOS  
COMERCIALES.**

La licencia de funcionamiento para establecimientos comerciales e industriales seguirá la siguiente tramitación:

- ✓ La licencia de funcionamiento será expedida por la Secretaría de gobierno correspondiente, cuando el uso esté contemplado y definidas las normas generales en el presente reglamento sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos vigentes, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- ✓ La licencia será expedida, previo concepto de uso y normas del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y de las entidades competentes, cuando las normas generales establecidas por el presente acuerdo requieren de normas específicas, complementarias para el normal funcionamiento del establecimiento.

**14.2. ARTICULO 247. TRASLADO DE INDUSTRIAS, TALLERES Y  
SIMILARES.**

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal fijará el traslado para industrias, talleres, estaciones de servicio o comerciales que no cumplan con las normas establecidas para el área donde se ubican con las especificaciones fijadas para el uso, teniendo en cuenta el período de amortización que ocasionan.

**PARAGRAFO.**

Todo establecimiento industrial, comercial, estaciones de servicios o institucional, debe tener el concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal para su funcionamiento.

**14.3. ARTICULO 248. RENOVACION DE LA LICENCIA DE  
FUNCIONAMIENTO.**

Los establecimientos que obtengan licencia de funcionamiento deberán renovarla cada un (1) año y no requerirá de concepto de uso si este se ajusta a la norma y no causa molestias a los vecinos, según concepto de la Secretaría de Gobierno.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**PARAGRAFO.**

En caso de que el funcionamiento del uso autorizado cause impactos negativos en el área donde se ubica, a sus vecinos se podrá cancelar la licencia hasta tanto no se hayan controlado los factores que ocasionaron.

**14.4. OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y SANCIONES**

**14.4.1. ARTICULO 249. OBLIGATORIEDAD.**

Las normas contenidas en el presente ordenamiento son para cada persona natural o jurídica así como para todos los organismos de la Administración Pública y de todas las órdenes y ningún organismo Municipal podrá conceder excepciones al presente estatuto, el cual lo podrá ser modificado mediante acuerdo sancionado por el Concejo Municipal.

**14.4.2. ARTICULO 250. NULIDAD DE LA LICENCIA O PERMISO.**

La licencia y permisos deberán ceñirse estrictamente a lo dispuesto en el presente ordenamiento y serán anulables ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo en primera instancia. Cualquier habitante podrá iniciar la acción de nulidad contra una licencia o permiso expedido en violación lo dispuesto en el presente estatuto.

**14.4.3. ARTICULO 251. SANCIONES Y MULTAS.**

Es función del Departamento Administrativo de Planeación Municipal establecer las sanciones, que por violación de las normas del presente estatuto, hubiere lugar en cuantías equivalentes entre 1 y 250 salarios mínimos legales mensuales, en las siguientes circunstancias:

- ✓ Cuando se inicie o demuela una construcción sin la respectiva licencia. Las personas que procedan a demoler los inmuebles ubicados en el sector de Valor Patrimonial declarado por el Consejo de Monumentos Municipales, o la oficina de planeación municipal y el presente estatuto; deberán reconstruir el inmueble a su estado original sin menoscabo de la sanción pecuniaria a que hubiere lugar.
- ✓ Cuando se inicie una urbanización, construcción, reforma o adición mayor o reforma o adición menor, sin la correspondiente licencia o permiso. Se le impondrá a más de la sanción pecuniaria la suspensión y sellamiento de la obra.
- ✓ Cuando habiéndose obtenido la licencia correspondiente se inicie, adelantado o culmine la obra sin atendimiento a las normas arquitectónicas



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



y urbanísticas vigentes, se exigirá la demolición de la parte o partes en contravención de la norma, sin menoscabo de la sanción pecuniaria.

- ✓ Cuando se adelante una actividad o permiso hubiere caducado y no se hubiere adelantado su renovación oportunamente.

#### **14.4.4. ARTICULO 252. IMPOSICION DE SANCIONES.**

En la resolución que imponga sanciones por contravención al presente estatuto, se cancelará la inscripción del profesional o profesionales responsables de la obra ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y se dará aviso al Consejo Nacional Profesional de Ingeniería y Arquitectura, para la aplicación de las medidas disciplinarias a que hubiere lugar.

#### **14.4.5. ARTICULO 253. TRATAMIENTO DE LAS LICENCIAS EN TRÁMITE.**

La tramitación para la obtención de cualquier licencia se adelanta ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá seguir su curso de conformidad con las disposiciones procedimentales bajo las cuales se inició, salvo si el interesado en seis (6) meses después de la vigencia de este estatuto, no hubiere realizado ninguna gestión de trámite.

Sin embargo, podrá acogerse a las disposiciones del presente crecimiento, las tramitaciones de permisos y licencias iniciales ante de su vigencia si el interesado expresamente así lo manifiesta.

#### **14.4.6. ARTICULO 254. VIGENCIA.**

Todo permiso o licencia expedida con anterioridad a la expedición del presente estatuto que haya perdido su vigencia por no haber iniciado la obra o actividad para la cual fue obtenida deberá regirse por las disposiciones del presente ordenamiento.

#### **14.4.7. ARTICULO 255. ANALISIS.**

Los Mapas, Tablas, Gráficas y Anexos que aparecen en el presente Código de Suelos y Urbanismo de Cerete, forman **Parte Integral** del mismo. Como también los documentos o tomos, en los que se compone. De igual manera se adopta el Código de Urbanismo como un complemento directo del PBOT, sin menoscabo de las actuaciones que deba tomar el municipio en momentos determinados por necesidad de usos de suelos, de amenazas y riesgos, macro proyectos que deban cambiar el paisaje del suelo y sus usos actuales; pero teniendo en cuenta que no se debe alterar el sistema de protección y conservación de los suelos en sus humedales, rondas de río, ciénagas y medio ambiente en general, o perjudicial



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



para el normal desarrollo de las diferentes comunidades; ni la alteración de sus derechos fundamentales y civiles.

**14.4.8. ARTICULO 256. ARTÍCULOS.**

Todos los artículos establecidos en este Acuerdo, y sus párrafos son sin excepción, un mandato expreso, de cumplimiento obligatorio.

**PARAGRAFO 1.**

Todo lo expresado en este Código de Usos de Suelos y Urbanismo del municipio de Cereté está basado en las normas; si por algún motivo, algún o algunos apartes de leyes, decretos, ordenanzas, o demás normas de estricto cumplimiento no se encontraran establecidas en estos documentos formadores del Presente código, no se podrán dejar de cumplir conforme existan en esas mismas normas no establecidas en este documento.

**14.4.9. ARTICULO 257 MOVILIDAD**

De acuerdo a lo establecido en el sistema de movilidad existente, el municipio de Cerete se acoge a lo establecido en la ley, y se compromete a elaborar el Plan de Movilidad municipal:

**LEY 1083 DE 2006** (julio 31/2006)

Por medio de la cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Capítulo I

Movilidad sostenible en Distritos y Municipios con Planes de Ordenamiento Territorial

**Artículo 1º.** Con el fin de dar prelación a la movilización en modos alternativos de transporte, entendiendo por estos el desplazamiento peatonal, en bicicleta o en otros medios no contaminantes, así como los sistemas de transporte público que funcionen con combustibles limpios, los municipios y distritos que deben adoptar Planes de Ordenamiento Territorial en los términos del literal a) del artículo 9º de



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



la Ley 388 de 1997, formularán y adoptarán Planes de Movilidad según los parámetros de que trata la presente ley.

Parágrafo. Los Ministerios de Minas y Energía, de Protección Social, y de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, dentro de los 6 meses siguientes a la promulgación de esta ley, determinarán de manera conjunta cuáles son los combustibles limpios, teniendo como criterio fundamental su contenido de componentes nocivos para la salud y el medio ambiente. Entre los combustibles limpios estarán aquellos basados en el uso de energía solar, eólica, mecánica, así como el gas natural vehicular.

**Artículo 2º. Los Alcaldes de los municipios y distritos de que trata el artículo anterior tendrán un plazo de dos (2) años contados a partir de la promulgación de la presente ley, para adoptar mediante Decreto los Planes de Movilidad en concordancia con el nivel de prevalencia de las normas del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial. Los Planes de Movilidad deberán:**

- a) Identificar los componentes relacionados con la movilidad, incluidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, tales como los sistemas de transporte público, la estructura vial, red de ciclorrutas, la circulación peatonal y otros modos alternativos de transporte;
- b) Articular los sistemas de movilidad con la estructura urbana propuesta en el Plan de Ordenamiento Territorial. En especial, se debe diseñar una red peatonal y de ciclorrutas que complemente el sistema de transporte, y articule las zonas de producción, los equipamientos urbanos, las zonas de recreación y las zonas residenciales de la ciudad propuesta en el Plan de Ordenamiento Territorial. El

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial elaborará los estándares nacionales para el desarrollo de vivienda, equipamientos y espacios públicos necesarios para dicha articulación.

La articulación de la red peatonal con los distintos modos de transporte, deberá diseñarse de acuerdo con las normas vigentes de accesibilidad;

- c) Reorganizar las rutas de transporte público y tráfico sobre ejes viales que permitan incrementar la movilidad y bajar los niveles de contaminación;
- d) Crear zonas sin tráfico vehicular, las cuales serán áreas del territorio distrital o municipal, a las cuales únicamente podrán acceder quienes se desplacen a pie, en bicicleta, o en otros medios no contaminantes. Para dar cumplimiento a lo anterior, podrán habilitar vías ya existentes para el tránsito en los referidos



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



modos alternativos de transporte, siempre y cuando se haga respetando las condiciones de seguridad en el tránsito de peatones y ciclistas;

- e) Crear zonas de emisiones bajas, a las cuales únicamente podrán acceder quienes se desplacen a pie, en bicicleta o en otro medio no contaminante, así como en vehículos de transporte público de pasajeros siempre y cuando este se ajuste a todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, y funcione con combustibles limpios;
- f) Incorporar un Plan Maestro de Parquederos, el cual deberá constituirse en una herramienta adicional para fomentar los desplazamientos en modos alternativos de transporte.

Parágrafo. Será potestativo de las autoridades locales determinar la obligatoriedad del uso de casco de seguridad en ciclorrutas y ciclo vías. Para los menores de edad será obligatorio su uso. En todo caso, serán de obligatorio uso para la generalidad de la población los dispositivos reflectivos a que hace referencia el inciso 2 del artículo 95 de la Ley 769 de 2002, en horas nocturnas.

**Artículo 3º.** Con el fin de garantizar la accesibilidad de todas las personas a las redes de movilidad y transitar por las mismas en condiciones adecuadas, en especial a las niñas, niños y personas que presenten algún tipo de discapacidad, las vías públicas que se construyan al interior del perímetro urbano a partir de la vigencia de esta ley, deben contemplar la construcción de la totalidad de los elementos del perfil vial, en especial, las calzadas, los separadores, los andenes, los sardineles, las zonas verdes y demás elementos que lo conforman, según lo establezca el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio o distrito y el Plan de Movilidad Propuesto.

**Parágrafo 1º.** Dentro del año siguiente a la promulgación de la presente ley, los Ministerios de Transporte y Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, determinarán las condiciones mínimas de los perfiles viales, para que las mismas puedan ser incluidas en los planes de movilidad de distritos y municipios con Planes de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 2º.** Como herramienta adicional a lo previsto en este artículo para el tránsito seguro de niñas y niños, las autoridades locales coordinarán operativos especiales en horas de ingreso y salida de colegios y escuelas, a efectos de procurar la seguridad y guía de aquellos, en sus desplazamientos. Los operativos especiales podrán implicar la restricción del tráfico vehicular en las zonas que la autoridad local considere pertinentes.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**Artículo 4º.** El Ministerio de Transporte, previo visto bueno del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, reglamentará el procedimiento de identificación de los vehículos y motocicletas de los distritos y municipios con planes de ordenamiento territorial que funcionen con combustibles limpios.

Estos vehículos podrán ser objeto de beneficios en cuanto a la frecuencia en su circulación, los lugares a los que pueden acceder, así como de los demás beneficios que determinen las autoridades locales.

**Artículo 5º.** A partir del 1º de enero del año 2010, toda habilitación que se otorgue a las empresas para la prestación del servicio público de transporte de pasajeros con radio de acción metropolitana, distrital o municipal, se hará bajo el entendido que la totalidad de vehículos vinculados a las mismas funcionará con combustibles limpios. El incumplimiento de esta disposición acarreará la revocatoria inmediata de la habilitación.

En todo caso, a partir de la expedición del reglamento que determine cuáles son los combustibles limpios, en los procesos licitatorios para la adjudicación de rutas y frecuencias, se tendrá como uno de los criterios de calificación preponderantes, el hecho que los vehículos vinculados funcionen con combustibles más limpios.

A partir del 1º de enero del año 2010, toda reposición que se haga de vehículos vinculados a la prestación del servicio público de transporte de pasajeros, deberá hacerse por vehículos que funcionen con combustibles limpios.

Parágrafo. La Contraloría General de la República entregará dentro del primer año de aprobada la presente ley, un estudio sobre el impacto económico de la misma sobre el equipo automotor a reponer, y los montos de inversión necesarios para que se cumplan las metas de reposición de equipos contempladas en este artículo.

**Artículo 6º.** En los procesos licitatorios que se adelanten para adjudicar la prestación del servicio de transporte masivo de pasajeros, deberá preverse que todos los vehículos que se vinculen para el efecto, incluyendo los que cubrirán las rutas alimentadoras, funcionarán con combustibles limpios.

Parágrafo. Los vehículos vinculados al transporte masivo de pasajeros que a la fecha de expedición del reglamento que determine cuáles son los combustibles limpios no funcionen con alguno de los mismos, deberán ser reemplazados por vehículos que funcionen con este tipo de combustibles, cuando sean objeto de reposición por el cumplimiento del término de su vida útil.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Capítulo II

Algunas disposiciones sobre gestión ambiental

**Artículo 7º.** Dentro de los dos (2) años siguientes a la promulgación de la presente ley, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, y de Ambiente y desarrollo Sostenible, reglamentarán los protocolos para las declaratorias de los niveles de prevención, alerta o emergencia, por parte de las autoridades ambientales, incluyendo los tiempos de exposición mediante los cuales se considerará que existe una grave amenaza a la salud , así como los procedimientos que deberán seguir las autoridades ambientales para declarar alguno de los estados de emergencia ambiental.

**Artículo 8º.** Sin perjuicio de las demás medidas a que haya lugar, cuando de conformidad con las normas sobre calidad del aire la autoridad ambiental competente declare en un área determinada de un distrito o municipio con plan de ordenamiento territorial, el nivel de prevención, alerta o emergencia, restringirá o prohibirá inmediatamente, y durante el período de tiempo estrictamente necesario, la circulación de vehículos de transporte público o privado que no funcionen con combustibles limpios en el área objeto de la declaración, salvo que sea manifiesto que las fuentes móviles no tienen incidencia relevante en el respectivo episodio ambiental.

Parágrafo. La aplicación de lo dispuesto en este artículo estará sujeta a que previamente hayan sido identificados los vehículos que funcionen con combustibles limpios, de conformidad con lo previsto en el artículo 4º de este proyecto.

**Artículo 9º.** La presente ley rige a partir de su promulgación.

## 14.5. ESPACIO PÚBLICO

### 14.5.1. ARTICULO 258. ESPACIO PÚBLICO.

#### LEY 810/03

Lo establecido en el PBOT del municipio de Cerete en cuanto a usos de suelos, utilización del espacio público y sus contravenciones, están determinadas por la **ley 810 del 2003 o De Espacio Público**, la cual este código de suelos urbanos en el municipio de Cerete deja claro que se enmarca dentro de planteado y exigido en la presente ley; cualquier reglamentación que haya sido obviada en el PBOT, o en este mismo código de Suelos Urbanos; será aplicada conforme lo establezca esta ley 810/03, o diferentes normas existentes para la materia.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**Infracciones Urbanísticas.**

**ARTÍCULO 1o. El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así:**

Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

**Sanciones Urbanísticas**

**ARTÍCULO 2o. El artículo 104 de la Ley 388 de 1997 quedará así:**

**Artículo 104.** Sanciones urbanísticas. El artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 quedará así:

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos.

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

2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común.

<Jurisprudencia Vigencia>

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

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

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

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

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

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma.

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



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**ARTÍCULO 3o.** El artículo 105 de la Ley 388 de 1997 quedará así:

Artículo 105. Adecuación a las normas. En los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del artículo 104 de la presente ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**ARTÍCULO 4o.** El artículo 107 de la Ley 388, quedará así:

Artículo 107. Restitución de elementos del espacio público. Los elementos constitutivos del espacio público que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término en dos meses contados a partir de la providencia que impongan la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardado, en las cuantías señaladas en el numeral 2 del artículo 104 de la presente ley y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

**ARTÍCULO 5o.** PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD. A quien hubiere incurrido en infracciones urbanísticas durante la vigencia del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 que no hayan originado actos administrativos sancionatorios que se encuentre en firme a la fecha de expedición de la presente ley, podrá acogerse a las sanciones administrativas previstas en el artículo 1o de la presente ley, en cuanto sean más favorables para el infractor. Así mismo, de oficio, los funcionarios competentes aplicarán esta favorabilidad administrativa.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**ARTÍCULO 6o.** PROCESOS DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. Las multas y sanciones urbanísticas a las que se refiere el artículo 2o de la presente ley no serán aplicables tratándose de poseedores de viviendas en programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social existentes a la entrada en vigencia de la presente ley que adelanten las administraciones municipales o distritales competentes, siempre que dichas actuaciones administrativas se ajusten a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTÍCULO 7o.** OBLIGACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente.

Cuando se trate de escrituras de loteo o reloteo de inmuebles sujetos al régimen de planificación y gestión asociada de que tratan los artículos 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deberán trasladar los gravámenes existentes sobre los inmuebles iniciales a las escrituras y matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles resultantes del proyecto de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, de acuerdo con el procedimiento especial de reloteo y transferencia de derechos que para el efecto defina el Gobierno Nacional. Igual procedimiento se aplicará para los inmuebles resultantes en proyectos de renovación urbana que se desarrollen en procesos de reconstrucción por desastre natural.

PARÁGRAFO. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones, requisitos y características de esta modalidad especial de licencia urbanística. Igualmente reglamentará el monto de las expensas aplicables a este tipo de actuación, en los municipios y distritos donde hubiere la figura del curador urbano.

**ARTÍCULO 8o.** LICENCIAS PARA CERRAMIENTOS DE OBRA Y REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**14.5.2. ARTICULO 259: PUERTAS EN ESTABLECIMIENTOS QUE ALBERGUEN MAS DE 15 PERSONAS AL TIEMPO. REQUISITOS DE SEGURIDAD. PUERTAS DE EVACUACIÓN-**

Las puertas de evacuación pueden o no ser del tipo corta fuego, dependiendo de su participación en el sistema de evacuación. Las puertas de evacuación se clasifican en:

- a) Puerta de emergencia; Es una puerta de cualquier material (excepto vidrio crudo) que participa del sistema de evacuación. Para ello podrá contar con algún dispositivo de cierre (brazo hidráulico) o de apertura en caso de emergencia (barra antipánico del tipo panic hardware). No pueden ser consideradas resistentes al fuego y no requieren de una certificación.
- b) Puerta corta humos; Es una puerta de cualquier material (excepto vidrio crudo) que participa del sistema de evacuación. Para ello deberá contar con dispositivo de cierre (brazo hidráulico) y sellos corta humo en todo el contorno de la hoja. (lado superior y lados laterales), podrá contar o no con barra antipánico. Estas puertas no pueden ser consideradas resistentes al fuego.
- c) Puerta corta fuego; Es un sistema que contempla la(s) hoja(s) de la puerta, el marco y la cerrajería. La(s) hoja(s) de las puertas y los marcos puede(n) ser de cualquier material, rellenos o no, siempre que cumplan con una certificación que demuestre la resistencia al fuego del conjunto. Los laboratorios certificadores acreditarán las pruebas según se establece en la NFPA 252.

Las puertas cortafuego deben poder cerrarse y asegurarse por si solas en caso de un incendio. Deben contar con brazo hidráulico cierra puertas y/o bisagras cierra puertas (de resorte) certificados y etiquetados para su uso en puertas cortafuego. Las puertas cortafuego tendrán una resistencia equivalente a  $\frac{3}{4}$  (75%) de la resistencia al fuego de la pared, corredor o escalera a la que sirve.

Las resistencias al fuego de las puertas (rating) se clasifican en; puertas de 20 minutos, 30 minutos, 45 minutos, 60 minutos, 90 minutos, 120 minutos y 180 minutos.

Para puertas corta humos o cortafuego, se aceptan cualquier certificación de un laboratorio de certificación que garantice el conjunto de prueba de horno y acredite el proceso constructivo.

Las puertas cortafuego que sufran algún tipo de daño y/o alteración a algunos de sus componentes pierden totalmente su capacidad y validez como puerta cortafuego.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Las puertas de evacuación deben cumplir con lo siguiente:

- a) **El giro de la hoja debe ser en dirección del flujo de los evacuantes (de adentro hacia afuera en todos los casos y desde el ambiente tenga más de 50 personas = almacenes de cadena, supermercados, cines, discotecas, iglesias y todo establecimiento que albergue al tiempo más de este número de personas.). Todos estos establecimientos deben tener dos (2) puertas minino de evacuación o salida.**
- b) La fuerza necesaria para empujar la puerta en cualquier caso no será mayor de 133N (30 libras fuerza).
- c) En todo tipo de edificaciones, las puertas de las escaleras de evacuación deberán permitir el ingreso al piso que sirven y a todos los pisos restantes, por medidas de robo y fraude se permitirá el reingreso cada 4 niveles siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

c.1) Todas las puertas del sistema de evacuación que entregan a la escalera de escape deben contar con un sistema de control de accesos interconectados con el panel del sistema de detección y alarma de incendios que libere el acceso en caso de generarse una alarma de incendios y cerrajería tipo "fail safe".

c.2) La alimentación eléctrica del sistema de cerrajería utilizado deberá tener protección cortafuego

Las puertas cortafuego, deberán contar con umbrales (espacio libre) entre la hoja, el marco y el suelo, según el tipo de puerta:

a) Puertas cortafuego de madera:

- Espacio entre marco y hoja en la parte superior (dintel):.....3.18mm (1/8")
- Espacio entre marco y hoja en las partes laterales (jambas):...3.18mm (1/8")
- Espacio entre hojas .....3.18mm (1/8")
- Espacio entre hoja(s) y el piso (parte baja): .....mínimo: 9.52mm (3/8")  
y.....máximo: 19.05mm (3/4")

b) Puertas cortafuego de metal:

- Espacio entre marco y hoja en la parte superior (dintel):.....3.18mm (1/8")  
+/- 1.59mm (1/16")
- Espacio entre marco y hoja en las partes laterales (jambas): ...3.18mm (1/8")  
+/- 1.59mm (1/16")
- Espacio entre hojas.....3.18mm  
(1/8") +/- 1.59mm (1/16")
- Espacio entre hoja(s) y el piso (parte baja): .....mínimo: 9.52mm (3/8")



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



y .....máximo: 19.05mm(3/4")

Dependiendo del planteamiento de evacuación, las puertas que se ubiquen dentro de una ruta o como parte de una ruta o sistema de evacuación podrán contar con los siguientes dispositivos:

- a) Bisagras: En las puertas cortafuego la cantidad y distribución de bisagras deberá desarrollarse según NFPA 80. Las bisagras cierra puertas (de resortes o de auto cierre) deberán llevar labrada la etiqueta que certifique su uso en puertas corta fuego. Esto no es requerido para otro tipo de bisagra.
- b) Brazo cierra puertas: Si son utilizados en puertas cortafuego deberán contar con una etiqueta o labrado que certifique su uso en puertas cortafuego. Para el caso de las puertas de evacuación y puertas corta humo no se requiere que sean certificadas.
- c) Coordinador de cierre: En caso se tengan puertas cortafuegos o corta humos de doble hoja con cerrajería de un punto y cierra puertas independientes, deberá considerarse un dispositivo de coordinador de cierre de puertas. El coordinador deberá contar con una etiqueta o labrado que certifique su uso en puertas cortafuego.
- d) Manija o tirador: Las puertas que no requieran barra antipánico deberán contar con una cerradura tipo manija. Las manijas para puertas de evacuación deberán ser aprobadas y certificadas para uso de personas con discapacidad. Las puertas que participen del sistema de evacuación no podrán contar con cerrajería tipo perilla. La fuerza máxima permitida para destrabar el pestillo de una manija (cerradura) es de 15 libras fuerza e) Barra antipánico: Pueden ser de 2 tipos antipánico (panic hardware) y antipánico resistente al fuego (fire exit hardware). Serán obligatorias, únicamente para carga de ocupantes mayores a:
  - 50 personas en locales de reunión (salas de reunión, auditorios, etc.)
  - 5 personas en locales de salud
  - 5 personas en áreas de alto riesgo (tipo de riesgos según Norma A.010 artículo 25 inciso C)
  - 100 personas en cualquier otro uso
- e) La altura de la barra en la puerta deberá estar entre 0.86 m (34 in) a 1.22 m (48 in). La fuerza máxima permitida para destrabar el pestillo de barra antipánico es de 15 libras fuerza. En caso se cuente con barras antipánico resistentes al fuego estas deberán contar con una etiqueta de laboratorio de prueba respectivo que contenga la información del laboratorio, el código del listado y deberá tener escrita la frase "FIRE EXIT HARDWARE". No serán permitidas





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



barras antipánico para puertas cortafuego con sistema manual de retracción de pestillo (dogging).

- f) Sujetador de Puerta (door holder): Este dispositivo deberá ser listado y su propósito es mantener sujeta la hoja de la puerta en posición abierta hasta que una señal recibida por el panel de alarma y detección de incendios lo desactive, permitiendo así que la puerta cortafuego se cierre y funcione como tal. Este sujetador deberá ser del tipo fail-safe y estar interconectado al panel de detección y alarma de la edificación. Su instalación y adecuada ubicación deberá establecerse según indicaciones del fabricante.
- g) Umbrales (thresholds): Dispositivo utilizado cuando los niveles de piso terminado de los ambientes comunicados por una puerta cortafuego difieren de tal manera que no se garantiza el espacio libre mínimo entre el fondo de hoja y el piso. Este dispositivo debe ser certificado para su uso en puertas cortafuego.
- h) Rejillas de ventilación (louver): Deberán ser rejillas listadas para su uso en puertas cortafuego y deberán contar con un fusible de temperatura en rangos que van desde 49°C hasta 260°C. No son permitidas en puertas cortafuego ubicadas en medios de evacuación.

Cerraduras para salida retardada: Los dispositivos de salida retardada pueden ser utilizados en cualquier lugar excepto: áreas de reunión, centros educativos y edificaciones de alto riesgo, siempre y cuando la edificación se encuentre totalmente equipada con un sistema de rociadores y un sistema de detección y alarma de incendio, adicionalmente deberán cumplir con todas las siguientes condiciones:

- a) De producirse una alarma de incendio o una pérdida de energía hacia el dispositivo, debe eliminarse el retardo de forma automática.
- b) El dispositivo debe tener la capacidad para ser desbloqueado manualmente por medio de una señal desde un centro de control.
- c) El pestillo de la barra de retardo deberá liberarse en un tiempo no mayor de quince segundos de aplicarse una fuerza máxima de 15 libras durante 1 segundo en la barra. Luego de abrirse el dispositivo solo podrá activarse (armar) nuevamente de forma manual.
- d) Debe instalarse un letrero con letras de 2,50 cm de alto, a 0.30 m. sobre la barra de apertura, que indique "Presione la barra hasta que suene la alarma. La puerta se abrirá en 15 segundos."



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- e) La puerta de escape debe contar con iluminación de emergencia
- f) Los evacuantes de una edificación no podrán encontrar más de un dispositivo de retardo en toda la vía de evacuación.
- g) El tiempo máximo de retardo será de 20 segundos.

Las puertas y marcos cortafuego deberá estar certificadas y cumplir con los estándares ANSI / UL10C o ANSI / UL10B. Todos los dispositivos como bisagras cierra puertas (de resorte o de auto cierre), manija cerradura o barra antipánico que se utilicen en estas puertas, deberán contar con una certificación de aprobación para su uso en puertas cortafuego. Estas puertas deberán contar con una etiqueta (en la hoja y/o en el marco) que certifique que son cortafuego. Esta etiqueta es emitida por el laboratorio certificador de prueba y colocada por el fabricante indicando lo siguiente:

- a) El nombre del laboratorio de prueba.
- b) El código de listado del laboratorio.
- c) La resistencia al fuego (rating) de la puerta.
- d) La marca de la puerta.
- e) Especificaciones especiales.

Bajo ninguna circunstancia la etiqueta podrá ser removida de la puerta y/o marco cortafuego así como de los dispositivos de apertura y cierre. La certificación de la cerrajería a usarse en puertas cortafuego debe seguir lo establecido en la presente Norma

En casos especiales cuando se utilicen mirillas, visores o vidrios como parte de la puerta o puertas íntegramente de vidrio, deberán ser aprobadas y certificadas como dispositivos a prueba de fuego de acuerdo con la resistencia al fuego requerida. Todas las puertas y marcos cortafuego deberán llevar en lugar visible el número de identificación; y rótulo de resistencia al fuego. Las puertas cortafuego deberán tener el anclaje del marco siguiendo las especificaciones del fabricante de acuerdo al material del muro.

**14.5.3. ARTICULO 260. VIGENCIA DEL ESTATUTO.**

El presente Estatuto Urbanístico Municipal de CERETE- Córdoba, rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, Dado en CERETE – Córdoba, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ 2013



**CAPITULO XV  
ANEXOS GENERALES POR USOS  
Y ZONAS  
NORMAS PUNTUALES  
DEL CODIGO URBANISTICO**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **15. ANEXOS GENERALES POR USOS Y ZONAS NORMAS PUNTUALES DEL CODIGO URBANISTICO**

### **15.1. ANEXO N° 1. ZONIFICACION URBANA**

El plano oficial para el Municipio de CERETE - Córdoba, **MAPAS anexos** denominados **Clasificación de los Suelos y Propuesta de Zonificación Urbana 2012- 2023** los cuales forma parte de este acuerdo y la leyenda de usos del suelo Urbano Propuestos de la siguiente manera.

**PARÁGRAFO.** Para los efectos de este acuerdo el territorio Municipal se divide en:

- Zona urbana
- Zona suburbana consolidada y sin consolidar
- Zona rural ( con todas sus implicaciones)

**ZONIFICACIÓN DEL AREA URBANA.** A partir de este acuerdo el área urbana de del municipio quedará dividida en las siguientes zonas como lo establece el mapa: **MAPA anexos.**

- Zona histórica administrativa: Z.H.A
- Zona residencial uno: Z.R.1
- Zona residencial dos: Z.R.2
- Zona Residencial tres: Z.R.3.
- Zona Residencial cuatro: Z: R.4. La zona de VIS, y sus implicaciones urbanísticas reglamentarias del momento acordes a las leyes del MAVDT
- Zona comercial uno, dos, tres, cuatro, y hotelera: Z.C.1 – 2 – 3,4
- Zona de reserva forestal: Z.R.F
- Zona de mediana agroindustria e industria: Z.M.I (1). ZI
- Zona de Protección - Conservación Ambiental y Paisajística: Z.P.C.A.P.
- Zona Institucional: Z.I.
- Zona de actividad Multiple
- Zona de Turismo Ecológico Controlado.
- Río Sinú– Caño Bugre, Ciénagas de CERETE, Troncal hacia Loricá, Montería

## **NORMAS DE CONSTRUCCION**

### **ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS URBANAS**

La configuración urbana de Cerete corresponde a un crecimiento reticular en torno a la Iglesia Católica y a la Plaza Central. Esto se confirma por la ubicación de



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



algunos sitios de gran importancia en la vida urbana y municipal, tales como la Alcaldía, Bancos, el Comercio, los colegios.

El crecimiento del área urbana indican que las posibilidades de crecimiento de Cerete son hacia el norte, noroeste, sur este y sur oeste, y la parte de viviendas de carácter rural recreativo es el centro norte es posible por su distribución espacial.

Hacia el centro oestesur, norte, la cabecera colinda con el corregimiento de Pelayito, confundiéndose en una sola zona de mixtura urbano-rural, con mayores características agrarias que la mencionada anteriormente, ofreciendo de todas maneras, espacios con posibilidades futuras de expansión agro industria según decreto 3600/2007, y de expansión urbana con restricciones.

El proceso de configuración se complementa con la concentración de viviendas en la zona urbana barrios perifericos, y de esta zona urbana se colinda con algunos predios rurales propios del perímetro urbano, pero por desorden del anterior perímetro establecido en el PBOT anterior.

El trazado de Cerete desde sus inicios ha sido de manera desordenada, sin planificación alguna, por ello sus calles son irregulares, quebradas, con anchos diferentes y la mayoría de sus manzanas y cuadras no son reticulares ni cuadradas sino generalmente en forma trapezoidal (Tomado PBOT 2000).

Son las áreas de actividades especializadas en los que el uso predominante es la vivienda.

De acuerdo con la función que cumple y la intensidad que tienen los usos complementarios y compatibles dentro de la estructura urbana de las zonas residenciales, estas se dividen en:

**ZONA RESIDENCIAL 1 (Z.R.1)** Estratos 4 – Se denomina zona residencial 1 (Z.R.1.) en general, a los desarrollos que se han originado en las últimas décadas en las áreas estratégicas del área urbana del municipio y que se caracterizan por tener la mayoría de los servicios básicos, vías, comercio, administración etc.

Se localiza en la parte central sur, comprendida entre las carreras 10 a la carrera 16 manzanas 107 a manzana 186; calles 14 a calle 9A, manzanas 197 a manzana 0091. Este sector comprende las áreas de mayor desarrollo del municipio, y el estrato más alto (3, 4):

USOS PRINCIPALES: Unifamiliar, bifamiliar, Multifamiliar, agrupaciones o grupos de viviendas con altura máxima de tres (3) pisos o edificaciones, y de propiedad



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



horizontal con altura máxima de ocho (8) pisos con todas las garantías de una excelente prestación de los servicios públicos domiciliarios.

USOS COMPLEMENTARIOS: Pequeñas tiendas y almacenes de al por menor, tales como víveres, frutas, misceláneas, peluquerías, carnicerías, áreas libres, parques, guarderías y jardines infantiles, calzado, floristerías, heladerías, y establecimientos que no alteren el medio y la tranquilidad ciudadana. Estaderos sin contaminaciones auditivas y encerradas. Estaderos al aire libre parasoles, heladerías. Areas de actividad multiple

PARÁGRAFO 3. USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Pensiones, depósitos, establecimientos educativos, puestos de salud cuando cuentan con los servicios básicos de energía y acueducto y en caso contrario será negada su aprobación. Se acota que en este código de suelos, siendo complementario al PBOT, el uso del suelo en esta zona residencial 1, puede dar licencias para restaurantes que expendan bebidas alcohólicas controladamente, a si como discotecas como tales controladas, encerradas y con niveles de ruidos bajos en zona adjunta al caño Bugre fuera del área residencial como tal.

Los usos con licencias especiales serán autorizados por la junta de planeación.

USOS PROHIBIDOS. Iglesias o establecimientos con sonidos alterantes del medio auditivo, Bares, cantinas, prostíbulos, venta de licores para consumo en el sitio, discotecas, de canchas de tejo, moteles, plazas de toros (corralejás), Estaciones de gasolina, Venta de combustibles, de materiales explosivos, galpones, caballerizas, porquerizas, kioscos, aleros, pseudos restaurantes, ventas de jugos, cantinas, billares y cualquiera que atente contra la salud, buenas costumbres, medio ambiente, espacio público y entorno general.

Área mínima de construcción 6 mts de frente por 14 mts de fondo Densidad media: 40 viviendas por hectárea.

Tabla # 11

<b>Normas Sector 1 Residencial 1</b>	
Área Mínima Lote	200 mts 2
Frente Mínimo Lote	8 mts
Índice de Ocupación	70%
Índice de Construcción	200%
Aislamiento Frontal (paramento)	2.5 metros a partir del borde interno del andén y 2.5 mt de antejardín a partir de la cara externa del andén
<b> AISLAMIENTO LATERAL</b>	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido



**Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013**



- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts) áreas de servicios	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 metros.
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3.00 metros.
<b> AISLAMIENTO POSTERIOR </b>	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts del muro del fondo
<b> PERFIL FACHADA </b>	
- Balcones laterales	Retirado mínimo 1.50 metros del lindero
- Altura máxima	Diez mts con cincuenta cms (10.50 mts)
- Número de pisos	Ocho (8) pisos y Altillo
Patios de iluminación y/o ventilación	Doce (12) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes	Altura máxima 2.20 metros
Parqueos	Uno (1) por cada vivienda
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada ocho viviendas

Multifamiliares, densidad alta.  
Densidad: 150 viviendas por hectárea

Tabla # 12

<b>Normas Multifamiliares</b>	
Área Mínima Lote	360 mts 2
Frente Mínimo Lote	15 mts
Índice de Ocupación	70%
Índice de Construcción	350%
Aislamiento Frontal (paramento)	5 metros del lindero del lote y/o 12 metros a partir del eje de la vía
<b> AISLAMIENTO LATERAL </b>	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido para fachadas cerradas o culatas
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 metros.
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3.00 metros.
<b> AISLAMIENTO POSTERIOR </b>	
- Aislamiento primer piso	Retiro Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts
<b> PERFIL FACHADA </b>	
- Balcones laterales	Mínimo 1.50 metros del lindero
- Altura máxima	Dieciséis cincuenta (16,5) metros
- Número de pisos	8 pisos
Patios de iluminación y/o ventilación	Doce (12) metros cuadrados
Lado inferior patio	Tres (3) metros
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes	Altura máxima 2.20 metros
Parqueos	Uno (1) por cada vivienda mínimo
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada cinco viviendas





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



ZONA RESIDENCIAL 2 (Z.R.3.) Estrato 3. Localizada en la parte central En general en éste sector residencial las estructuras de las viviendas se encuentran en buenas y regulares condiciones de desarrollo en el área urbana, sobre todo la parte centro

Esta zona está constituida en su mayoría por viviendas y seguirán conservando ésta característica, haciendo énfasis en el carácter de vivienda unifamiliar y bifamiliar, se reglamentarán viviendas multifamiliares y la zona comercial 2.  
Calle 18B calle 14, calle 11, carrera 22, carrera 13

USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar y bifamiliar a, agrupaciones o grupos de vivienda con altura máxima de hasta ocho (8) pisos.

USOS COMPLEMENTARIOS: Comercio local, pequeñas tiendas, almacenes de consumo al por menor, tales como víveres, frutas, bebidas, panaderías, talleres de calzado, peluquerías, salones de belleza, carnicerías, floristerías, librerías, papelerías y supermercados, no siendo más de uno por barrio, sala de culto sin amplificación, escuelas, colegios, centros o puestos de salud, áreas libres, parques, talleres, y los anteriores; igual al 1.

USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Complejos educacionales técnicos, casa de huéspedes, pensiones, depósitos, edificaciones de más de 5 pisos. Se acota que en este código de suelos, siendo complementario al PBOT, el uso del suelo en esta zona residencial 2, los usos con licencia especial serán autorizados por la junta de planeación. Esta zona, puede dar licencias para restaurantes que expendan bebidas alcohólicas controladamente, así como discotecas como tales controladas, encerradas y con niveles de ruidos bajos en zona adjunta al caño Bugre fuera del área residencial como tal. De igual manera le franja a cada lado de la vía que va hacia Pelayo - Lórica se determina comercial general y comercial industrial al por menor.

USOS PROHIBIDOS: Cantinas, Bares, Canchas de tejo, Prostíbulos, Plazas de toros (corralejadas), Industrias, galpones, porquerizas, y los anteriores prohibidos para la zona residencial 1.

Área mínima construcción 6 mts de frente por 14 mts de fondo

**NORMAS GENERALES.**

**Área de Desarrollo Urbano Residencial ZR 2 Sector 2 Estrato 3.**





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Tabla # 13

Normas sector 2. Residencial 2	
Área Mínima Lote	120 mts 2
Frente Mínimo Lote	7.0mts
Índice de Ocupación	70%
Índice de Construcción	140%
Aislamiento Frontal (paramento)	2 mt a partir del borde interno del anden y 2 mt de antejardín a partir de la cara externa del anden
AISLAMIENTO LATERAL	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.5 mts
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3,0 mts
AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts a todo lo ancho del lote
PERFIL FACHADA	
- Balcones	Los balcones en fachada deben tener retiro mínimo de 1.00 metro del lindero
- Altura máxima	Siete metros con cincuenta (7.0) metros
- Número de pisos	Máximo ocho (8) pisos
Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 1.50 metros
Parqueos	No exigidos (opcional)
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada diez viviendas

Densidad: 50 lotes por hectárea.

**ZONA RESIDENCIAL.3 (Z.R.3)Sector 3Estrato 2** Viviendas localizadas en Centro sur, sur,norte y nor oeste viviendas en regulares y malas condiciones y con vías de acceso deterioradas mal pavimentadas desgaste en el mismo, y destapadas.

Carrera 10 calle 25 calle 23 calle 24 carrera 9B, carrera 9 calle 22 calle 9E carrera 14Bcalle 11A calle 9 carrera 8C, calle 7 carrera 8C carrera 9B carrera 15A vía a Montería calle 6 sur carrera 13B carrera 15 carrera 11K calle 7 sur transversal 11.

**USOS PRINCIPALES:** Vivienda unifamiliar y familia, agrupaciones o grupos de vivienda con altura máxima de hasta cuatro (4) pisos.

**USOS COMPLEMENTARIOS:** Comercio menor, tiendas, salones de belleza, usos mixtos residenciales pasivos, papelerías, sai, juegos permitidos Comercio local, almacenes de consumo al por menor, tales como víveres, frutas, bebidas, panaderías, talleres de calzado, peluquerías, salones de belleza, carnicerías,



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



floristerías, librerías, papelerías y supermercados, sala de culto sin amplificación, escuelas, colegios, centros o puestos de salud, áreas libres, parques, Se acota que en este código de suelos, siendo complementario al PBOT, el uso del suelo en esta zona 3, puede adicionarse controladamente usos a estaderos y restaurantes con bajos niveles de contaminación auditiva, y venta de bebidas alcohólicas permitidas, fuera del área de colegios, escuelas, clínicas, hospitales y otros establecimientos institucionales. Igual al 1, 2.

**USOS CON LICENCIA ESPECIAL:** Talleres, graneros, bodegas pasivas, cantinas sin ruidos. Complejos educacionales técnicos, casa de huéspedes, pensiones, depósitos. Los usos con licencia especial serán autorizados por la junta de planeación.

**USOS PROHIBIDOS:** Cantinas, Bares, Canchas de tejo, Prostíbulos, Plazas de toros (corralejas), Industrias, galpones, porquerizas, y los anteriores prohibidos para la zona residencial 1, 2.

**Área de Desarrollo Urbano Residencial Estrato ZR3. ADURE 2**

En estas áreas residenciales prevalece el loteo de viviendas continuas, unifamiliares y bifamiliar. Son áreas residenciales generadas por desarrollos urbanísticos planeados alternados con desarrollos espontáneos, cuentan en su mayoría infraestructura de servicios, servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura muy deficientes, al igual que un sistema de espacio público y vial deficiente.

Se propone como estrategia la consolidación del área integrándola con áreas de desarrollo más consolidadas y articulando la estructura urbana.

Área mínima de construcción 6 mts de frente por 14 mts de fondo  
Densidad: 60 lotes por hectárea.

Tabla No 14

<b>Normas Sector 3. Residencial 3</b>	
Área Mínima Lote	120 mts 2
Frente Mínimo Lote	6 mts
Índice de Ocupación	75%
Índice de Construcción	140%
Aislamiento Frontal (paramento)	1.5 mt a partir del lindero del lote o borde interno del anden. Y 1.5 ml de antejardín a partir de la línea externa del anden Para vía vehicular 7.5 mts del eje de la vía y vía peatonal 5 mts.
<b>AISLAMIENTO LATERAL</b>	
- Adosamiento primer piso	Permitido



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1 mts
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3,0 mts
AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts a todo lo ancho del lote
PERFIL FACHADA	
- Balcones	Los balcones en fachada deben tener retiro mínimo de 1.00 metro del lindero
- Altura máxima	Siete (7) metros
- Número de pisos	Máximo cuatro (4)
Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 1.50 metros
Parqueos	No exigidos (opcional)
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada diez viviendas

**ZONA RESIDENCIAL. (Z.R.4) Estrato 1.** Viviendas localizadas en barrios del suroeste y noroeste salida sur hacia montería aledaño al estadio municipal; y al norte aledañas al caño bugre; viviendas en malas y regulares condiciones y con vías de acceso deterioradas y destapadas.

Carrera 32, 33, villa Celina, calle 8, 9, 10, calle 7, 6A, Wilches, Playa Rica, Chuchurubí, Caracas, Caracas Comba, Leticia.

**USOS PRINCIPALES:** Vivienda unifamiliar y familiar, agrupaciones o grupos de vivienda con altura máxima de hasta un (1) piso.

**USOS COMPLEMENTARIOS:** Comercio menor, tiendas, salones de belleza, usos mixtos residenciales pasivos, papelerías, sai, juegos permitidos Comercio local, almacenes de consumo al por menor, tales como víveres, frutas, bebidas, panaderías, talleres de calzado, peluquerías, salones de belleza, carnicerías, floristerías, librerías, papelerías y supermercados, sala de culto sin amplificación, escuelas, colegios, centros o puestos de salud, áreas libres, parques, estaderos, discotecas en zonas viales troncales.

**USOS CON LICENCIA ESPECIAL:** Talleres, graneros, bodegas pasivas, cantinas sin ruidos. Complejos educacionales técnicos, casa de huéspedes, pensiones, depósitos. Los usos con licencia especial serán autorizados por la junta de planeación. Bares controlados, así como casas de lenocinio controladas y en zonas a pie de vías troncales hacia Montería, Ciénaga de Oro, San Pelayo.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



USOS PROHIBIDOS: Cantinas, Bares, Canchas de tejo, Prostíbulos, Plazas de toros (corralejas), Industrias, galpones, porquerizas, y los anteriores prohibidos para la zona residencial 2.

### Área de Desarrollo Urbano Residencial Estrato 1. ADURE 1

Son áreas residenciales que necesitan rehabilitación, consolidación y ordenación de su territorio y tienen infraestructura básica insatisfecha por ser en su mayoría generadas por desarrollos espontáneos.

En esta área se plantea la consolidación mediante la dotación de infraestructura carente de ella, la normalización de la existente, la prestación de los servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura y el mejoramiento y definición del sistema vial y de espacio público precario.

Se propone como estrategia la formulación de Planes Parciales específicos que garanticen el mejoramiento y consolidación de las áreas residenciales.

Área mínima 6 mts de frente por 14 mts de fondo

Densidad propuesta: 60 lotes por hectárea, densidad máxima 80 lotes por hectárea.

**Tabla No 15**

<b>Normas Sector 4. Residencial 4</b>	
Área Mínima Lote	90 mts 2
Frente Mínimo Lote	6 mts
Índice de Ocupación	80%
Índice de Construcción	130%
Aislamiento Frontal (paramento)	1.0 ml a partir del lindero del lote borde interno del andén procurando la mayor zona de antejardín que en ningún caso puede ser menor de 5 metros a partir del eje de la vía
<b>AISLAMIENTO LATERAL</b>	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1 mts.
- Ventanas Bajas laterales (= ó > 0.90 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 2 mts.
<b>AISLAMIENTO POSTERIOR</b>	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso	Retiro de tres (3) mts a todo lo ancho del lote
<b>PERFIL FACHADA</b>	
- Balcones	Los balcones en fachada deben tener retiro mínimo de 0.75 metros del lindero
- Número de pisos	Máximo dos (2)



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



<b>Normas R1</b>	
Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 1.20 metros
Parqueos	No exigidos (opcional)
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada 15 viviendas

## **PREVALENCIAS**

**El primer nivel de prevalencia:** Se orienta a la defensa y preservación de los derechos colectivos de la comunidad en aspectos relacionados con: el espacio público en sus componentes naturales y artificiales, el patrimonio arquitectónico urbanístico y arqueológico y en los aspectos relacionados con el medio ambiente.

**El segundo nivel de prevalencia:** Se orienta al respeto de la propiedad privada y a garantizar la función social que ésta debe cumplir, en los aspectos relacionados con la aptitud de las edificaciones, el mercado inmobiliario, la reglamentación para los desarrollos urbanísticos y constructivos y el funcionamiento de los usos del suelo.

**SISTEMA VIAL.** Todo el sistema para el Municipio de Cereté está dispuesto por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Plan Vial urbano y los demás proyectos viales que defina el Departamento Administrativo de Planeación o que considere necesarios para el desarrollo urbano.

El sistema vial nacional estará conformado por las calzadas viales que forman parte del Corredor Multimodal de Transporte de Loricá a Montería pasando por Cereté (dobles calzadas), de Ciénaga de Oro a Cereté, en sus diferentes destinaciones: calzada nacional o regional, calzada distribuidora o arterial, y la calzada de servicio o de acceso a la propiedad colindante. También forman parte de este sistema vial los lazos de empalme de los puentes sobre el caño Bugre, que conectan el sistema arterial urbano, con las calzadas viales del Corredor Multimodal

### **DISEÑO DE RASANTES.**

El diseño de la rasante o diseño vertical de una vía, se realizará coherentemente con el diseño horizontal; es decir, conservando los mismos criterios de velocidad y seguridad.

El empalme de rasantes de dos vías se hará mediante curvas verticales conservando como mínimo cinco (5.00) metros desde el borde de la calzada o de la bahía hasta el inicio o terminación de la curva vertical.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



En áreas residenciales, el diseño del empalme de la rasante entre la vía pública y la rampa de acceso a un proyecto urbanístico y/o constructivo, se hará con las curvas verticales adecuadas de acuerdo con el diseño geométrico que para el proyecto se presente; en este caso y, tratándose de rampas descendentes, el punto de inicio o terminación de la curva vertical se localizará a un (1) metro del borde interno del andén o línea de demarcación, en concordancia con las normas de seguridad. Las rampas ascendentes deberán iniciar a partir del paramento de la edificación. En este último caso se podrá ocupar el retiro adicional establecido por norma, con parqueaderos. En las áreas no residenciales las rampas de acceso vehicular, ascendente y descendente, se iniciarán a partir del paramento de la edificación.

En los accesos a desarrollos urbanísticos o constructivos, se debe garantizar la continuidad peatonal con un ancho mínimo de dos (2.00) metros y el mismo nivel del andén.

### **PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS, ZONAS VERDES.**

De conformidad con la norma constituyen este sistema en el suelo urbano las plazas, parques, plazuelas, miradores, espacios cívicos, zonas verdes, miradores urbanos, camellón aledaño al caño Bugre y plazoletas. En el suelo rural este sistema lo constituye el conjunto de áreas cívicas y representativas y la red de miradores panorámicos rurales.

Las actuaciones tendientes al desarrollo de estos espacios se supeditarán a la jerarquización señalada en el artículo 56° del citado Acuerdo y a la presente reglamentación.

Los equipamientos localizados en estratos 1, 2 y 3 no requieren estacionamiento para vehículos livianos, en los estratos 4, 5 y 6, dispondrán de celdas de parqueo para vehículo liviano a razón de una celda cada 100 m<sup>1</sup> construidos en ambientes A, B, C, D, F y complementarios.

### **Educación Media**

Todo nuevo equipamiento o establecimiento de educación media deberá destinar áreas al interior del predio para el estacionamiento de vehículos livianos, así:

---

I celdas. Igualmente deberán disponer de un área adicional equivalente al 10% del área total de parqueaderos destinada al estacionamiento de motocicletas y bicicletas.

En el Centro Tradicional y Representativo, se requieren soluciones de parqueo.

#### **Educación básica:**

Todo nuevo equipamiento de educación básica deberá disponer de las siguientes celdas para el estacionamiento de vehículos livianos:



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



En el suelo municipal, excluyendo el anillo bidireccional, las celdas de estacionamiento para los equipamientos o establecimientos nuevos de educación media se calculan según los metros cuadrados construidos en ambientes A, B, C, D, F y complementarios, teniendo en cuenta que para los teatros coliseos o escenarios deportivos cubiertos sólo se cuentan las áreas de las graderías o espectadores

Tabla 16

TRATAMIENTO	CELDA/M2
R-RED-D	1/75 (3)
CN1*	1/75 (3)
CN2*	1/100 (3)
CN3*	-
MI	-
Areas para la preservación de la infraestructura API	1/250

Tabla 17

INTERVENCIÓN	CELDA/M2
CSN1*	1/150 (2)
CSN2*	1/250 (2)
CSN3y MI*	-
RD	1/100 (1)
RAR	1/250 (1)
gaf-pa-pe	1/250 (1)
Areas para la preservación de la infraestructura!. API	1/250

Nota (1)\* esta exigencia es para los nuevos equipamientos o establecimientos educativos que cuenten con vía de acceso vehicular.

Nota (2) \*Sólo para equipamientos o establecimientos de educación formal privada.

Nota (3) \*En estratos 1, 2 o 3 la obligación de celdas de parqueo para vehículos livianos será la mitad de la definida en el cuadro.

### **Educación Superior:**

El estacionamiento para los nuevos equipamientos de educación superior privados se calcula a razón de una celda cada cincuenta (50.00) metros cuadrados construidos en los ambientes escolares A, B, C, D, F y complementarios, para universidades públicas la relación será de una celda por cada setenta y cinco (75.00) metros cuadrados construidos en los ambientes citados. Lo anterior teniendo en cuenta que para los teatros, coliseos o escenarios deportivos sólo se cuentan las áreas de las graderías o espectadores, sin importar la ubicación en el territorio municipal.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- a) Aquellos nuevos equipamientos o establecimientos ubicados en los corregimientos que no puedan tener acceso vehicular se eximirán de la obligación de estacionamiento.
- b). Cuando el total de celdas de estacionamientos sea igual o superior a ciento cincuenta (150), se deberá presentar un análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación mediante el cual se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto, dicho análisis de movilidad tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. Para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto se deberá acreditar ante el respectivo curador el acto administrativo que aprueba el análisis de movilidad y las obras que se requieren realizar por el proyecto específico.

**CELDAS PARA ESTACIONAMIENTO EN EQUIPAMIENTOS DE SALUD.**

El número de celdas para el estacionamiento de vehículos se define en las tablas que aparecen a continuación:





**Códigos de Usos de Suelos Urbanos  
Municipio de Cereté. 2013**



**Tabla 18**

ESTRATO	PRIVADO (CONSULTORIO, OFICINA O SIMILAR Y HABITACIÓN PARA HOSPITALIZACIÓN)	VISITANTES/ M2 CNT.	MOTOS (CONSULTORIO, OFICINA, SIMILAR O HABITACIÓN PARA HOSPITALIZACIÓN)
1 y 2			
3	1/S	1/100	1/5
4	1/S	1/B0	1/5
5 y 6*	1/2	1/B0	1/5
En área residencial tipo 1, no hay exigencias para consultorios independientes. En residencial tipo 2 y 3 de acuerdo con el estrato del sector.			
Para consultorios individuales (o sumatoria de áreas, si se trata de varios), cuya área sea hasta 30.00 m2, no hay exigencia de estacionamiento.			

**Tabla 19 -PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Y EN CONSOLIDACIÓN**

<b>POLÍGONOS QUE REQUIEREN PLAN PARCIAL</b>	El plan parcial puede proponer su propia reglamentación, siendo como mínimo lo establecido en esta tabla para los polígonos sin plan parcial.
<b>POLÍGONOS SIN PLAN PARCIAL</b>	Deben cumplir como mínimo con el doble de lo establecido para la zona 3 del centro.

\*Cuando existan estos estratos en Cereté

**Tabla 20 CENTRO**

		PRIVADO (CONSULTORIO, OFICINA, SIMILAR O HABITACIÓN PARA HOSPITALIZACIÓN)	VISITANTES/ M2 CNT.	MOTOS (CONSULTORIO, OFICINA, SIMILAR O HABITACIÓN PARA HOSPITALIZACIÓN)
Z3 (Excluyendo el El área central)	NIVEL 1	1/S	1/120	1/10
	NIVEL 2 Y S	1/S	1/100	1/10
Z4	NIVEL 1, 2 Y S	1/2	1/B0	1/5
Dentro del área central *2 - 3	NIVEL 1			
	NIVEL 2 y S	1/B (máx)	1/150 (máx)	1/.10 (máx)

**Tabla 21 - CORREDOR TURÍSTICO DEL CAÑO BUGRE, CORREDOR GESTIÓN EMPRESARIAL y FINANCIERO ZONA CENTRICA**

PRIVADO (CONSULTORIO, OFICINA, SIMILAR O HABITACIÓN PARA HOSPITALIZACIÓN)	VISITANTES/ M2 CNT.	MOTOS (CONSULTORIO, OFICINA, SIMILAR O HABITACIÓN PARA HOSPITALIZACIÓN)
1/2	1/B0	1/5

**Tabla 22 - ZONA DEL AREA HOSPITALARIA Y CAMU**

PRIVADO (CONSULTORIO, OFICINA O SIMILAR Y HABITACIÓN PARA HOSPITALIZACIÓN)	VISITANTES/ M2 CNT.	MOTOS (CONSULTORIO, OFICINA, SIMILAR O HABITACIÓN PARA HOSPITALIZACIÓN)
1/3	1/100	1/5



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



No se contabilizan para la exigencia de estacionamiento las áreas de quirófanos, almacén, cocina, lavandería, áreas de mantenimiento y circulaciones. Los centros de salud localizados en suelo urbano con estratos 1, 2 y 3 y en suelo suburbano o de protección, aplicarán las tablas anteriores para el cálculo de las exigencias para estacionamiento, en el caso de no requerir celdas de parqueo deberán cumplir como mínimo con una celda de estacionamiento para ambulancia, dos celdas para vehículos livianos de las cuales una será para personas con movilidad reducida y dos para motos.

Un 10% del total de las celdas requeridas para el estacionamiento de vehículos livianos se destinarán para personas con movilidad reducida, con un mínimo de una (1) celda. Estas deben estar debidamente demarcadas tanto en los planos del proyecto como en la edificación.

Todos los equipamientos de salud, independiente de donde se localicen, deberán contemplar la solución de parqueo para el servicio de ambulancias, este debe estar lo más próximo a las áreas de urgencia o de hospitalización y el número mínimo de celdas será de una (1) para instituciones Nivel 1, cuatro (4) para Nivel 2 y seis (6) Nivel 3.

Los equipamientos de salud deberán generar áreas de cargue y descargue para vehículo pesado cuando se cuente con alguno de los siguientes servicios:

- ✓ Hospitalización
- ✓ Almacén
- ✓ Cocina
- ✓ Lavandería
- ✓ Área de mantenimiento

La exigencia de celdas de estacionamiento de cargue y descargue no se hará para instituciones Nivel 1, será de 2 celdas para Nivel 2 y de 4 para Nivel 3.

Cuando el total de celdas de estacionamientos sea igual o superior a ciento cincuenta (150), se deberá presentar un análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación mediante el cual se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto, dicho análisis de movilidad tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. Para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto se deberá acreditar ante el respectivo curador el acto administrativo que aprueba el análisis de movilidad y las obras que se requieren realizar por el proyecto.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**15.2. ESTACIONAMIENTOS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS,  
CULTURALES O DE CULTO.**

Todo nuevo establecimiento destinado a la prestación de servicios comunitarios, culturales o de culto deberá ofrecer celdas para el parqueo de vehículos según la cantidad y tipos de Espacios que tenga así:

Tabla 23

ÁREAS	ESPACIOS	CELDAS
Formación	Aulas y talleres	1 celda/60 m2 construidos *1
Divulgación	Exhibición individual	1 celda/60 m2 construidos
	Colectiva	1celda/20 m2 construidos *1
Asistenciales	Consultorios	1 celda/2 consultorio *1
Complementarios	Locales	1celda/50 m2 construidos
Adicionales		1 celda/60 m2 construidos

\*1 En sectores con estrato 1 y 2 no se requieren celdas para estacionamiento, sin embargo deberán disponer de una bahía para estacionamiento de dos vehículos. En estrato 3 se cumplirá con la mitad de la obligación de celdas establecida en el cuadro anterior.

Todos los equipamientos culturales, comunitarios o de culto que requieran de celdas de estacionamiento para vehículos livianos deberán disponer de un 5% de la obligación resultante para personas con movilidad reducida, con un mínimo de 1 celdas. Igualmente deberán disponer de un área adicional equivalente al 10% del área total de parqueaderos destinada al estacionamiento de motocicletas y bicicletas.

Los equipamientos de culto deberán disponer de bahía o áreas de estacionamiento para dos buses y un vehículo mortuorio como mínimo, siempre y cuando se cuente con vía de acceso para este tipo de vehículos, previa autorización de la Secretaría de Transporte y Tránsito o en su defecto por la Oficina de Planeación y secretaria del Interior.

-Se exoneran de estacionamientos los nuevos establecimientos comunitarios, culturales y de culto ubicados en:

El centro tradicional y representativo, al centro del área urbana. En los sitios donde no se acceda por vías vehiculares.

-El área de parqueo no podrá tener acceso directo desde vías troncales, nacionales y regionales en suelo urbano y rural, deberá presentar una bahía de aproximación cumpliendo para ello con las normas técnicas que en la presente reglamentación se establece.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



-Cuando el total de celdas de estacionamientos sea igual o superior a ciento cincuenta (150), se deberá presentar un análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación mediante el cual se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto, dicho análisis de movilidad tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. Para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto se deberá acreditar ante el respectivo curador el acto administrativo que aprueba el análisis de movilidad y las obras que se requieren realizar por el proyecto.

### **15.3. OBLIGACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA EL ÁREA URBANA.**

La obligación de estacionamientos privados o de visitantes en el área urbana al servicio de las edificaciones, se reglamenta teniendo en cuenta las variables de categoría general de uso, estrato socioeconómico, polígono de tratamiento donde se localiza el proyecto, áreas de local destinadas a usos diferentes del residencial, tipo de uso, número de destinaciones contempladas en el proyecto y su vinculación con el transporte público, así como los casos especiales donde existen soluciones alternas por programas especiales de la Administración o por la existencia de oferta de estacionamientos en altura o de transporte masivo.

Los desarrollos constructivos de vivienda, comercio y servicios en proyectos nuevos y los que sean objeto de subdivisión, modificación o cambio de uso que generen nuevas destinaciones, deberán cumplir con la asignación numérica establecida según neormasde la presente reglamentación y demás normas de este decreto excepto los destinados a vivienda de interés social, los cuales cuentan con su propia reglamentación. La asignación de la obligación está estipulada para desarrollos sin plan parcial, dado que los ejecutados bajo esta modalidad pueden contemplar su propia normatividad. En el evento que un plan parcial ya decretado no haya contemplado reglamentación sobre estacionamientos, deberá aplicar la norma que regula esta materia en la presente reglamentación.

En los casos de edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación y adopción del PBOT, destinadas a actividades mercantiles de comercio o servicio, que sean objeto de modificación, adecuación, ampliación o reconocimiento y que en razón de estas actuaciones urbanísticas requieran cumplir con obligaciones de celdas de estacionamiento que no se puedan ubicar en el área útil del lote donde se localiza el establecimiento, ésta obligación se podrá cumplir en estacionamientos públicos en altura, que garanticen su permanencia en el sitio, que se encuentren a una distancia máxima de doscientos cincuenta (250.00) metros lineales del establecimiento.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Para el cumplimiento de esta obligación el parqueadero público deberá disponer de un área específica debidamente señalizada que permita identificar las celdas correspondientes al proyecto, obligación que deberá estar respaldada mediante un contrato de arrendamiento, comodato o compraventa debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del parqueadero que garantice del cumplimiento de dicha obligación.

En el Centro Tradicional y Representativo de comercio general, se podrá cumplir con la obligación de estacionamiento en edificaciones para este uso, localizadas a no más de dos cuadras o doscientos cincuenta (250.00) metros del proyecto, de conformidad con lo establecido en las normas.

Para lo cual se deberá adquirir en favor de la copropiedad la propiedad de las respectivas celdas de parqueo, exigencia esta que se acreditará con la escritura pública debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo y será verificado por la autoridad competente al momento del recibo de obra o del reconocimiento de la edificación.

En las áreas situadas a una distancia no mayor a doscientos cincuenta (250) metros de las estaciones del Sistema de Transporte Público, las edificaciones para los agregados y conglomerados comerciales, actividades mercantiles de comercio o servicio, oficinas y equipamientos en general tendrán como máximo el 50% de las celdas exigidas en las tablas de obligaciones de estacionamiento, garantizando de todas formas que no se generará ocupación del espacio público con el estacionamiento de vehículos. De todas formas las celdas de cargue y descargue serán adicionales a la anterior exigencia.

En todo caso, los estacionamientos de visitantes que se dispongan en sótanos, semisótanos, a nivel o en altura, deberán ser señalados claramente en los planos y en la obra, así mismo los estacionamientos privados.

Para efectos de calcular la obligación de parqueo para los desarrollos comerciales, esta se contabiliza sobre el área destinada a la actividad principal, descontando las áreas comunes para: baños, vistieres, cuartos para instalaciones mecánicas o cocinas, entre otros.

Las obligaciones de estacionamiento privada o de visitantes se asignan teniendo en cuenta la estratificación predominante por barrios. Para calcular las obligaciones de celda de parqueo en los diferentes proyectos de construcción, adición o modificación de edificaciones que se adelanten en la ciudad, se tendrá en cuenta el plano vigente de "Estratificación Predominante por Barrio" expedido por El Departamento Administrativo de Planeación.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



#### **15.4. LOCALIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS.**

Los estacionamientos de vehículos al servicio de un desarrollo urbanístico y constructivo se deben ubicar en el área útil del lote y construir de acuerdo con la norma técnica contenida en la presente reglamentación, así como con los lineamientos existentes.

Las edificaciones existentes o por construir, localizadas en predios con área hasta doscientos (200) metros cuadrados de suelo o las que presenten un máximo de doscientos (200) metros cuadrados construidos sea cual fuere el área del predio, que se localicen en el Centro de la ciudad, en el área de influencia inmediata de las estaciones del Sistema de Transporte Público (cuando este se consolide) en vías en las que se concentran rutas de buses como la vía a Montería, Ciénaga de oro, o san Pelayo

#### **15.5. ESTACIONAMIENTOS PARA DESARROLLOS DE VIVIENDA.**

Todo desarrollo urbanístico y constructivo destinado al uso residencial deberá cumplir con el número de estacionamientos por unidades de vivienda, ya sean privados o comunes. Si el proyecto urbanístico de vivienda genera trescientas (300) o más celdas para el estacionamiento de vehículos, se deberá presentar un análisis de **movilidad** al Departamento Administrativo de Planeación mediante el cual se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto, dicho análisis tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. Para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto se deberá acreditar ante el respectivo curador el acto administrativo que aprueba el análisis de movilidad y las obras que se requieren realizar por el proyecto.

En el caso de que la edificación vaya a ser exonerada de la obligación de parqueo por estar localizada en zonas de estacionamiento regulado, se deberá adjuntar a la solicitud de licencia, la constancia expedida por la Secretaría de Transportes y Tránsito de la existencia de este tipo de estacionamiento en la zona.

1. Las viviendas de tipología unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar que no obedezcan a procesos de urbanización.
2. Las viviendas resultantes de procesos de ampliaciones, adecuaciones o modificaciones que no adicionen más de dos destinaciones nuevas y que el total de viviendas en la edificación no supere la densidad permitida para el sector.
3. Las construcciones existentes en los desarrollos informales y en las áreas de manejo especial, que se vayan a reformar o adicionar no tendrán exigencia de





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



estacionamientos, siempre y cuando no supere las cuatro destinaciones de vivienda. Para nuevos desarrollos que superen las cuatro (4) destinaciones de vivienda que se localicen en estas zonas deberán cumplir con las exigencias de estacionamientos establecidas para la zona.

#### **15.6. SERVICIO DE ALOJAMIENTO.**

Son aquellos orientados a prestar el servicio de estadía, en cualquiera de sus modalidades: día a día, por períodos mayores, con o sin alimentación u otros servicios complementarios.

Su clasificación corresponde a la establecida en la Ley 300 de 1996 y en la norma NTS006 de categorización hotelera, o en la que la modifique, complemente o sustituya, de acuerdo con el tipo de servicio que prestan, con base en el cual se define su ubicación en el territorio municipal. Como complemento normativo se define la obligación de exigencia de parqueo.

Estos establecimientos se registrarán además por las normas establecidas por entidades competentes del orden superior que regulen la materia y las que determinan la categorización por estrellas y la calidad del servicio (Resolución 00657 de 2005 del ministerio de Comercio, Industria y Turismo), que buscan fomentar el mejoramiento de la calidad del servicio.

Los establecimientos de alojamiento en general, deberán cumplir con los índices de construcción y ocupación establecidos para el polígono de tratamiento en el cual se ubican.

Apartahoteles o apartasuíte. Los establecimientos de alojamientos destinados a apartahoteles o apartasuites, deberán cumplir con las densidades, aprovechamientos, índices de ocupación y construcción, y demás normas establecidas para el uso residencial dependiendo del polígono de tratamiento en el cual se localicen, y por las normas de estacionamientos previstas para las viviendas según, teniendo en cuenta que cada habitación constituye una destinación.

Apartaoficinas. Los establecimientos destinados a aparta-oficinas deberán cumplir con la ubicación para oficinas establecida en el PBOT para las distintas áreas del municipio y se registrarán por las densidades, aprovechamientos, índices de ocupación y construcción y demás normas establecidas para el uso residencial dependiendo del polígono de tratamiento en el cual se localicen y por las normas de estacionamientos previstas para las viviendas según el lugar de ubicación, teniendo en cuenta que cada habitación constituye una destinación.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **15.7. ESTACIONAMIENTOS EN EL SERVICIO DE ALOJAMIENTO**

Los establecimientos de alojamiento deberán presentar solución de parqueo que garantice el cargue y descargue de mercancías e ingreso y salida de los usuarios. La exigencia en cuanto al número de celdas está relación nada con la calidad del servicio y será la establecida por la norma técnica NTSH006 o la que la sustituya. En el caso de que el establecimiento preste servicios complementarios que concentren usuarios, se adicionarán celdas para estacionamiento a razón de un estacionamiento por cada cincuenta metros de área útil destinada a los mismos.

## **15.8. OTRAS NORMAS**

### **15.8.1. FUNERARIAS.**

Es el establecimiento destinado a la prestación de servicios funerarios con o sin preparación de cadáveres; podrán albergar laboratorios de tanatopraxia.

Según el tipo de servicios que presten se definirá su localización y las normas constructivas (espacios requeridos para el adecuado funcionamiento de estas actividades). Se tendrán en cuenta además las normas de carácter superior que regulen la materia.

Las funerarias se clasificarán como sigue:

1. Oficina funeraria sin exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres: Son oficinas de representación de servicios funerarios, donde se atiende al público pero las ventas sólo se hacen por catálogo u otro medio similar.
2. Funerarias con exhibición de cofres y sin preparación de cadáveres.
3. Funerarias con exhibición de cofres y con preparación de cadáveres.
4. Funerarias con exhibición de cofres, preparación y almacenamiento de cadáveres.

### **15.8.2. SALAS DE VELACIÓN, NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.**

1. Áreas: Área mínima construida de cien (100.00) metros cuadrados por cada sala de velación, la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: zona común, zona familiar para ubicación del féretro y cuarto de descanso privado con servicios sanitarios, de quince (15.00) metros cuadrados como mínimo. El oratorio se considera como una sala más.
2. Servicios sanitarios: Deben estar provistas de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción de una unidad





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



completa (sanitario y lavamanos) para cada sexo, con orinal adicional para la unidad de caballeros, por cada sala de velación.

3. Circulación: En caso de que se plantee un acceso común para dos o más salas de velación, se deberá disponer de zonas de circulación de tres (3.00) metros de ancho o más, dependiendo del número de éstas. Esta circulación se incrementará a razón de 0.50 metros por cada sala adicional a las primeras
4. Iluminación y ventilación: Deben cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación y ventilación, contenidos en la presente reglamentación; ésta debe ser en forma directa desde patios o vacíos, o en forma mecánica cuando la distancia a la fuente de luz supere los tres (3.00) metros.
5. Estacionamientos: Se debe disponer de un área de estacionamiento integrada a la edificación con un mínimo de veinte (20) celdas por cada sala de velación u oratorio en las zonas de estratos 5 y 6 (cuando se alcancen estos estratos), y de quince (15) celdas en las zonas de estratos 3 y 4 y en el Centro Tradicional y Representativo, cumplirán con cinco (5) celdas; en estratos 1 y 2 no se exigen pero deberá garantizarse al menos una celda para el estacionamiento de la carroza fúnebre.

Para las construcciones existentes en templos debidamente aprobados sin solución de estacionamiento, podrá solucionar la exigencia en un predio que no esté a más de doscientos cincuenta (250.00) metros de la sala de velación.

6. Salas anexas a cementerios: Cuando el servicio de sala de velación se presente anexo al cementerio o jardín cementerio existente, deberá cumplir con diez celdas, (10) por sala de velación.

### **15.8.3. MORGUES. LOCALIZACIÓN.**

Esta tipo de edificación se localizará como servicio anexo a servicios de salud de segundo y tercer nivel y a funerarias en la modalidad establecida en las normas existentes para estos establecimientos, deberá cumplir con las reglamentaciones vigentes para el manejo de cadáveres.

### **15.9. NORMAS DE ESTACIONAMIENTO.**

Son edificaciones destinadas para el estacionamiento de vehículos en área cubierta o descubierta. Pueden ser a nivel, en altura, para vehículos livianos, medianos, pesados, para motocicletas y similares, y mixtos.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Para su reglamentación se establecen normas técnicas relacionadas con la ubicación en relación con la vía, entradas y salidas, capacidad, dimensión de celdas, señalización, normas de seguridad, iluminación, dotación de unidades sanitarias, bahías de aproximación, pisos, cubiertas, condiciones de accesibilidad y servicios adicionales.

Aunque la demanda en el suelo rural no es comparable con la del suelo urbano, en los sitios donde la asignación de usos lo permita, este tipo de servicios tendrá la restricción de desarrollarse únicamente a nivel, excepto en los lotes destinados a equipamientos básicos o proyectos específicos, donde el límite de altura será de dos (2) pisos.

En la localización de los estacionamientos públicos o privados se tendrán en cuenta los efectos que tengan sobre el sistema de tránsito y transporte y su impacto sobre los usos en los sectores donde se pretenden ubicar. Las especificaciones de acceso, áreas, construcción y dotación deberán ser las adecuadas para un óptimo funcionamiento según la tipología del vehículo, las características del sector y su clasificación como parqueadero público o privado, en altura o a nivel.

Para efectos de esta reglamentación, los vehículos automotores se clasifican así:

- Motocicletas y similares.
- Vehículos livianos (automotores, camperos, camionetas y similares).
- Vehículos medianos (camiones y volquetas hasta cinco toneladas de capacidad, buses y busetas hasta quince pasajeros y similares).
- Vehículos pesados (camiones y volquetas de más de cinco toneladas, buses y busetas de más de quince pasajeros y similares).

### **15.10. LOCALIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS.**

La localización de los estacionamientos de vehículos consignada en el Acuerdo 46 de 2006, se determina dependiendo de la zona a saber: para las zonas residenciales sólo se permite la modalidad de vehículos livianos (tipo automóvil) código CIU 633905, tal y como quedó indicado en la tabla de usos de dicho Acuerdo y de conformidad con la clasificación de automotores definida en el presente Decreto.

En las áreas y corredores de actividad múltiple definidas, se permite el estacionamiento para taxis, colectivos, el servicio de grúas hasta cinco (5) toneladas y terminales de buses; en estas zonas también se permiten los servicios de parqueo para vehículos livianos tipo automóvil con el código 633905.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Sólo se permite el parqueo de vehículos pesados mayores a cinco (5) toneladas, en las áreas de Producción de Gran Empresa y Producción en Consolidación.

Para el desarrollo de la actividad, las edificaciones destinadas para el servicio de estacionamiento de vehículos, debe contar con la aprobación específica de la entidad competente soportada por la respectiva licencia de construcción y con el recibo de obras.

### **15.11. NORMAS TÉCNICAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS.**

Los estacionamientos privados y públicos se podrán disponer en superficie o dentro de las edificaciones en sótanos, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Los estacionamientos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública y no ocupen la totalidad de la parte frontal del primer piso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 307º del Acuerdo 46 de 2006.
2. Deben construirse topellantas en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.
3. Deben construirse y repararse los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, en el frente correspondiente al lote.
4. Las dimensiones de los carriles para ingreso y salida a los estacionamientos públicos o privados, son las siguientes:

El acceso y salida a los estacionamientos al servicio de las edificaciones destinadas a vivienda, usos diferentes o exclusivamente para el parqueo de vehículos livianos, sólo podrán contemplar un carril con ancho de tres con cincuenta (3.50) metros cincuenta (3.50) metros. Excepto en los casos en los cuales el número de celdas sea superior a treinta (30) o el frente del predio supere los diez y seis (16.0) metros casos en los cuales deberán contemplar un carril adicional, en acceso unificado que interrumpa una sola vez el antejardín, el andén y la zona verde pública, con dimensión de seis (6.00) metros.

En los casos de edificaciones que contemplen 30 parqueaderos o más, no se permitirá que el acceso quede enfrentado al de otra edificación, sea esta del mismo o de diferente proyecto, como mínimo la distancia de los bordes externos más cercanos entre estos dos accesos será de 15.00 metros.

En los casos de edificaciones que contemplen 30 parqueaderos o más y se pretenda contar con dos accesos por un mismo frente de un lote, estos tendrán que estar especializados, uno para ingreso y el otro para salir cumpliendo con las siguientes especificaciones:



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- Entre ambos accesos debe respetarse como mínimo un retiro de 12 metros.
- La distancia entre el acceso más próximo al lindero y la rampa de acceso a un edificio colindante será de mínimo 6 metros.
- En predios en esquina, el retiro mínimo entre el acceso al estacionamiento y la intersección de los bordes de las calzadas más próximos será de 15 metros.

5. Para efectos de visibilidad y maniobrabilidad, la ochava entre el muro de paramento y los laterales de acceso o salida tendrá un radio mínimo de cuatro (4) metros, cuando no exista antejardín.

Se debe permitir la visibilidad hacia el interior y al exterior y las puertas no abrirán por fuera del paramento, pudiendo ser también corredizas, facilitando así, los giros de los vehículos que ingresan y/o salgan del parqueadero. Se requieren además espejos que mejoren la visibilidad sobre el acceso y la salida de los vehículos y sobre las áreas públicas de circulación peatonal.

6. Las rampas de acceso se dispondrán al interior del área útil del predio de destinadas a vivienda, usos diferentes o exclusivamente para el parqueo de conformidad con lo establecido en el "DISEÑO DE RASANTES"

Las rampas no podrán interrumpir el andén y sólo se permitirán sobre antejardín en áreas residenciales de manera descendente, dejando a partir del borde interior del andén un (1.00) metro como área de transición. Salvo cuando la topografía original del terreno lo exija, se permitirán rampas de manera ascendente. En edificaciones localizadas en áreas diferentes a las residenciales las rampas ascendentes o descendentes se desarrollarán a partir del paramento de la edificación.

La pendiente máxima de las rampas rectas tanto de acceso como de circulación interna será del veinte por ciento (20%), medida por el borde interno de la rampa.

7. Las maniobras para el parqueo de los vehículos deben desarrollarse al interior del lote garantizando la movilidad y la seguridad.
8. En predios en esquina, el retiro mínimo entre el acceso al estacionamiento y la intersección de los bordes de las calzadas más próximos será de 15 metros y el acceso se hará por la vía de menor jerarquía. En el caso de edificaciones que dispongan de treinta celdas o menos, localizadas en predios menores a dos mil (2.000) metros cuadrados, que no puedan cumplir con este retiro de 15 metros por que la dimensión del único frente con posibilidad de acceso es insuficiente, se accederá al lote por el extremo más alejado de la intersección vial.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



9. No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema vial troncal, regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas al transporte público y a circulación peatonal. El acceso a los estacionamientos desde este tipo de vías deberá hacerse indirectamente a través de una vía de servicio o bahía, y para el caso de las vías arterias podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero en relación con el paramento, buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.

Si se proyectan rampas frente a estas vías, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación. En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen o modifiquen el nivel de andén y la zona pública.

10. Las dimensiones libres, mínimas para las celdas de parqueo, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50) por cinco con cincuenta (5.50) metros para estacionamiento público y dos con treinta (2.30) por cinco (5.00) metros para estacionamientos privados,

El ancho de la celda se aumentará dependiendo de la pendiente transversal de la misma de la siguiente forma:

Pendiente	Ancho de la celda
Hasta el 6%	2.30m
Hasta el 8%	2.50m
Hasta el 10%	2.75m
Hasta el 12%	3.00m
Mayores al 12%	no se permiten.

En caso de que la celda se localice entre muros estructurales o columnas que superen un metro (1.00) en el sentido longitudinal de la celda, la dimensión mínima de la celda será de 3.00 metros libres.

11. Todo proyecto de parqueadero público o privado deberá contemplar celdas diseñadas especialmente para personas con movilidad reducida con unas dimensiones de un rectángulo de cinco (5.50) metros por tres con cincuenta (3.50) metros, libres de todo impedimento que restrinja su movilidad y seguridad. En los casos en los cuales existan dos celdas contiguas, el ancho mínimo de las mismas será 3.00 metros en razón de que pueden compartir un espacio central libre. Las celdas deberán ubicarse lo más próximo posible al acceso principal y estar señalizadas con el símbolo internacional que las identifique; su proporción será de una por cada cincuenta (50) celdas, con un



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



mínimo de una celda, de acuerdo con las disposiciones de orden nacional que regulan la materia.

12. La sección del carril de circulación central para parqueo a noventa grados (90°) y en ambos costados de ésta, será como mínimo de seis (6.00) metros para estacionamientos públicos y privados. Para estacionamiento a doble crujía en ángulos diferentes, así como a noventa grados (90°) en un sólo costado del carril de circulación, se podrá tener un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros.
13. Deben colocarse señales en lugares visibles a la entrada y salida del estacionamiento para dirigir los vehículos, así como distintivos sobre los muros consistentes en franjas inclinadas amarillas y negras, para indicar su existencia. Así mismo, se demarcará la circulación en los pasillos interiores.
14. Para efectos de garantizar la seguridad cumplirán con:
  - a) Un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos o por cada cuatrocientos (400.00) metros cuadrados de área útil de estacionamiento, ubicado en lugares visibles y distanciados entre sí.
  - b) Los vehículos deben estacionarse en posición de salida, es decir, de frente al pasillo.
  - c) Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases. Deberán disponer de medios mecánicos o artificiales para efectos de garantizar condiciones adecuadas de ventilación e iluminación, en los casos en que no sea factible contar con ventilación e iluminación natural.
  - d) Los estacionamientos en altura deberán tener una red de incendio húmeda o seca, con su respectiva salida en cada piso, de acuerdo con los requisitos del Departamento de Bomberos.
15. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida de los estacionamientos públicos deberá colocarse una luz intermitente que indique la existencia del mismo y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos.
16. Los estacionamientos públicos deberán estar dotados de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separados del servicio sanitario de la administración.
  - a) Los retiros laterales y de fondo se podrán destinar para sótanos de estacionamiento siempre y cuando éstos no sobrepasen el nivel original del terreno, ni presenten alturas mayores que los niveles de piso o terreno de los lotes colindantes; cuando dicho retiro corresponda a retiros a quebradas éstos no se podrán ocupar con estacionamiento de vehículos ni en el subsuelo ni en superficie.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- b) La terraza que cubre los sótanos destinados a estacionamientos de vehículos, cuando estos hagan parte integral de la edificación y ocupen total o parcialmente los retiros laterales, se conservarán libre de todo tipo de construcción y tendrá tratamiento como piso duro ornamental, pudiendo ser destinada a actividades comunes o privadas del primer piso que armonicen con el diseño general de la edificación y con el uso de la misma
- c) Los estacionamientos a nivel se ubicarán en el área útil del lote. En suelo urbano, uno de los retiros laterales podrá ser utilizado para parqueo de visitantes descubierto a nivel, donde aplique esta exigencia. También podrá utilizarse para el acceso vehicular a sótano, semisótano o primer nivel, siempre y cuando no exista un acceso contiguo en la edificación colindante, en ningún caso podrá sobrepasar el nivel final del terreno o cubrirse.

### **15.12. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS.**

Los estacionamientos se clasifican como sigue, según sus especificaciones:

#### **A. Estacionamientos públicos y privados a nivel:**

Son aquellos que funcionan en instalaciones de carácter temporal habilitadas exclusivamente para tal fin, cumpliendo con las siguientes especificaciones y con las demás normas técnicas de la presente reglamentación:

- 1) Área del local de trescientos (300) metros cuadrados como mínimo, y frente de once (11) metros.
- 2) Tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media y una pulgada, con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote, evitándose la inundación del mismo.
- 3) La cubierta de las celdas deberá ser en teja de barro, asbesto-cemento, o similares.
- 4) Se dotará de una caseta para la administración del local, la cual deberá ubicarse en forma tal que garantice una zona de espera para los vehículos.

#### **B. Estacionamientos públicos y privados en altura.**

Son aquellos que funcionan en edificaciones de carácter permanente especialmente diseñadas y construidas para tal fin, cumpliendo con lo siguiente:

- 1. Altura máxima ocho (8) pisos, área mínima del local mil (1.000) metros cuadrados y frente mínimo de veinticuatro (24.00) metros. Estas dimensiones pueden ser menores en los casos de utilización de tecnologías diferentes a las



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- tradicionales, tales como sistemas de elevadores para los vehículos, siempre y cuando la edificación cumpla con estándares de funcionalidad.
2. Retiros frontales: Serán los establecidos en las normas generales de construcción.
  3. Rampas

Ancho de carriles:

Interior 3.8 metros Exterior 3.3 metros

Los estacionamientos privados en altura podrán tener una reducción del ancho del carril, de acuerdo con las limitaciones de espacio, pero en ningún caso, éste será menor de tres con cincuenta (3.50) metros. La pendiente será del setenta y cinco por ciento (75 %) de la correspondiente a la rampa recta. El peralte máximo para el radio de giro mínimo será del diez por ciento (10%) y el radio de curvatura exterior mínimo del carril interior será de siete con cincuenta (7.50) metros.

4. Se dotará de una caseta de control, la cual deberá ubicarse a una distancia mínima de diez (10.00) metros del muro de paramento frontal.
  - a) Para la transición entre el piso y la rampa recta o curva, se dispondrá de una longitud expresada en decímetros, igual al doble del valor absoluto de la pendiente de la rampa, su pendiente será el cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente a la rampa.

Las celdas que queden ubicadas por su costado longitudinal contra paredes de la edificación tendrán un ancho adicional de 0.25 metros. Los muros de cierre en las fachadas deberán construirse como parte integral de la estructura dando continuidad en forma vertical a las losas, o en su defecto, colocar elementos de seguridad, sin ir en detrimento del zócalo urbano. De todas formas se respetarán los antejardines, los cuales quedarán por fuera del cerramiento.

1. Rectas:

Ancho de carriles:

Para ascenso 3.5 metros Para descenso 3.5 metros

Longitud Pendiente Máxima

Más de veinticinco (25) metros 13%

De veinte (20) a veinticinco (25) metros 16% De quince (15) a veinte (20) metros 18%

De diez (10) a quince (15) metros 20%





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



2. Curvas

- b) En el Centro Tradicional y Representativo, la altura libre mínima, entre el nivel de piso acabado y la parte más baja de la estructura (incluidas las redes y los ductos) será de tres con cincuenta (3.50) metros. En las demás áreas de la ciudad el primer piso tendrá una altura libre mínima de dos con sesenta y cinco (2.65) metros y los demás pisos podrán tener una altura libre mínima de dos con veinte (2.20) metros entre el piso acabado del nivel inferior y cielo falso, estructura, redes, ductos o similares, del piso siguiente.

Se dispondrá de ascensores en las edificaciones destinadas a estacionamientos, de conformidad con la reglamentación vigente. Cualquiera que sea la altura, no se podrá prescindir de escaleras, las cuales deberán tener una sección mínima de uno con veinte (1.20) metros y estar dotadas de pasamanos, buena iluminación y ventilación.

- c) Si el área destinada al estacionamiento de los vehículos se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área del lote; en ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública. Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes al sistema vial troncal, regional o arterial primario que tengan retiros de antejardín, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre éste, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación. Esta disposición aplica tanto a las edificaciones destinadas exclusivamente a estacionamientos como a las destinadas a vivienda, comercio o industria que dispongan de áreas de estacionamiento al servicio del proyecto.
- d) En ninguna parte de la ciudad se permite ocupar el antejardín con sótano, semisótano o cualquier otro nivel destinado al estacionamiento, pero sí el retiro frontal adicional.
- e) Todo estacionamiento deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destinación a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para personas con movilidad reducida.
1. Pisos en concreto, pavimento asfáltico, adoquines o triturado con pendientes adecuadas que faciliten un buen drenaje.
  2. Cerramiento: Altura mínima de tres (3.00) metros, cumpliendo con las disposiciones sobre el zócalo urbano.
  3. Adecuación de andenes, cordones y zonas verdes o retiros, de las vías que den frente al lote.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



4. Puerta de entrada y salida de dos (2.00) metros y su distancia mínima a la esquina más próxima será de quince (15.00) metros, medidos a partir del borde de la calzada. Cuando por las dimensiones del lote no sea posible cumplir con esta distancia, el acceso debe hacerse por el punto más retirado de la esquina. Las puertas no podrán abrir hacia el andén público.
5. Para efectos de visibilidad, el ochave que debe formarse entre el paramento y los laterales de acceso y salida tendrá un radio mínimo de dos (2.0) metros.
6. Caseta de control: Deberá ubicarse a una distancia de dos (2.00) metros como mínimo, con respecto al paramento del acceso.
7. Pasillos de circulación interna: Tendrán un ancho libre de dos (2.00m) metros.
8. Celda: Un (1.00) metro de ancho por dos (2.00) metros de largo. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0.15 metros.
9. La señalización y los colores distintivos serán los internacionalmente establecidos para este tipo de servicio y se emplearán técnicamente en la edificación, a partir del acceso
10. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas
11. El local deberá estar dotado de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separadas del servicio sanitario de la administración.
12. Deberá poseer un extinguidor de polvo químico seco de diez (10.0) libras por cada veinticinco (25) vehículos o fracción superior al cincuenta por ciento (50%) de esta cantidad.

Las edificaciones para el estacionamiento de motocicletas no podrán localizarse en predios cuya accesibilidad sea a través de: servidumbres, pasajes, vías peatonales, bulevares, parques, plazas, plazoletas o zonas verdes.

### **15.13. OTRAS MODALIDADES DE ESTACIONAMIENTOS.**

Los estacionamientos de chazas, carretillas, carros de venteros ambulantes y similares se regirán por la norma de estacionamiento para motocicletas y sólo se podrán ubicar en áreas comerciales donde se requieran como actividad complementaria del programa de venteros o donde se permita la actividad de reciclaje, de conformidad con lo establecido en la secretaria del Interior o Gobierno. Se localizarán a nivel de primer piso y en locales con área mínima de cien (100.00) metros cuadrados.

1. El desagüe de los lavaderos deberá ser subterráneo y estar provisto de trampa de grasas y desarenador antes de entrar al colector o quebrada, con el fin de evitar la contaminación de las aguas y de acuerdo con las



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- especificaciones de las Empresas que manejen el servicio de agua y alcantarillado, así como deben estar acorde a las disposiciones de la CVS.
2. Se podrán destinar para lavadero de vehículos máximo el 10% de las celdas, las cuales podrán tener guajes para el lavado.
    - a. Los estacionamientos, cualquiera sea su modalidad o tipología, podrán adecuar celdas específicas de parqueo para bicicletas, las cuales deben estar debidamente señalizadas y numeradas para no causar conflictos funcionales con la actividad principal de estacionamiento de otras modalidades de vehículos.

Cuando éstos sean objeto de un proyecto específico, deberán contar con un plano de respaldo debidamente aprobado, donde se defina la ubicación de las áreas de establecimiento y circulación con un mínimo de 2.50 metros, garantizando la movilidad y seguridad al interior de los espacios.

**15.14. NORMAS GENERALES PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS.**

Para estos estacionamientos se establecen las siguientes normas:

- 1) Los estacionamientos para vehículos pesados se ubicarán en forma tal, que no causen conflictos en la vía pública. En vías arterias y de transporte público se deberá construir una vía de servicio o bahías de acceso y salida en los sitios donde se permita la ubicación de estacionamientos de este tipo.
- 2) Área mínima del lote mil (1.000) metros cuadrados, frente mínimo de veintiséis (26.00) metros. Pueden permitirse estacionamientos que cumpliendo con el área mínima posean un frente inferior, si se cumplen condiciones de funcionalidad.
- 3) Los pisos serán en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o material granular de buena gradación y con pendiente que garantice un buen drenaje.
- 4) Se hará el cierre del local en mampostería ranurada y pintada, con una altura mínima de tres (3.00) metros.
- 5) Debe hacerse la construcción y reparación de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, en el frente correspondiente al lote.
- 6) Los accesos y salidas tendrán un ancho mínimo de ocho (8.00) metros. Los muros que lo conformen deberán tener una ochava con un radio de giro mínimo de cinco (5.00) metros.
- 7) Las celdas deberán tener una dimensión de tres con cincuenta (3.50) metros por doce (12.00) metros. La circulación tendrá una dimensión de catorce (14.00) metros para parqueo a noventa grados (90°) y de diez con cincuenta



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- (10.50) metros para parqueo a sesenta grados (60°) y cuarenta y cinco grados (45°).
- 8) Deberá dotarse de una caseta para la administración del local, y de servicios públicos independientes de los de la administración. Adicionalmente, se deberá disponer de celdas para personas con movilidad reducida, debidamente señalizadas
  - 9) Deberá poseer un sistema de seguridad contra incendios que cumpla con la normatividad expedida por la autoridad competente.

**GENERALIDAD:** Son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilización, desmanchado y brillo de estos.

**Localización:** Su ubicación será de acuerdo con los usos estipulados en el PBOT o necesidad de los mismos sin alteración de esta en zonas de acceso o desplazamientos rápidos. Se prohíben en el centro propiamente dicho, en el Corredor Recreativo y Turístico del caño Bugre y Río Sinu (rural) en zonas residenciales e institucionales.

**Normas Técnicas:** Las edificaciones destinadas al lavadero de vehículos cumplirán con las normas existentes y de este código "Normas técnicas sobre estacionamientos", "Estacionamientos públicos y privados a nivel" "Clasificación de los estacionamientos" y "De los servicios adicionales en los estacionamientos públicos", con excepción del ancho de las celdas que deberá incrementarse en 0,50 metros. La localización y el número de los guajes se determinarán de forma que garanticen la funcionalidad del establecimiento.

### **15.15. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

Para el reconocimiento constructivo de las edificaciones existentes de conformidad con las normas, no será condición previa la obtención de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo del lote sobre el que se localiza la edificación objeto de reconocimiento.

- a) Cuando sobre la edificación objeto de reconocimiento se pretendan la realización de futuras intervenciones, bajo cualquiera de las modalidades de licencia de construcción previstas en el artículo 7 del Decreto Nacional 564 de 2006 o el que lo sustituya, modifique o reforme, para su aprobación será condición previa obtener la licencia de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo, según sea el caso, del lote de mayor extensión del cual hace parte el lote sobre el que se localiza la edificación que fue objeto de reconocimiento. En este caso, estas actuaciones no podrán superar las destinaciones, altura o



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



el índice de construcción definidos como aprovechamientos máximos para cada polígono de tratamiento o intervención.

- b) En el acto administrativo que expida el Curador Urbano (planeación) otorgando el reconocimiento, deberá dejar constancia expresa que para futuras intervenciones sobre la edificación, mediante cualquiera de las modalidades de licencia de construcción, deberá obtener previamente la licencia de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo, según sea el caso, del lote de mayor extensión del cual hace parte el lote sobre el cual se localiza la edificación que fue objeto de reconocimiento.

### **15.16. CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO.**

La reglamentación establecida en este capítulo aplica en edificaciones individuales destinadas al uso residencial, localizadas en suelo urbano y de expansión, en construcciones con altura hasta tres pisos y como máximo ocho destinaciones de vivienda. En tratamiento de mejoramiento integral se aplicará en edificaciones con máximo dos (2) pisos de altura y cuatro viviendas.

A las edificaciones que superen la altura o las destinaciones de vivienda determinadas en este artículo, o las destinadas a usos diferentes al residencial, no les aplica las normas contenidas en este ítem capítulo y deberán ajustarse a las demás normas urbanísticas y constructivas vigentes para su reconocimiento.

- a) En sectores con categoría de uso residenciales tipo 1 - 2- , en los casos de edificaciones de vivienda que contemplen locales independientes, sólo se reconocerán los ubicados en el primer piso, que no ocupen más del 50% del área construida de dicho nivel.

En todo caso el uso que se le asigne al local podrá generar requisitos adicionales de acuerdo con la normatividad sobre usos del suelo y específica vigentes.

- b) Los proyectos urbanos de regularización y legalización urbanística podrán modificar las alturas aquí establecidas con base en los estudios desarrollados para tal fin en el marco de dichos procesos

### **15.17. RECONOCIMIENTO SUELO RURAL**

#### **15.17.1. CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO.**

El reconocimiento de que trata el presente capítulo procederá sólo para las edificaciones destinadas a vivienda, con un máximo de dos pisos de altura y cuatro destinaciones, localizadas en suelo rural.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Para los reconocimientos constructivos de edificaciones existentes localizadas en este suelo, se deberá acoger a las condiciones definidas para el reconocimiento de las edificaciones en los o las que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. No se podrán reconocer edificaciones localizadas en los suelos con las características que se enumeran a continuación:

- Áreas con amenazas y riesgos naturales.
- Franja de retiro a las corrientes naturales de agua y los nacimientos.
- Humedales, pantanos, ciénagas y lagunas,
- Áreas de recarga de acuíferos
- Áreas de bosques.
- Pendientes superiores al 100%.
- Contaminación de las aguas, del suelo y de los demás recursos naturales renovables.
- Erosión y revenimiento de suelos y tierras.
- Alteraciones nocivas de la topografía.
- Alteraciones nocivas del flujo natural.
- Sedimentación de los cursos y depósitos de agua.
- Alteración perjudicial o antiestética de paisajes naturales.
- Disminución o extinción de fuentes naturales de energía primaria.
- Con acumulación o disposición inadecuada de residuos, basuras, desechos y desperdicios.

Ver anexo 19 Normas usos rurales.

**15.17.2. CARGUE Y DESCARGUE EN CONGLOMERADOS COMERCIALES.**

Los conglomerados comerciales deberán proveerse de un área de cargue y descargue dentro del área útil del lote, adicional a la exigencia con el área neta construida en comercio de la siguiente manera:

- Hasta dos mil metros cuadrados (2.000) construidos, una celda por cada quinientos metros cuadrados (500) construidos, con un mínimo de dos (2) celdas.
  - a. De dos mil (2.000) a diez mil metros cuadrados (10.000) construidos, una (1) celda por cada mil metros cuadrados (1.000) construidos.

En áreas construidas superiores a diez mil metros cuadrados (10.000) construidos, una (1) celda por cada mil quinientos metros cuadrados (1.500) construidos.

La dimensión mínima por celda será entre tres metros con cincuenta centímetros (3.50) y cuatro (4.00) metros de ancho, y una longitud variable entre siete (7.00) y (12.00) metros, dependiendo del tamaño del vehículo a utilizar. Las celdas deben disponerse técnicamente para las operaciones de cargue y descargue y estarán





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



vinculadas directamente a las áreas de almacenamiento de los mismos. El área para la maniobra de los vehículos estará dentro del área útil del predio.

En ningún caso se permitirá la ocupación total o parcial de las fajas de circulación peatonal y antejardines, para las actividades de cargue y descargue.

Dependiendo de las características y sección pública de las vías en los frentes del lote y de las posibilidades de acceso a éste, se permitirán zonas de cargue y descargue en forma de bahía para parqueo lineal y paralelo a la vía, sin detrimento de la continuidad del andén público. No se admitirá esta solución en vías arterias; en estos casos, se deberá construir una vía de servicio paralelo a la vía y separadas por un andén con ancho mínimo de un metro con cincuenta (1.50).

Dentro de las acciones viales internas del área urbana comprendido por la zona comercial propiamente dicha en el centro del área urbana, no será necesario disponer de área para cargue y descargue. Este deberá efectuarse de conformidad con los horarios establecidos para tal fin por la Secretaría de Transportes y Tránsito del municipio.

1. **Retiro Frontal:** Se deben respetar los antejardines dispuestos para las vías públicas según su jerarquía o el paramento predominante en el costado de cuadra, en caso de ser éste superior.
2. **Área de cargue y descargue:** Toda edificación para el uso industrial, cuya área es mayor de 400m<sup>2</sup>, deberá disponer de espacio interior para las operaciones de cargue y descargue cumpliendo con la dimensión mínima de cuatro (4.00) metros por (12.00) metros o con una dimensión menor, dependiendo del tamaño del vehículo a utilizar. En todo caso, las labores se deberán realizar por fuera de la vía pública y respetando el antejardín, así mismo las maniobras de los vehículos.
3. **Elevadores:** Todo proceso industrial que se desarrolle en una edificación con cuatro o más pisos de altura, deberá tener un elevador de carga.
4. **Estacionamientos:** Debe cumplir con lo establecido para las edificaciones

**Área mínima de lote.** En las áreas de producción en consolidación y en el área de comercio consolidado, y por consolidar establecido en el PBOT, el área mínima de los lotes es trescientos (300.00) metros cuadrados. El frente mínimo de los predios será diez (10) metros. En áreas de producción localizadas en polígonos con tratamiento redesarrollo grupo 2 las áreas mínimas de los lotes se definirán en el plan parcial. En áreas de producción no se permite el fraccionamiento de los predios.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Los lotes existentes que no cumplan con el área mínima establecida y no se puedan integrar, porque en los predios contiguos, las edificaciones tienen dos, tres o más pisos de altura, se podrán desarrollar con esta área de conformidad con los aprovechamientos urbanísticos.

**Área mínima de local.** Para locales industriales el área mínima será 90 mts<sup>2</sup> en áreas de producción, en estas áreas se podrán ubicar actividades en locales de área menor de acuerdo con su reglamentación específica.

**Cargue y descargue:** Deben cumplir con lo establecido en la norma existente para estos casos

### **15.18. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES.**

Lo dado en el Decreto Nacional 564 de 2006 o las normas que los modifiquen o sustituyan, en todas las actuaciones urbanísticas, incluyendo los reconocimientos y legalizaciones urbanísticas que allí se definen, tanto en los suelos urbano como en los de expansión, se deberá cumplir con las áreas de cesión pública de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos y para la construcción de equipamiento.

De conformidad con lo establecido en la norma, las ampliaciones, los reconocimientos y las modificaciones que generen nuevas destinaciones, deberán cumplir con áreas de cesión obligatoria y obligaciones especiales, las cuales se calcularán proporcionalmente sobre el área adicionada, el área a reconocer o el área a modificar que genere nuevas destinaciones y no se tendrán en cuenta las áreas existentes que tengan licencia de construcción anterior. En el caso de modificaciones donde se generen nuevas destinaciones se cumplirá con el 50% de la obligación de cesión de suelo para áreas verdes y equipamiento y de construcción de equipamientos.

Las fajas de terreno que los propietarios de un lote transfieran al Municipio a título oneroso de manera previa a la ejecución de un desarrollo urbanístico o constructivo, no serán computadas dentro de los índices o porcentajes de cesión exigidos por norma y se descontarán del área bruta del lote para efectos de la aplicación de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas. Estas fajas son diferentes a las que se entregan de manera anticipada como áreas de cesión pública de las que trata este artículo, en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006 o la reglamentación que se encuentre vigente.

---

**2 Puerta de acceso:** La edificación destinada al uso industrial deberá contar con una puerta de acceso con una altura mínima de 4.50 metros o la que se requiera según el tamaño del vehículo a utilizar para las labores de cargue y descargue.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**15.19. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA POR CONCEPTO DE  
CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO.**

El cumplimiento de la obligación por construcción de equipamiento colectivo se encuentra complementado con las disposiciones que se desprendan de otras normativas de carácter local y nacional y con las que aquí se desarrollan.

El retiro perimetral se podrá contabilizar como parte del 10% de zona verde privada de uso común que se establece como obligación especial de los desarrollos urbanísticos y constructivos.

La portería y puerta de acceso a la urbanización no podrá ubicarse en área del retiro de antejardín.

En urbanizaciones de loteo, abiertas y para uso residencial, no se exigirá este retiro perimetral, más si se exigirán retiros laterales y de fondo a linderos de los lotes resultantes dependiendo de la clasificación de las fachadas, las formas de agrupación de las edificaciones permitidas y las zonas de tratamiento donde se localicen los predios.

**Entre diferentes usos**

Con respecto a los desarrollos urbanísticos o en parcelaciones, destinados a vivienda que se localicen contiguos a usos incompatibles, tendrán un retiro perimetral de diez (10.00) metros a estos usos; la entidad ambiental podrá definir un retiro mayor dependiendo del impacto negativo que cause sobre el desarrollo el uso colindante.

Los desarrollos urbanísticos destinados a comercio o servicios, en lotes con área igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán cumplir con un retiro perimetral de uso común mínimo de seis (6.00) metros, tratado como zona verde arborizada, que podrá aumentarse a diez 10.00 metros en el evento de que el desarrollo colinde con usos incompatibles que generen impacto negativo, lo anterior no excluye el cumplimiento de otros retiros de mayor dimensión tales como los que se establecen frente a áreas de explotación de materiales o equipamientos sometidos a riesgo tecnológico. Dependiendo del uso específico y su impacto en el entorno, este retiro podrá ser mayor, en concordancia con la evaluación que realice la entidad ambiental competente y la normativa del uso específico que al respecto se desarrolla en la presente reglamentación.

Los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados a cualquier uso que se hayan de localizar contiguos a usos ya establecidos no compatibles deben cumplir con los anteriores retiros.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Los escenarios deportivos y recreativos, ya sean independientes o que se localicen al interior de desarrollos urbanísticos o en parcelaciones, deberán respetar un retiro perimetral al resto de las edificaciones colindantes de quince (15.00) metros el cual se deberá tratar como zona verde arborizada.

En las Zonas 1, 2 y 3 cuando se presente un proyecto de edificaciones multifamiliares continuas, la sumatoria de las áreas requeridas por retiros laterales y de fondo y áreas verdes privadas de uso común, se podrá plantear en su ubicación en el centro de las manzanas, y se regirán por las normas de propiedad horizontal. El área de antejardines se respetará en su localización en todo el proyecto.

**Retiro de construcción a linderos:**

**En Suelo Urbano.** Toda edificación de acuerdo con su destinación, densidad, altura, área bruta del predio y aprobaciones urbanísticas anteriores o localización dentro de las diferentes zonas de tratamiento en el suelo urbano, debe cumplir con unos retiros mínimos a los linderos -laterales y de fondo- de la siguiente forma:

Como se plantea en las tablas de Normas por sectores ya establecidas en el PBOT, y el presente Código de suelos y Urbanismo

Para edificaciones cuya altura no sobrepase los tres pisos ú once (11.00) metros, contados desde el nivel del terreno hasta la altura máxima del caballete, el retiro será de cinco (5.00) metros.

En los sectores tradicionales de barrios en sectores 3,4, que no tienen este tipo de conformación y no se encuentren en los polígonos con tratamiento de Redesarrollo primer grupo, determinadas en el plano de Tratamientos y zonas morfológicas, las edificaciones podrán adosarse a los linderos pero, deberán cumplir con los retiros entre fachadas establecidos en la presente reglamentación.

**Estudios Geotécnicos Requeridos para los Procesos de Urbanización y Construcción.**

En el momento de la aprobación del proyecto, se debe dar cumplimiento al Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10, Ley 400 de 1997, y el Decreto 926 de 2010, y la Norma Técnica del ICONTEC 2010 y/o a la reglamentación que modifique o sustituya esta materia.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **15.20. RETIROS RURALES**

**En Suelo Rural.** Toda edificación, con destinación a cualquier uso, localizada en suelo rural, deberá cumplir con los retiros establecidos en Las normas existentes según la jerarquía de la vía.

**De parcelación.** En suelo rural, los procesos de parcelación, cumplirán con un retiro perimetral de diez (10) metros; para vivienda campestre cumplirán con un retiro perimetral de cinco (5) metros.

**En Suelo Rural.** Toda edificación, con destinación a cualquier uso, localizada en suelo rural, deberá cumplir con los retiros establecidos según normas de la jerarquía de la vía.

### **De la comunicación vial nacional.**

Las interconexiones viales del Municipio de Cerete con el resto del país se logran a través de tres de los ejes viales de desarrollo nacional, que confluyen al corredor nacional de Lorica – Cerete – Monteria; Sincelejo, Ciénaga de Oro – Cerete - Monteria: como el eje norte – sur con Medellín y el interior del País.

Respecto a estos ejes son necesarias las fajas pertinentes para implementar dos calzadas de tres carriles de circulación de 3,50 metros cada uno, mas bermas laterales, de forma que se garantice la Adecuada circulación.

- En la zona rural, se define un retiro de treinta metros (30 m.) al eje de la vía: quince metros (15 m.) públicos y quince metros (15 m.) privados.
- En la zona urbana se tendrá una sección definida en el proyecto vial específico

### **De la comunicación vial regional.**

Adicionalmente a su función de conexión nacional, los corredores viales anteriormente descritos,

También la integración regional, desde Cereté hacia los municipios del norte, noreste, oriente, sur, suroeste y noroeste del departamento. Se complementan en esta función regional con las siguientes carreteras:

Carretera Troncal: Conduce al sur Monteria. En la parte urbana se definen veinticinco metros (25 m.) de retiro (15 metros públicos y 10 metros privados) a



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



cada lado del eje proyectado, para su ampliación a doble calzada; en la parte rural esta sección es de treinta metros (30 m.) de los cuales quince metros (15 m.) son públicos y quince metros (15 m.) son privados.

Carretera San Pelayo Lórica: Comunica con el Noreste municipios de San Antero, Lórica, Coveñas, Tolu en Sucre En la parte urbana se fija un espacio mínimo como lo establece el decreto 3600/07 de y la resolución emitida por la CVS

### **15.21. GENERALIDADES RURALES**

En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006, corresponden a desarrollo urbanísticos en Suelo Rural los de Parcelación y de Construcción, los cuales se encuentran supeditados a lo establecido en el PBOT, decretos complementarios y la presente reglamentación. Los desarrollos urbanísticos en suelo rural son aplicables a todos los usos.

- a. Para todos los efectos deberá consultarse el Decreto Nacional 564 de 2006 o aquel que lo sustituya o modifique, así como la Ley 810 de 2003, en lo relacionado con las licencias de subdivisión rural, parcelación y construcción y procesos de partición.
- b. Las particiones realizadas en el Suelo Rural con anterioridad a la Ley 9 a de 1989 (1 1 de enero de 1989), mediante escritura pública debidamente registrada, se acogerán a lo dispuesto en el PBOT así mismo, aplica lo dispuesto en el documento de Los Usos de los Suelos del PBOT, para los procesos realizados de parcelación y construcción sin la respectiva licencia.
- c. Los procesos de parcelación y construcción realizados sin la respectiva licencia, deberán cumplir con los requisitos, trámites y procedimientos que para el efecto se determinan en la presente reglamentación.
- d. Tal como lo dispone el Decreto Nacional 564 de 2006, la licencia otorgada para este tipo de procesos, no autoriza ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados, pero sí debe garantizar la accesibilidad a cada uno de los lotes, por lo tanto, esta licencia requiere el respectivo trámite de vías obligadas, adicionalmente, todo proceso de subdivisión implica proceso de parcelación, situación por la que para la respectiva licencia se deberán prever las obligaciones urbanísticas, tanto por áreas de cesión como por destinación boscosa.
- e. Para efectos de la aplicación, en concordancia con lo establecido en los Decretos Nacionales 097 y 564 de 2006 o aquellos que los sustituyan o modifiquen, también con de los Acuerdos Municipales existentes, la denominación de "partición" se entenderá de manera genérica como "parcelación", en los términos que establece el Artículo 5° del Decreto Nacional 564 de 2006.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **15.22. CELDAS PARA ESTACIONAMIENTO EN SUELO RURAL.**

Las disposiciones sobre estacionamientos, se regirán por lo siguiente:

En el Suelo Rural, las celdas para estacionamiento requeridas por las diferentes edificaciones destinadas a cualquier uso se proyectarán en el interior del predio, sin ir en detrimento de los retiros establecidos a linderos, frontales y áreas de destinación especial. Esta exigencia se establece por tipologías de usos para el suelo rural en el cuadro respectivo en el Anexo 1 que acompaña el presente Decreto.

Se podrá dar solución de celdas para estacionamiento exigidas a las diferentes edificaciones destinadas a cualquier uso, en lotes aledaños que se encuentren a menos de 250 metros, donde se permita este servicio según la Tabla de Usos del Suelo Rural en él, salvo las actividades que se desarrollen en locales ubicados sobre vías de comunicación nacional y regional.

Los estacionamientos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano de acuerdo con las condiciones técnicas establecidas para el suelo urbano.

Las celdas de estacionamiento que se establezcan para personas con movilidad reducida, deberán cumplir con las exigencias y disposiciones estipuladas para el suelo urbano y con las exigencias establecidas para tal efecto por el gobierno nacional.

## **15.23. GLORIETAS – ROTONDAS URBANAS**

**Retiros a glorietas (Rotondas):** Para el desarrollo de proyectos urbanísticos localizados dando frente a glorietas, se deberán respetar los retiros de antejardín de acuerdo con la mayor jerarquía de las vías que confluyen a ésta, y en el caso de edificaciones de cinco ó más pisos de altura tendrán un retiro mínimo de once (11.00) metros a eje de vía, en todos los casos primará el mayor. No se admitirá estacionamiento aledaño a las glorietas ni el acceso directo desde éstas a estacionamientos de vehículos de cualquier índole, salvo en los casos donde sea posible y pertinente exigir la construcción de una calzada de servicio; de todas maneras se deberán construir el andén y la zona verde

No podrán ser ocupados con almacenamiento de productos o mercancías, parqueo de vehículos, parrillas, asaderos, parlantes, vitrinas, refrigeradores y similares; tampoco se admite la localización de módulos de ventas (puestos de chance y similares) ni la publicidad exterior visual, como se establece en las



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



normas que para el efecto se encuentran vigentes o las que las modifiquen o sustituyan.

Las redes de servicios públicos principales, cajas de inspección, telefónicas, hidrantes, entre otras, no se ubicarán en los antejardines y se localizarán en los componentes de la sección vial pública sin que se obstaculice la circulación vehicular y peatonal.

La ocupación y tratamiento de los antejardines debe aparecer en los planos urbanísticos y constructivos que se someterán a la aprobación de la Curaduría Urbana respectiva, e concordancia con lo establecido en las normas vigentes o la norma que lo modifique, complemento o sustituya.

El manejo de los antejardines deberá tener en cuenta lo establecido para los ejes estructurantes urbanos definidos en el PBOT tanto en la franja de amoblamiento del andén, como en las zonas verdes que hacen parte del perfil vial, no se permite la instalación de rejas o cerramiento alguno.

### **Tratamiento de antejardines en los casos donde se permite la ocupación de mesas y sillas.**

En las áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura zonal (entiéndase centro mayormente de actividad comercial y barrial, y en los Paseos Rurales en sus áreas a pie de vía (de San Pelayo - Cerete - Montería; Ciénaga de Oro - Cerete - Montería, o en otras específicas, el Camellón Turístico aledaños al caño Bugre y Vías Panorámicas, donde se los usos son permitidos con restricciones y condicionamientos; la ocupación del antejardín con mesas y sillas, éste podrá ser tratado en piso duro, al mismo nivel del andén y con el mismo material, y contará con arborización puntual, de acuerdo con las especies establecidas para las áreas urbanas y rurales en el Manual de Silvicultura Urbana vigente. Cuando su dimensión entre el borde interno del andén y el paramento de construcción tenga una sección igual o mayor de cuatro (4.00) metros se sembrarán especies arbóreas de tallo alto y mediano.

Cuando el flujo peatonal sea representativo, por la dinámica de usos y actividades presentes en las edificaciones localizadas en las áreas señaladas, el antejardín se integrará al andén (franja de circulación peatonal más la franja de amoblamiento) a su mismo nivel, el piso del antejardín será igual al utilizado para el andén y acorde con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público. La zona verde, componente de la vía, en el caso de existir, también se integrará al andén y el antejardín al mismo nivel de piso y con los mismos acabados.





## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Cuando la dimensión del antejardín según la jerarquía de la vía sobrepasa los 3 metros, y por condiciones topográficas no pudiese estar al mismo nivel del andén, se podrá adecuar una terraza adyacente al paramento que ocupe la mitad del antejardín, no superando, en todo caso, dos con cincuenta (2.50) metros con este tratamiento cuando el antejardín sea mayor de 5 metros; el resto del antejardín se deberá conservar con el nivel natural de terreno dándole el tratamiento paisajístico en zona verde ornamental. Lo anterior, siempre y cuando dicha terraza no supere la altura del observador que se desplaza por el andén en la franja de circulación peatonal, es decir, a uno con cincuenta (1.50) metros de altura, tomados desde el nivel del andén; de superar dicha altura, deberá mantenerse en zona verde arborizada o en jardín. Los accesos a la edificación deberán atravesar perpendicularmente dicho antejardín, conservando el nivel del terreno. En estos casos se podrá instalar un elemento de protección tipo pasamanos en reja de hierro, acero o madera, o jardinera-banca a manera de amoblamiento ornamental, y no debe superar los sesenta (60) centímetros máximo de altura a partir del nivel del nivel de piso de la terraza, cuando existiere.

El número de mesas será proporcional a la dimensión del área a ocupar, cumpliendo con las normas de funcionalidad, accesibilidad y seguridad.

### **En el Centro Tradicional y Representativo, Áreas y Corredores de Actividad Múltiple.**

En el Centro Tradicional y Representativo, Áreas y Corredores de Actividad Múltiple, cuando las edificaciones presenten plataforma o zócalo urbano, el cual es mínimo de 3 pisos doce (12 metros) o (32.00) metros de altura en el caso de 8 pisos, el retiro al eje de la vía se cumplirá a partir de la torre.

La altura máxima de la edificación cumpliendo con este retiro de once (11.00) metros será de dos (2) veces la sección de la vía más retiro adicional.

En el caso de que el proyecto constructivo pretenda superar esta altura, la torre deberá presentar un retroceso adicional a partir del borde superior externo del enrase donde se limita la altura de la edificación.

El retiro = altura/1.7; el coeficiente 1.7 surge de inscribir un triángulo rectángulo entre fachadas, el cual presenta un ángulo de 60° en el vértice de intersección de la base (ó retiro de doce (12.00) metros con la hipotenusa (proyección). La intersección de esta última con el cateto vertical (fachada), define la altura de edificio. En la medida que aumenta la base (o retiro) proporcionalmente sube la intersección de la hipotenusa con el cateto vertical (fachada), incrementándose la altura (sube 1.7 veces el retiro).



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



A las edificaciones que presenten estas mismas alturas, que den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas etc., no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de veintidós (22.00) metros. El retiro frontal será exigible hacia todos los ejes de las vías a las cuales dé frente el lote.

A las edificaciones que presenten una altura menor de catorce (14.00) metros que den frente a una vía o a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas etc., no les será exigible el retiro de once (11.00) metros a eje de vía, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de doce (12.00) metros. En todos los casos, las fachadas siempre serán abiertas. Si la vía presenta una dimensión mayor y adicionalmente contempla antejardines, éstos deberán ser respetados por las edificaciones.

Las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta cuatro (4) pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11.00) metros a eje de vía a partir de la ampliación, siempre y cuando cumplan con los aprovechamientos establecidos en los artículos 251º y 252º del Acuerdo 46 de 2006 y el área del retroceso sea cubierta con techo en pendiente.

### **15.24. TAPASOL O PARASOL.**

Es el elemento adosado a la fachada que tiene como función única, el brindar protección a los usuarios contra los fenómenos o efectos climáticos.

Este elemento se podrá instalar en áreas y edificaciones residenciales, comerciales, de servicios e industriales. Para la instalación de estos elementos se cumplirán las siguientes especificaciones:

Se construirán en materiales livianos, autoportantes, fácilmente desmontables que no requieran de estructura con soportes verticales implique construcción permanente. No deben constituir ningún tipo de construcción definitiva, por lo que no se acepta en teja de barro, ni en asbesto cemento, zinc u otro tipo de material sintético o natural que favorezca su consolidación como construcción permanente. Cubrir máximo el 75% del ancho del andén.

En los casos en que se requiera su instalación sobre zonas verdes públicas donde no exista andén inmediato a la edificación se permitirá la instalación de tapasoles cubriendo un (1.00) metro de la zona verde respectiva.

En zona residencial, cuando exista antejardín, éste se podrá cubrir hasta el 50%, sin sobrepasar uno con cincuenta (1.50) metros.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



La altura libre mínima entre la parte inferior del tapasol y el nivel del andén será de dos metros con cincuenta (2.50), conservando homogeneidad con los otros elementos semejantes instalados en el mismo costado de la cuadra.

Bajo los tapasoles o parasoles no se permitirán obstáculos que impidan la libre circulación y, por consiguiente, no se admitirán apoyos verticales de soporte del tapasol, ni cerramientos laterales o frontales, tales como vidrieras, cortinas, ni la instalación de asaderos y hornillas u otros elementos similares.

En las viviendas ubicadas en cualquier sitio del área urbana y rural se podrá instalar tapasol para cubrir terrazas o espacios privados, en el área útil del lote, en cuyo caso el área cubierta se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción y para el cálculo de los índices de ocupación. En todos los casos, la restricción del área por cubrir estará determinada por el cumplimiento de los retiros laterales y de fondo y el visto bueno de los copropietarios, en el evento de existir.

- Se tolerarán los tapasoles que actualmente estén aprobados, pero las modificaciones, ampliaciones, o reformas a los locales deberán ajustarse a la presente reglamentación.
- La instalación de nuevos tapasoles obedecerá a una propuesta integral de manejo de los corredores que cuentan con un diseño específico, por cuadras como mínimo, previamente aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación, de lo contrario no se permitirá la instalación de nuevos tapasoles.

#### **15.25. EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS DE LAS VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL**

Será aplicable a los desarrollos urbanísticos o constructivos que contemplen diez (10) o más soluciones de vivienda de interés social, así:

Para los proyectos con precio de venta por unidad de vivienda hasta 70 salarios mínimos legales vigentes (VIP) es de una (1) celda para vehículo por cada diez (10) viviendas generadas y una (1) celda para moto por cada cuatro (4) viviendas. Para los proyectos con viviendas de precio entre 70 y 135 salarios mínimos legales vigentes (VIS) es de una, una (1) celda por cada seis (6) viviendas y de una celda para moto por cada cuatro (4) viviendas; en los desarrollos en lotes con área igual o superior a 900 m<sup>2</sup> mínimo el 50% de las celdas serán de visitantes.

En las áreas situadas a una distancia no mayor a doscientos cincuenta (250) metros de las vías de Transporte Público, tomados a partir de los ejes de las vías, la exigencia será de una (1) celda para vehículo por cada 10 unidades de vivienda



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



y una (1) celda para moto por cada cuatro (4) viviendas, en todos los rangos de vivienda de interés social.

Las celdas producto de la aplicación de la norma anterior serán comunes en las unidades cerradas y públicas en las urbanizaciones abiertas según el proyecto urbanístico, en ningún caso corresponderán a celdas privadas.

Se exceptúan de la exigencia de estacionamiento:

- ✓ Los proyectos de regularización y legalización urbanística en los cuales se definirá la norma específica.
- ✓ Los proyectos de vivienda compartida en la categoría de inquilinato.
- ✓ En los casos en que se requiera remplazar celdas vehiculares por celdas para motos, la proporción será de una (1) a tres (3).

#### **15.26. ÁREAS DE LOCALES EN ÁREAS RESIDENCIALES.**

Las áreas para los locales que se ubiquen en las edificaciones mixtas con vivienda, localizadas en Área Residencial Zona 1, serán mínimo de nueve metros cuadrados y máximo de treinta y seis (36.00) metros cuadrados. En todo caso, cumpliendo con las demás disposiciones que regulen la actividad, en especial con la solución de parqueo requerida dentro del predio. Los locales en Áreas Residenciales Tipo 3 y 4 no tendrán restricciones en cuanto a áreas mínimas y máximas, se aplican los niveles máximos en los cuales se pueden localizar actividades diferentes a vivienda dependiendo del tipo de área residencial.

En las Áreas Residenciales Zona 1, en edificaciones mixtas con vivienda, podrá ser aprobado máximo un local por cada predio; en el caso de que el local de frente a dos vías, por su localización en esquina, éste se tomará como local por ambos costados de cuadra. El tratamiento de los antejardines y los componentes de la vía frente a los locales en área residencial, será acorde con lo establecido al respecto en la presente reglamentación y la actividad a desarrollar en el local comercial estará acorde con los usos del suelo permitidos y compatibles para el área residencial establecidos en la Tabla de Zonificación ambiental Urbana Propuesta. En las Áreas Residenciales Tipo 1, en predios independientes diferentes a los ocupados con edificaciones destinadas a vivienda, se podrán desarrollar:

- Agregados comerciales con un máximo de diez locales hasta de doscientos (200.00) metros cuadrados construidos.
- Un local para mercado con área hasta de doscientos (200.00) metros cuadrados construidos.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



La cobertura de estos tipos de establecimientos es de escala barrial por lo tanto se define una distancia peatonal entre ellos de trescientos (300.00) metros.

En estos casos la edificación podrá tener máximo un piso de altura y deberá contemplar solución de parqueo de conformidad con la tabla para otros usos en áreas residenciales del anexo 1, de la presente reglamentación.

**Área mínima del predio para la localización de locales en área residencial tipo 1, 2 y 3.** Para la localización de locales, el área mínima del predio será la norma.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en las normas, en cuanto a las actividades que deben localizarse en el Corredor comercial, gastronómico, diversión y de Servicios, en el cual "...Se pretende fortalecer las actividades institucionales, comerciales y de servicio, que consoliden su capacidad de convocatoria, albergando una gran diversidad de actividades económicas." , para efectos de la localización de las actividades se asimilan a corredor comercial los predios localizados en el Corredor central, del camellón del caño Bugre, de las vías hacia Montería, Pelayo, Ciénaga de Oro y de Servicios, en áreas residenciales tipos 1, 2 y 3 que dan frente a las vías arterias o regionales de comunicación intermunicipal, en los cuales se podrán localizar actividades institucionales, de comercio o de servicios siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

Actividades comerciales en la modalidad de exhibición y venta de artículos en general, vehículos y maquinaria, de diversión controlados (estaderos, discotecas, restaurantes, comidas rápidas etc).

Los servicios de oficinas en general, financieros y de salud permitidos a las áreas y corredores de actividad múltiple.

Equipamientos institucionales en los términos de las normas.

El acceso al local se debe realizar directamente desde las vías mencionadas.

La altura máxima del local en estas actividades será de dos pisos, el resto de la edificación se destinará a las actividades relacionadas con comercio o vivienda nivel 3, 4.

**15.27. AGREGADOS COMERCIALES:**

Son desarrollos comerciales con un máximo de 10 locales y área máxima de (200.0) doscientos metros cuadrados construidos. Su altura no sobrepasa un piso y debe cumplir con las demás normas que para el efecto, le sean aplicables.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Deberá contemplar solución de parqueo de conformidad con la tabla para usos diferentes al residencial.

**CLASIFICACIÓN. Los conglomerados comerciales se clasifican de la siguiente forma:**

**Grandes Superficies, hipermercados y almacenes por departamentos:** Son los establecimientos que expenden al por mayor o al por menor diferentes artículos concentrados en un solo espacio, distribuido por secciones, tienen servicios comunes y una sola administración. Éstos pueden contener locales comerciales y de servicios. El local debe contar con un área construida mayor a mil quinientos (1500) metros cuadrados.

Su localización está determinada por lo establecido en el PBOT según los usos de suelos y espacios establecidos como zonas comerciales, teniendo en cuenta que los locales con área entre mil quinientos y tres mil metros cuadrados podrán localizarse en áreas de actividad múltiple de cobertura zonal, en el centro, en la zona vial hacia Montería, Pelayo y Ciénaga de Oro y del sur y en las demás áreas y corredores dispuestos en el PBOT, como sitios posibles para la localización de grandes superficies, hipermercados y almacenes por departamento cuya área de local sea mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados.

**Centro comercial:** Es la edificación o conjunto de edificaciones desarrollados en un predio que agrupan mediante una trama de circulaciones tanto internas como externas locales o sitios para la venta de artículos diversos y la prestación de servicios.

**Pasaje Comercial:** Es un corredor de forma lineal que posee en sus costados locales comerciales o de servicios mercantiles, entre otros, localizado dentro de una o varias edificaciones en uno o varios pisos, que comunica dos (2) o más vías.

**Mercados y supermercados:** Son los establecimientos donde se expenden productos de demanda cotidiana. Los mercados que se localicen en áreas diferentes a zona residencial tendrán un área mínima de treinta y seis (36) metros cuadrados y máxima de doscientos (200) metros cuadrados, los supermercados tendrán un área construida entre doscientos (200) y mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

Podrá existir la combinación de centros comerciales con pasajes comerciales compartiendo las mismas áreas comunes, de administración, estacionamientos, áreas de estacionamiento, entre otros.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Se consideran como partes integrantes de los conglomerados comerciales, las áreas para estacionamiento de vehículos, las circulaciones internas y externas, los locales en general, las denominadas burbujas, las vitrinas y las áreas de servicios comunes

**LOCALIZACIÓN.** Los centros comerciales, pasajes comerciales y supermercados se podrán localizar en toda la ciudad, excepto en la zona residencial tipo cuatro (4) estrato 1, cumpliendo con las intensidades máximas para usos diferentes a vivienda establecidas para cada una de las zonas, las áreas máximas de locales para cada uso y con los usos del suelo asignados para cada área en el PBOT o el que lo modifique o sustituya y las normas establecidas para ellos en este código de suelos.

Las grandes superficies, hipermercados y almacenes por departamento se localizarán según lo determinado en el artículo PBOT.

### **ASCENSORES.**

Toda edificación que cuente con más de quince (15.00) metros de altura estará dotada del servicio de ascensor. Dicha altura será medida entre los niveles de piso acabado del acceso peatonal y el de enrase del último piso.

En edificaciones de vivienda, no requerirán ascensor las que tengan hasta cuatro (4) pisos de altura cuando el quinto piso contemple apartamentos tipo dúplex, en los cuales el acceso se efectuará por dicho piso, se exceptúan de lo anterior las viviendas de interés social las cuales cumplirán con la altura máxima de 15 metros.

En edificaciones que superen los quince (15.00) metros de altura y las 50 unidades de vivienda, la exigencia mínima de ascensores será de dos (2) unidades.

El ascensor debe tener una capacidad mínima para seis (6) personas, con el fin de permitir el acceso a las personas con movilidad reducida que requieran de la utilización de elementos mecánicos para su movilización.

El número final de ascensores en unidades residenciales debe estar en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1.5 habitantes por alcoba.

El número final de ascensores en edificaciones con uso diferente al residencial debe estar en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos mínimo el 12% de la



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



población usuaria de la edificación con un tiempo de espera no mayor a 45 segundos.

Las edificaciones con destinaciones específicas tales como clínicas, hospitales y similares contarán con un servicio adicional para el transporte de los pacientes y camillas; en usos como comercio, servicios e industria, entre otros, deberán contar con el servicio adicional para el transporte interno de carga.

El número total de ascensores requeridos por proyecto y sus características técnicas se calculará teniendo en cuenta el número de plantas servidas, usuarios, recorrido vertical, velocidad, tiempo de espera y las demás variables que el fabricante considere, ajustándose de todos modos a la norma similar, o aquellas que las modifique o sustituya.

### **Retiros en bienes y áreas de interés patrimonial y arqueológico:**

Cualquier actuación urbanística a realizar en predios localizados en el área con tratamiento de conservación y en sectores de interés patrimonial y arqueológico, de preservación urbanística y edificaciones de interés cultural, cumplirá con los retiros establecidos en las normas existentes. Hasta tanto se expida el respectivo acto administrativo que adopte este plan, el interesado deberá solicitar la definición de los retiros respecto a estos inmuebles al Departamento Administrativo de Planeación, antes de someter la actuación urbanística a la aprobación de la misma.

Guardar la línea del paramento de la edificación, la cual es de carácter privado y se considera parte integrante del perfil vial y, por ende, del espacio público.

El antejardín es un retiro normativo que siempre se debe cumplir, aun cuando no aparezca en el informativo de alineamiento o las vías obligadas; la dimensión de éste será la establecida según la jerarquía de las vías y demás normas que rigen la materia "Antejardines según la jerarquía de la vía". Se exceptúan de lo anterior las vías en sectores consolidados con edificaciones de cuatro o más pisos localizadas en suelo urbano, y de uno o más pisos en suelo suburbano, que no presenten antejardín en un 60% por costado de cuadra.

El tratamiento de los antejardines se reglamenta en el artículo siguiente.

### **Retiros a corrientes naturales de agua:**

Es la distancia horizontal medida desde el borde superior de aguas máximas como faja de seguridad y se determina según las características de la corriente natural y la morfología del cauce. Las corrientes de agua y sus retiros corresponden a la





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



norma de la ley 99/03 y son 30 metros mínimos desde la cota del río, caño, arroyo y/o fuentes de aguas.

**Retiros a estructuras especiales:**

Con respecto a estructuras tales como oleoductos, gasoductos, antenas de transmisión y similares se deberán respetar los retiros establecidos por cada una de las entidades y normas competentes.

**Retiro a conductor de energía:**

La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de una edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano, será de uno con cincuenta (1.50) metros. En caso de no cumplirse con esta distancia, se deberá tramitar por parte del interesado, ante la entidad competente, la conducción subterránea de la línea o tomar las precauciones que la entidad determine.

**Retiro a líneas de alta tensión y demás componentes del servicio de energía:**

Los retiros, tanto en altura, como en proyección la distancia horizontal a las líneas transmisoras y distribuidoras de energía y a todos los elementos componentes de las infraestructuras de este servicio - torres, subestaciones y otros - , se deben solicitar a la empresa de energía respectiva, propietaria de las mismas. Estos retiros dependerán de la potencia de las líneas y se basarán en lo establecido para el efecto, en los reglamentos técnicos y de seguridad. En el reglamento técnico o norma de seguridad RETIE o las normas nacionales vigentes para el efecto, se define el tipo de instalaciones, desarrollos urbanísticos o cultivos, entre otros, que se pueden ubicar debajo o alrededor de estas infraestructuras.

**Retiros a glorietas:** Para el desarrollo de proyectos urbanísticos localizados dando frente a glorietas, se deberán respetar los retiros de antejardín de acuerdo con la mayor jerarquía de las vías que confluyen a ésta, y en el caso de edificaciones de cuatro ó más pisos de altura tendrán un retiro mínimo de once (11.00) metros a eje de vía, en todos los casos primará el mayor. No se admitirá estacionamiento aledaño a las glorietas ni el acceso directo desde éstas a estacionamientos de vehículos de cualquier índole, salvo en los casos donde sea posible y pertinente exigir la construcción de una calzada de servicio; de todas maneras se deberán construir el andén y la zona verde.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **15.28. ESCALERAS Y RAMPAS DE ACCESO A EDIFICACIONES.**

El diseño y la construcción de escaleras y rampas deberán tener en cuenta las dimensiones técnicas de: ancho libre mínimo de huellas, contrahuellas, descansos, circulaciones, y las de pasamanos y pendientes, de tal forma que garantice la seguridad de los usuarios.

Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

- Dimensiones de contrahuellas y contrahuellas

Contrahuella = entre 0.16 y 0.18 metros. Huella mínima = 0.28 metros.

Las huellas y contrahuellas deberán tener igual medida por tramo.

- El ancho libre mínimo de las escaleras comunes en una edificación será de uno con veinte (1.20) metros, sea ésta diseñada en uno o en varios tramos. Para edificaciones hasta tres pisos las escaleras comunes deberán tener un ancho libre mínimo de 1.00 metro. Dentro de las áreas privadas destinadas a vivienda u oficinas, las escaleras que se desarrollen al interior de las mismas, podrán ser mínimo de 1.00 metro.
- Las puertas de acceso estarán localizadas únicamente sobre los descansos.
- Las escaleras estarán dotadas de pasamanos a 0.90 metros del nivel de piso y deberán tener ventilación e iluminación directa proveniente del exterior o de patios o vacíos interiores o claraboyas, pero no por medio de buitrón.
- En edificaciones residenciales las escaleras comunes proyectadas en caracol se permitirán si la distancia entre los puntos donde la huella mida 0.24 metros y 0.42 metros estén separados un (1.00) metro como mínimo. Por ningún motivo podrán apoyarse sobre balcones.
- Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, establecimientos educativos, establecimientos públicos, entre otros, no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares, salvo si las escaleras garantizan un ancho mínimo libre efectivo con dimensión igual o mayor a la exigida por la norma
- Los desniveles de piso dentro de una edificación deberán marcarse con un mínimo de dos o tres escalas que cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en el numeral uno o salvar la diferencia de nivel con rampas.
- Las rampas a sótanos y semisótanos de acceso a estacionamientos como uso complementario de la edificación, tendrán las especificaciones que para el efecto se establecen en la presente norma; a los lotes en esquina le será aplicable este concepto por ambas vías.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Tratándose de edificaciones que para ajustarse a la normatividad vigente requieran de la adecuación de escaleras de emergencia, se podrá admitir escaleras plegables, siempre y cuando no sea un volumen cerrado y no genere efectos negativos sobre los predios colindantes ni sobre el espacio público.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO XVI  
TABLAS BASICAS  
CODIGO DE SUELOS URBANOS**



**CAPITULO XVI**

**16. TABLAS BASICAS CODIGO DE SUELOS URBANOS**

**16.1. OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTO EN SUELO URBANO**

**OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTO EN ÁREAS RESIDENCIALES  
PARA EL USO DE VIVIENDA Y PARA OTROS USOS**

Las tablas presentadas establecen las condiciones de estacionamiento y el número de vehículos en ellos bien sean vehículos livianos o motocicletas, en zonas residenciales y por estratos, así como comerciales, institucionales y otros usos, como se muestran las tablas 1, 2.

**16.1.1. PARA EL USO DE VIVIENDA**

**Celda/destinación**

Tabla 24

ESTRATO	PRIVADOS		VISITANTES	
	Vehiculo	Motos	Vehiculo	Motos
1	-		1/10	1/4 (min)
2	-		1/6	1/4 (min)
3	1/3 (min)	1/6(min)	1/6	1/5 (min)
4	1/3 (min)	Opcional 1/1 (max)	1/5	Opcional
5*	1/2 (min)	Opcional 2/1 (max)	1/ 4	Opcional
6*	1/1 (min)	Opcional 4/1 (max)	1/4	Opcional

\* Cuando existan estos estratos en Cerete

**OBSERVACIONES:**

La vivienda de interés social se registrá por su propia reglamentación.

En los desarrollos para vivienda de interés social localizados en predios con área superior a 900 m2 al menos el 50% de las celdas para estacionamiento deben ser para visitantes.

Las construcciones existentes en desarrollos informales y en las áreas de manejo especial, que se vayan a reformar o adiconar no tendrán exigencia de estacionamientos, siempre y cuando no supere las cuatro destinaciones de vivienda. Para más destinaciones cumplirán con las exigencias de estacionamientos establecidas en este cuadro.

Tabla 25. Para Otros Usos celda/M2 construidos

COMERCIO OFICINAS Y ESTA BLECIMEINTOS PUBLICOS			
	Privado	Visitantes	Motos
1 – 2	-	-	1/50
3	-	1/100	1/50
4	1/100	1/100	1/100
5	1/100	1/50	1/100
6	1/100	1/50	1/100



**Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013**



**OBSERVACIONES**

En locales independientes o en agregados o conglomerados comerciales destinados a la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios, cuya área construida esté entre 100 y 400 metros cuadrados, se requiere como mínimo una celda de cargue y descargue. Para área mayores se exigen dos celdas de cargue y descargue. Se excepcionan los locales localizados en áreas con regulación de horario establecida por la Secretaría de Tránsito y Transporte

Tabla 26

Comercio, Servicios y Oficinas				Establecimientos Públicos		
CELDA/ M2 CONSTRUIDOS						
Estrato	Privado Celda/M2	Visitantes Celda/M2	Motos Celda/M2	Privado Celda/Local	Visitantes Celda/M2	Motos Celda/M2
1 -2			1/100			1/100
3		1/100	1/100		1/00	1/100
4	1/200	1/100	1/100	1/2	1/100	1/100
5 -6	1/100	1/100	1/100	1	1/50	1/50

Las obligaciones de celdas de parqueo para los desarrollos de vivienda son las contenidas en la Tabla 1 para la zona residencial. La vivienda de interés social se regirá por su propia reglamentación.

En locales independientes o en agregados o conglomerados comerciales destinados a la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios, cuya área construida esté entre 100 y 400 metros cuadrados, se requiere como mínimo una celda de cargue y descargue. Para área mayores se exigen dos celdas de cargue y descargue. Se excepcionan los locales localizados en áreas con regulación de horario establecida por la Secretaría de Tránsito y Transporte

Los polígonos que tenga aprobado el Plan Parcial o el Plan de Manejo se regirán por su propia reglamentación, siendo como mínimo lo establecido en esta tabla para los polígonos sin plan parcial

**OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTO EN EL CENTRO TRADICIONAL Y REPRESENTATIVO Tabla 27**

ZONA	VIVIENDA Celda/destinación			COMERCIO, SERVICIOS, OFICINAS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS celda/m2		
	Privado	Visitantes	Motos	Privado	Visitantes	Motos
Z4- Z3 Zonas de desarrollo 4 (Excluye el área vial troncall) estrato 1, 2	1/4	1/6	1/10	-	1/100	1/100
Z2 Y Z1 Estrato 3, 4	1/1	1/4	opcional	1/100	1/50	1/100
Zonas específicas de estas actividades	1/6	1/6	1/6			



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**OBSERVACIONES**

En locales independientes o en agregados o conglomerados comerciales destinados a la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios, cuya área construida esté entre 100 y 400 metros cuadrados, se requiere como mínimo una celda de cargue y descargue. Para área mayores se exigen dos celdas de cargue y descargue. Se excepcionan los locales localizados en áreas con regulación de horario establecida por la Secretaría de Tránsito y Transporte.

Las zonas que tenga aprobado el Plan Parcial o el Plan de Manejo se registrarán por su propia reglamentación, siendo como mínimo lo establecido en esta tabla para los polígonos sin plan parcial.

La vivienda de interés social se registrará por su propia reglamentación.

**16.2. OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Y PRODUCCIÓN EN CONSOLIDACIÓN**

**Tabla 28**

	COMERCIO, SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS			OFICINAS		
	*Celda/m2			Celda/m2		
	Privado	Visitantes	Motos	Privado	Visitantes	Motos
Zonas sin plan parcial y edificaciones independientes	1/100	1/100	1/100	1/50	1/100	1/100

Los polígonos que tenga aprobado el Plan Parcial o el Plan de Manejo se registrarán por su propia reglamentación, siendo como mínimo lo establecido en esta tabla para los polígonos sin plan parcial.

En edificaciones industriales para definir las obligaciones de celdas de parqueo no se tienen en cuenta las áreas destinadas a la producción, estas se contabilizan en relación con las áreas construidas destinadas a actividades complementarias para oficinas, comercio, servicios u otras áreas complementarias o compatibles que se localicen al interior del predio, en la misma destinación o en locales con destinación independiente, de conformidad con la tabla anterior.

En locales independientes o en agregados o conglomerados comerciales destinados a la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios, cuya área construida esté entre 100 y 400 metros cuadrados, se requiere como mínimo una celda de cargue y descargue. Para área mayores se exigen dos celdas de cargue y descargue. Se excepcionan los locales localizados en áreas con regulación de horario establecida por la Secretaría de Tránsito y Transporte.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**16.3. OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTOS PARA ÁREAS Y  
CORREDORES CON USOS ESPECIALIZADOS Tabla 29**

VIVIENDA			COMERCIO			FINANCIEROS ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS			OFICINAS		
**Celda/destinación			Celda/m2 construido			Celda/m2 construido			Celda/m2 construido		
Privado	Visitante	Motos	Privado	Visitantes	Motos	Privado	Visitante	Motos	Privado	Visitantes	Motos
1/3	1/10	Opcional		1/50	1/50		1/50	1/50	1/100	1/100	1/100

En locales independientes o en agregados o conglomerados comerciales destinados a la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios, cuya área construida esté entre 100 y 400 metros cuadrados, se requiere como mínimo una celda de cargue y descargue. Para área mayores se exigen dos celdas de cargue y descargue. Se excepcionan los locales localizados en áreas con regulación de horario establecida por la Secretaría de Tránsito y Transporte La vivienda de interés social se registrá por su propia reglamentación.

Los polígonos que tenga aprobado el Plan Parcial o el Plan de Manejo se registrán por su propia reglamentación, siendo como mínimo lo establecido en esta tabla

Tabla 30

Vivienda			Comercio			Financieros Establecimientos Públicos			Oficinas		
Celda/Destinación			Celda/M2 construidos			Celda/M2 construidos			Celda/M2 construidos		
Privado	Visitantes	Motos	Privado	Visitantes	Motos	Privado	Visitantes	Motos	Privado	Visitantes	Motos
1/5	1/10	1/5		1/100	1/50		1/50	1/50	1/100	1/100	1/100

En locales independientes o en agregados o conglomerados comerciales destinados a la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios, cuya área construida esté entre 100 y 400 metros cuadrados, se requiere como mínimo una celda de cargue y descargue. Para área mayores se exigen dos celdas de cargue y descargue. Se excepcionan los locales localizados en áreas con regulación de horario establecida por la Secretaría de Tránsito y Transporte.

La vivienda de interés social se registrá por su propia reglamentación.

Los polígonos que tenga aprobado el Plan Parcial o el Plan de Manejo se registrán por su propia reglamentación, siendo como mínimo lo establecido en esta tabla.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**16.4. OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTOS PARA ÁREAS Y CORREDORES CON USOS ESPECIALIZADOS.**

**Tabla 8 – Calle 14 y aledañas a manzanaje- corredor especializado en gestión comercial, institucional y financiero**

TRAMO	VIVIENDA			COMERCIO Y OFICINAS			ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS Y FINANCIEROS		
	Celda/destinación			Celda/m2			Celda/m2		
	Privado	Visitante	Motos	Privado	Visitante	Motos	Privado	Visitante	Motos
Z3- Z4.CN-	1/4	1/6	1/10		1/100	1/100		1/50	1/50
Z2. Z1.CN	1/1 (min) 2/1 (máx)	1/4	opcional	1 /100	1/50	1/100	-	1/50	1/50

En locales independientes o en agregados o conglomerados comerciales destinados a la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios, cuya área construida esté entre 100 y 400 metros cuadrados, se requiere como mínimo una celda de cargue y descargue. Para área mayores se exigen dos celdas de cargue y descargue. Se excepcionan los locales localizados en áreas con regulación de horario establecida por la Secretaría de Tránsito y Transporte.

Los polígonos que tenga aprobado el Plan Parcial o el Plan de Manejo se registrarán por su propia reglamentación, siendo como mínimo lo establecido en esta tabla para los polígonos sin plan parcial.

La vivienda de interés social se registrará por su propia reglamentación.

**16.5. USOS DE SUELOS QUE SE CONSOLIDAN Y SE ESTABLECEN OTROS EN ESTE CODIGO COMO COMPLEMENTO DEL PBOT**

**ACTIVIDADES**

**Áreas y Corredores de Actividad Múltiple.** Esta categoría de uso del suelo, corresponde a aquellas áreas y corredores donde se quiere mantener o promover la mayor diversificación y mezcla de usos, en virtud de su esencial importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento del territorio, en lo referente a la política de oferta de bienes y servicios, mediante una adecuada zonificación de usos del suelo que revitalice y dinamice el Municipio y genere interrelaciones de conectividad, complementariedad, cooperación e integración territorial y la estrategia de una Ciudad Sostenible.

Se distinguen a su interior las siguientes subcategorías de acuerdo con el ámbito de acción que tendrá:



### *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



- Cobertura regional: Áreas de comercio y servicios mercantiles mayorista de cobertura regional.
- Cobertura Sectorial: Áreas y corredores de comercio y servicios minorista de cobertura sectorial.
- Cobertura Barrial: Áreas y corredores de comercio y servicios de cobertura barrial.

La identificación y delimitación de estas áreas se observarán en el plano de Usos Generales del Suelo Urbano y de Expansión.

1. Áreas de Comercio y Servicios Mercantiles Mayorista de Cobertura Regional. Estas subcategorías de usos del suelo, se aplican en el sector de la vía hacia Montería, San Pelayo, Ciénaga de Oro, como soporte de los usos financieros, de comercio y servicios especializados, consolidando usos mercantiles de gran escala, generando servicios que resulten atractivos y como tal inviten a ingresar al visitante y provean al lugareño, originando interrelaciones de complementariedad y cooperación con la región.

A esta categoría están asociadas aquellas actividades que generan mayores impactos a nivel urbanístico y ambiental, relacionadas con el comercio mayorista, el reciclaje, talleres de mantenimiento y reparación de vehículos.

2. Áreas y Corredores de Comercio y Servicios Minorista de Cobertura Sectorial. La categoría de usos del suelo de áreas y corredores de comercio y servicios minorista de cobertura sectorial, se localizan a través de todo el suelo urbano, mediante corredores de conexión de movilidad y ampliación de estos en algunas partes del suelo urbano.

Existe un corredor que atraviesa el área urbana desde el puente de la calle 14, hasta la intersección de la vía a Ciénaga de Oro (comercio, banca – finanzas,) igual la carrera 10; la calle 15A desde carrera 12 hasta la carrera 16 y demás zonas establecidas en el plano de Zonificación Ambiental Urbana Propuesta.

En éstas áreas y corredores se presenta heterogeneidad y diversidad de usos y actividades económicas; (farmacias, almacenes misceláneos, supermercados, panaderías, ferreterías, joyerías, billares, asaderos de pollos, almacenes de electrodomésticos, laboratorios clínicos, zapaterías, compraventas, gimnasios, dulcerías, casinos, venta de motocicletas, venta de bicicletas, ópticas, bancos, alcaldía, biblioteca, estaderos, etc.) la norma de uso le da especial atención a la consolidación de actividades económicas compatibles con la vivienda; se pretende promover la localización y mantenimiento de actividades que permitan consolidar las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal, como punto intermedio de



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



concentración de actividades entre la escala de ciudad y la escala barrial; donde se propician proyectos específicos y desarrollos mixtos en altura, fundamentales para la equitativa distribución en el territorio de las actividades urbanas.

Así mismo se busca promover, la localización de los equipamientos públicos y privados zonales en estas áreas, así como las diversas categorías de comercio formal, servicios, oferta de empleo, que permitan acercar más a las comunidades a este tipo de actividades, manteniendo al mismo tiempo los usos residenciales.

En estas áreas se pretende mantener la tendencia a la mezcla de usos (mixtos), garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales del espacio público.

- 3. Áreas y Corredores de Comercio y Servicios de Cobertura Barrial. Las ya descritas y basta zonas aledaña, ya que los usos son mixtos con sus respectivas restricciones y condicionamientos.** La categoría de áreas y corredores de comercio y servicios de cobertura barrial, la conforman establecimientos menores, tiendas; La función de los corredores barriales es satisfacer las necesidades primarias de la población dentro de un radio de acción limitado a escala barrial, y donde se presenta una gran diversidad de actividades económicas propias de la vida comunitaria.

Para estos corredores se busca la mezcla de usos comerciales minoristas y servicios básicos, en locales independientes o a nivel de primer piso de las edificaciones, los cuales deben estar sujetos a las limitaciones que presentan las vías colectoras, para garantizar su accesibilidad; que en su mayoría presentan bajas especificaciones en cuanto a su sección vial.

Como unidades básicas de concentración de actividades relacionadas directamente con la vivienda, su función principal es satisfacer las necesidades primarias dentro de un radio de acción muy limitado a escala peatonal.

### **16.6. CONNOTACIONES DE USOS DE SUELOS**

1. Usos Permitidos. Corresponden a las actividades predominantes en que se ocupa el suelo, de acuerdo con la vocación y carácter de la zona, los cuales ofrecen las mejores ventajas para el desarrollo sostenible.
2. Uso Condicionado. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental, que se puede controlar de acuerdo a las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. O que solo se permite en una fracción de la zona.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



3. Usos Prohibidos. Son aquellos que no son funcionales con la vocación predominante de la zona, de acuerdo al análisis de cada actividad, y que por sus condiciones especiales y de impacto podrían generar efectos negativos que impiden su localización y funcionamiento.

Si luego de estudios técnicos adelantados por la Administración Municipal, se concluye que un uso prohibido puede ser considerado en otra denominación, complementaria o compatible, o principal, se presentará la propuesta de modificación a consideración del Concejo Municipal, ya que es potestad de éste, por La Constitución Nacional, la asignación de los usos del suelo en el territorio.

4. **Usos Considerados como Establecidos.** Se entiende por uso establecido la actividad que se instaló en un sector en donde, según las tipologías de usos del suelo asignadas al mismo, la actividad se permitía, debidamente legalizada por la autoridad competente y que por efectos de una nueva norma urbanística, pasa a ser prohibida.

La actividad se considerará como uso establecido y podrá permanecer en el sitio, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- a- Cumpla con todas las disposiciones de usos del suelo vigentes en el momento en que se estableció en el sitio.
- b- Se haya desarrollado en forma permanente y continua, por el mismo establecimiento mercantil.
- c- El local donde se desarrolla la actividad, cumpla con las condiciones urbanísticas, constructivas, y de sismo resistencia, vigentes al momento en el cual se construyó.
- d- Que no se de la ampliación de la actividad.
- e- En el momento que se traslade la actividad de localización, deberá consultar nuevamente el uso del suelo.

En los locales donde funcionan estos negocios se podrá permitir:

- Las edificaciones en las cuales se desarrollan las actividades consideradas como usos establecidos, localizadas en las áreas de planificación de un plan parcial debidamente aprobado, no podrán ser objeto de adiciones en áreas construidas o integrar predios colindantes, ya que esto iría en contravía de la consolidación de la reglamentación generada por éste.
- Las actividades ya establecidas y clasificadas como usos prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



del Acuerdo que apruebe la revisión del Plan y que no cumplieren con la clasificación aquí establecida para poder funcionar en la zona donde se encuentren ubicadas, se tolerarán, hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre o por traslado a otro sector que admita la actividad.

- Si la actividad establecida presenta conflicto con el uso predominante en la zona y además presenta conflicto ambiental y/o urbanístico y el predio no tenga capacidad de soporte, se deberán tomar los correctivos pertinentes que mitiguen el impacto negativo causado; de no ser posible, la actividad deberá trasladarse a un sector donde el uso sea permitido.
- En caso de traslado de la actividad o liquidación, el área o terreno pasará a asumir el uso predominante asignado a la zona. No se permitirá en el mismo inmueble otra actividad prohibida en la zona.

**Acotación:** Si luego de estudios técnicos adelantados por la Administración Municipal, se concluye que un uso prohibido puede ser considerado en otra denominación, complementaria Continuación del P.B.O.T. o compatible, o principal, se presentará la propuesta de modificación a consideración del Concejo Municipal, ya que es potestad de éste por la Constitución Nacional la asignación de los usos del suelo en el territorio. O viceversa.

Sectores de Restricción de Ruido Ambiental. De conformidad con lo previsto en el PBOT, previo al otorgamiento de los permisos o autorizaciones para el funcionamiento de los establecimientos abiertos al público, localizados o a localizarse en el territorio del municipio de Cerete, además de verificar que se encuentren en el uso del suelo permitido, debe establecerse que sus emisiones de ruido no trasciendan a sectores o subsectores vecinos o inmersos, que tengan asignado un uso más restrictivo.

Asignación Específica de los Usos del Suelo. A partir de la definición de cada categoría de uso, y de acuerdo a sus características, se asignaron tipologías de usos, las cuales corresponden a las diferentes actividades que se pueden desarrollar dentro de las mismas en el suelo urbano del Municipio, y en función de los criterios básicos señalados anteriormente.

Adicionalmente, la localización de las actividades económicas en las diferentes áreas, deberán cumplir con lo dispuesto en las tablas de usos que se incluyen en el presente documento y cuya clasificación y asignación se basa en el código CIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme) Resolución 00432 19-11-2008, DIAN.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



La localización de las actividades económicas en las diferentes áreas, de acuerdo con la zonificación por categorías y subcategorías, deberá cumplir con lo dispuesto en las tablas de usos que hacen parte del presente documento.

Esta asignación se basa en el código CIIU, Clasificación Industrial Internacional Uniforme, revisión 3.1 - adaptada para Colombia por el DANE CIIU-REV. 3.1 A. C. emitida mediante Resolución 00432 de 2008, expedida por la DIAN, el cual hace parte del presente código, o el que lo sustituya o modifique.

En los suelos de expansión, mientras **no se aprueben los respectivos planes parciales**, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas, pecuarios y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

No obstante lo anterior, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Usos en las zonas protegidas. Dado el carácter asignado a estas zonas (caño bugre, río sinú como área protegida del nivel municipal, se asignan como usos permitidos las actividades de recreación pasiva, culturales, ecoturismo, investigación y educación.

Usos y Acciones para los Bienes Inmuebles o Sectores con Patrimonio Arquitectónico y/o Urbanístico, Localizados en el Territorio Urbano. Se considera como una zona homogénea con tratamiento arquitectónico y urbanístico de conservación. Zona de la Casa de Cultura, De la Iglesia y alcaldía)

Sin embargo, es importante tener en cuenta la resignificación de los Centros Históricos, desde la asignación de los usos, induciéndolos de tal manera que se incentive el turismo cultural, dando prioridad a los proyectos de recuperación de inmuebles y las necesidades de los pobladores actuales del área.

A continuación, se enuncian algunos usos a considerar o promover en esta zona homogénea:





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- a. Oficinas dotacionales: Es beneficioso que el ciudadano perciba que entre la Administración Municipal y él, se establece una relación cercana y que el Centro Histórico también es importante. El traslado de algunas oficinas de la Administración Municipal debe contemplar el enlace entre ambos centros, el cual se logra dejando las oficinas más representativas en la actual sede de la Administración Pública (si fuese del caso).
- b. Centros de salud y farmacias: Se trata de un servicio fundamental para que el residente en el casco histórico, cuente con un mínimo de calidad de vida y no tenga que hacer sus gestiones en otros sectores del Municipio.
- c. Centros para la tercera edad: Inducir la rehabilitación de inmuebles representativos para albergar este uso, incluso a manera de reminiscencia.
- d. Centros educativos, de ocio, culturales y bibliotecas municipales: La dimensión cultural y educativa juega un papel muy importante para dinamizar y cohesionar la vida del Centro Histórico.
- e. Servicios de hotelería y turismo: Establecer oficinas de información y guía turística, dotar de servicios hoteleros, privilegiando la rehabilitación de viviendas antiguas y/o infraestructuras existentes.
- f. Servicios de diversión como estaderos, o discotecas con cerramiento y niveles de ruido musical, bocinas, controlados.
- f. Zonas verdes y parques: Al igual que en el resto del área urbana, los espacios públicos de reunión, mejoran la calidad de vida en el Municipio. Respetar las vocaciones de los espacios y sus entornos o contextos en los que están inscritos, con su carácter cívico, religioso, recreativo y su espacio público verde.
- g. Calles peatonales: En el polígono determinado de conservación patrimonial se proponen vías peatonales que instauren un ritmo y escala del poblador diferente al vehicular, para fomentar la vida social en las calles de los Centros Históricos, propiciando una ciudad sin prisa, donde el automóvil cede su lugar al peatón.
- h. Movilidad: Los habitantes cotidianos de los centros históricos deben disponer de paradas de autobús, colectivos, motocicletas que les lleven a cualquier lugar del área céntrica urbana que necesiten. Además, para fomentar el transporte sostenible es conveniente instalar parqueo de bicicletas. Igualmente se debe disponer de una circulación peatonal, en andenes y calles sin barreras a personas con o sin discapacidad.
- i. Viviendas y material de superficies de calzada en buen estado: Los Centros Históricos conservan viejas construcciones; estas y el material de las superficies de calzada requieren intervenciones, acordes con su representatividad en los recorridos patrimoniales. Las intervenciones para su rehabilitación deberán incluirse como una de las acciones dentro del Programa General de Mejoramiento Integral del Municipio, reservando un porcentaje del presupuesto destinado para este.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- j. Mobiliario urbano: Debe redefinirse con criterios de diseño propios, que identifiquen y marquen lugares representativos y simbólicos de los Centros Históricos.
- k. Limpieza: Prever los lugares para la disposición selectiva de basuras y la frecuencia de recolección en los Centros Históricos, de tal manera que se contribuya con la estética e higiene de la ciudad.

### **16.7. SUELOS PARA ESTACIONES DE TAXIS**

La ubicación de las estaciones de taxis; se ubicarán en las zonas de uso Múltiple y Comercial

Cuando a juicio de la Secretaría de Planeación se autorice la localización de estaciones de taxi en zonas residenciales por razones como las siguientes: de seguridad, distancia significativa a los centros de trabajo, deficiencia del servicio de transporte público o necesidad del servicio, estas se ubicarán dentro de predios privados cumpliendo para ello los siguientes requisitos:

No podrán utilizar como zona de parqueo el área comprendida entre la línea de bordillo y la de construcción.

La caseta de servicio debe ubicarse dentro de la línea de construcción, con una área de construcción que no debe sobrepasar los ocho (8) metros cuadrados, incluida la unidad sanitaria.

El número máximo de vehículos parqueados no debe sobrepasar las seis (6) unidades.

Mantener debidamente acondicionado el lugar.

No se admitirá el lavado de carros dentro del predio y la vía

No se admitirán casetas adicionales para otros servicios diferentes a los aquí especificados.

Mantener debidamente la zona de antejardín.

No podrá ubicarse más de una estación en un radio de quinientos (500) metros.

Las estaciones de taxis que actualmente ocupan espacios públicos o vías en la ciudad dispondrán de dos (2) meses contados a partir de la aprobación del presente Estatuto para ajustarse a lo especificado en el presente Artículo.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**17. REQUISITOS CONTRA EL FUEGO**

**Requisitos de resistencia y protección contra el fuego**

Los requisitos de este capítulo tienen por objeto controlar la utilización de los materiales de construcción desde el punto de vista de su resistencia a la propagación del fuego y gases tóxicos y de la localización y función de elementos constructivos que impidan la propagación del fuego, dentro de o entre las edificaciones situadas en el Municipio.

Clasificación de los materiales según su combustión

De acuerdo a como se comportan respecto de la combustión, los materiales constructivos se distinguen según los criterios que figuran en los artículos siguientes:

Reacción al fuego. Por su capacidad de propagación del fuego, un material de construcción se clasifica en:

- a) Combustible: cuando arde indefinidamente hasta consumirse;
- b) Difícilmente combustible: cuando deja de arder al apartarse de la fuente de calor, y
- c) Incombustible: si no arde al ser expuesto a la llama.

Resistencia al fuego. Según sea su resistencia al fuego, un material de construcción se clasifica en:

- a) Capaz de contener el fuego. Si puede soportar temperaturas hasta de 850° centígrados, por el término de 30 minutos continuos;
- b) Resistente al fuego. Si tiene capacidad para resistir temperaturas hasta de 1.000° centígrados, durante dos horas continuas, y
- c) Muy resistente al fuego. Si se conserva en buen estado al estar expuesto a temperaturas de hasta 1.125° centígrados, durante cuatro horas continuas.

Requisitos generales

Toda edificación, sección o parte de la misma, debe cumplir los requisitos que enseguida se especifican.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



En el interior de una edificación y en un lugar de fácil acceso para el cuerpo de bomberos deben instalarse dispositivos para cortar el suministro de gas, electricidad y otros fluidos combustibles, inflamables o comburentes.

Para la protección de las instalaciones eléctricas deben cumplirse los requisitos dados en el capítulo 2 del Código Eléctrico Nacional "Diseño y protección de instalaciones eléctricas".

Los sistemas eléctricos en zonas donde pueda existir el peligro de incendio o explosión debido a gases o vapores inflamables, líquidos inflamables, polvo combustible, etc., deben cumplir con los requisitos adicionales dados en el capítulo 5 del Código Eléctrico Nacional, "Ambientes capitales".

### Localización de la edificación

Las edificaciones deben cumplir los requisitos de localización y ubicación, que se prescriben a continuación:

Acceso a la edificación. Toda edificación debe proveerse de áreas de acceso adecuadas para el cuerpo de bomberos, de acuerdo con las normas siguientes:

Acceso frontal. Toda edificación debe tener, al menos, el 8% de su perímetro total — medido al nivel del piso de mayor área encerrada — con frente directamente a una vía o espacio frontal de acceso.

Bajo el nivel del terreno. El acceso debe proporcionarse directamente desde el exterior a la primera planta o semisótano localizado bajo el nivel del terreno. Tal acceso debe consistir en escaleras, puertas, ventanas, paneles o cualquier otro medio que proporcione una abertura de por lo menos 120 cm.. de altura por 80 cm.. de ancho y cuyo reborde o antepecho no sobrepase una altura mayor de 90 cm.. por encima del nivel del piso anterior.

Los requisitos que figuran en el párrafo, pueden obviarse en los siguientes casos:

- a) En edificaciones del grupo de uso "residencial unifamiliar o bifamiliar" (R-1),
- b) El de acceso directo en cualquier edificación clasificada en el grupo de uso "residencial multifamiliar" (R-2), con menos de tres pisos de altura y con un número de unidades de vivienda no superior a dos por cada piso, cuando su sótano o semisótano se utiliza para usos adicionales al simplemente residencial.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Las disposiciones dadas en los parágrafos B.2.4.1.2, no tienen que cumplirse en los pisos que dispongan de un sistema automático de rociadores, que cumpla con los requisitos del capítulo D 7 "Sistemas de detención y extinción de incendios".

### Prevención contra la propagación del fuego exterior

Separación vertical entre aberturas de muros de fachadas. Para las edificaciones de los grupos de uso de almacenamiento (A), comercial (C), fabril e industrial (F) y alta peligrosidad (P) que tengan más de tres pisos de altura, todas las aberturas exteriores verticales deben separarse mediante antepechos de por lo menos 60 cm.. Desde la pared, a lo largo de toda la longitud de la abertura inferior.

Antepechos sobre muros de fachada. Deben construirse antepechos sobre los muros de fachada de cualquier edificación que tenga techos construidos con material combustible, excepto cuando:

- La edificación tenga menos de 7 m de altura;
- El techo se incline más de 20°, respecto de la horizontal y tenga una cornisa de material incombustible, y
- Se provea contra el fuego, de un escudo continuo a lo largo de todo el muro bajo el nivel del techo.

Construcciones sobre el techo. Toda construcción sobre el techo de una edificación, debe hacerse con materiales incombustibles, a excepción de las astas para bandera, soportes para antenas y estructuras para el tendido de ropa, así como plataformas que no cubran más del 20% del área total del techo.

### Prevención de la propagación del fuego interior

Requisitos generales. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones para prevenir la propagación del fuego interior.

Toda área mayor de 1.000 m<sup>2</sup>, debe dividirse en áreas menores por medio de muros cortafuegos, hechos de ladrillos macizos, de bloques de concreto o arena - cemento con los espesores mínimos prescritos en la tabla B.2-1.

### Espesores mínimos para muros corta fuego

Altura libre del muro	Espesor mínimo (m)	
Ladrillo	Hormigón	
Hasta 4.0	0.25	0.07
Más de 4.0	0.40	0.15



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Se permite la utilización de materiales y espesores diferentes en la construcción de muros cortafuego, siempre y cuando se demuestre que presentan un comportamiento general equivalente al de los muros especificados en la tabla B.2-1.

Las áreas mayores de 1.000 m<sup>2</sup> que por su uso no puedan dividirse en la forma estipulada, deberán equiparse con medios de extinción de fuego consistentes en rociadores y/o extinguidores. Estos últimos se deben disponer al alcance de los usuarios, dentro de las distancias de recorrido "Sistemas de detección y extinción de incendios".

El muro cortafuego para el último piso debe sobresalir, por lo menos, 0.5 m por encima de la cubierta de techo más alto. Si la cubierta está hecha o soportada con materiales combustibles y si el recinto almacena materiales inflamables.

Los muros de los medios de evacuación deben ser de mampostería en ladrillo macizo de 0.15 m de espesor, o de concreto reforzado de 0.08 m de espesor.

Las puertas que comuniquen cualquier espacio con un medio de evacuación de salida general o público deben ser metálicas, de material de eficacia equivalente contra el fuego o de madera maciza formada por piezas ensambladas y no yuxtapuestas, de espesor mínimo de 35mm; si se utilizan tableros macizos, se permite que su espesor disminuya hasta 25 mm. Las puertas pueden tener vidrios armados en el tercio superior del marco.

Cualquier espacio entre particiones, muros, pisos, techos, escaleras y espacios para tuberías, que permita el paso de llamas o gases de un piso a otro, o de un área encerrada a otra, debe rellenarse con materiales cortafuegos.

Como materiales cortafuegos y combustibles, debe utilizarse ladrillos macizos pegados con mortero, hormigón, láminas metálicas de por lo menos 0.5 mm de espesor, o láminas de asbesto-cemento de por lo menos 6 mm de espesor.

Acabados interiores. Los materiales que se utilicen en acabados interiores, deben cumplir las reglamentaciones prescritas en este artículo.

Para los acabados interiores no deben emplearse materiales que al ser expuestos al fuego produzcan por descomposición o combustión, sustancias tóxicas, en concentraciones superiores a las provenientes del papel o la madera bajo las mismas condiciones.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Los materiales para acabados interiores debe clasificarse con base en sus características de propagación del fuego Clasificación del material según su característica de propagación del fuego Clase Índice de propagación del fuego

- I 0 a 25
- II. 26 a 75
- III. 76 a 225
- IV Mas de 225

Se muestra una clasificación indicativa de distintos materiales utilizados para acabados interiores, en cuanto a su índice de propagación de llama.

Clasificación de algunos materiales utilizados para acabados interiores según índice de propagación de la llama: Materiales:

- Cartón de Clase asbesto
- CEMENTO
- Asbesto – asfalto -I
- Ladrillo.
- Baldosas de cerámica.
- Lana de vidrio sin aglutinantes aditivos.
- Vidrio.
- Algunos azulejos antiacústicos.
- Hoja de aluminio sobre respaldo apropiado

En lo anterior se especifica el tipo acabado interior que debe utilizarse de acuerdo con el grupo de uso, en que se clasifique la edificación.

Clasificación de algunos materiales utilizados para acabados interiores según índice de propagación de la llama

Clase Materiales

- II.
  - Cartón de fibra o yeso con revestimiento de papel.
  - Madera tratada mediante impregnación.
  - Algunos pañetes antisonoros.
  - Algunos azulejos antiacústicos
  - Madera de espesor nominal de 2.5cm.. o mas.
  - Planchas de fibra con revestimiento a prueba de fuego



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



III.

Azulejo antiacústico, combustible, con revestimiento a prueba de fuego.

- Cartón endurecido.
- Algunos plásticos.
- Tela.
- Viruta
- Superficies cubiertas con aceite o parafina

IV.

- Papel
- Plásticos, sin grado que permita asignarlos a otras clases.
- Paja.
- Algodón

Los materiales de acabado inscritos en la clase III pueden usarse cuando se presente cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) Recubrimientos y acabados para pisos;
- b) Recubrimientos de pared con espesores menores que 0.09 cm., cuando se apliquen directamente a un material incombustible, y 35
- c) Recubrimiento de no más del 20% del área total de paredes y cielo raso espacio que requiera materiales de las clases I o II, puede terminarse con materiales de la clase III.

En espacios donde existan sistemas de rociadores automáticos, la clase respectiva de acabado interior, puede reemplazarse por la clase inmediatamente superior indicada en la tabla B.2-3.

Cielo rasos. Los cielos rasos utilizados como elemento de acabado, deben cumplir las reglamentaciones que se especifican a continuación.

Los soportes, colgantes, rejillas y demás aditamentos utilizados para sostener un sistema de cielo rasos en posición, deben construirse con materiales incombustibles.

Se admite el uso en cualquier edificación de cielo rasos luminosos, construidos con vidrio y metal.

Los cielo rasos luminosos de material incombustible, instalados por debajo de un sistema de rociadores automáticos, deben construirse e instalarse utilizando malla





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



o cualquier otro tipo de elemento con aberturas, en tal forma que no se impida el paso del agua de los rociadores.

Se prohíbe el uso de cielo rasos luminosos de material combustible, en:

- a) Cualquier salida o corredor, y
- b) Cualquier habitación de los subgrupos de uso institucional de reclusión (I-1) e institucional de salud o incapacidad (I-2).

Requisitos para salas de máquinas y calderas. Las salas de máquinas y calderas deben cumplir los requisitos siguientes:

Todas las salas de máquinas o calderas deben estar separadas del resto de la edificación mediante muros divisorios incombustibles y no deben ser colindantes de otros destinados a vivienda.

Las superficies combustibles adyacentes de salas de máquinas y calderas deben recubrirse adecuadamente con materiales resistentes al fuego, de tal manera que la temperatura sobre una superficie combustible y adyacente no exceda nunca de los 75oC.

Los equipos de calentamiento y combustión no deben localizarse cerca de salidas, recintos para ascensores o en la vecindad de otros equipos y materiales, si se teme que esta proximidad contribuya a crear situaciones de riesgo.

Todos los equipos de calentamiento o combustión que se instalen deben montarse sobre bases incombustibles.

## **18. ESCOMBRERAS**

**SISTEMA DE RECOLECCION DE ESCOMBROS:** Se establecen las reglas y criterios básicos para regular el transporte y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación”

**ESCOMBRERAS:** Son Materiales: Escombros, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación; Elementos: Ladrillo, cemento, acero, mallas, madera, formaletas y similares. Agregados sueltos: Grava, gravilla, arena y rechos y similares.

Escombreras. El municipio seleccionó el sitio específico para la disposición final de los materiales y elementos a que se refiere este parágrafo, que se denominará



### *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



escombrera municipal. Esta selección se hará teniendo en cuenta los volúmenes producidos y características de los materiales y elementos, así como las distancias óptimas de acarreo.

El lugar que se escogió para estos depósitos de escombros, se localiza en la parte sur del área urbana, en el barrio El Cañito, en un área de tres (3) hectáreas como lo demuestra el plano de Infraestructura urbana propuesta.

Dentro de manejo de estas escombreras, se deben tener criterios básicos del manejo ambiental de escombreras municipales. Se aplicarán a las escombreras los siguientes criterios básicos de manejo ambiental:

- 1) Las medidas de mitigación y manejo deben estar definidas para disminuir los impactos paisajísticos, de ruido y calidad del aire, entre otros, conforme a las regulaciones ambientales existentes.
- 2) Se deberá incluir la protección visual de estas escombreras, que sean ambientalmente viables para evitar el impacto visual en los alrededores de la escombrera.
- 3) Se deben planificar todas las obras de drenaje que sean requeridas tanto al interior de la escombrera como en su perímetro para garantizar la adecuada circulación del agua en la escombrera, con el fin de evitar escurrimiento de materiales y sedimentos. Así mismo, se establecerán obras de control de sedimentos.
- 4) No se aceptarán materiales o elementos que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.

Para el lugar que el municipio escogió de las escombreras, debe solicitar la respectiva licencia ambiental de que trata el [Decreto 1753 de 1994] en un plazo de cuatro (4) meses. Las escombreras existentes deberán sujetarse a lo establecido en el [Decreto 1753 de 1994].

La definición de accesos a las escombreras municipales tendrá en cuenta la minimización de impactos ambientales sobre la población civil, a causa de la movilización de vehículos transportadores de materiales

Estaciones de Transferencias: El municipio de Cerete no cuenta con estaciones de transferencias de residuos sólidos. Cuando por necesidad del sector el municipio necesite establecer estaciones de transferencias; debe realizar un estudio de factibilidad, el cual debe incluir la evaluación económica, técnica, financiera, institucional y ambiental, con la anuencia de la CVS.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**ANEXO 19: USOS DE LOS SUELOS URBANO RURAL, Y RURALES PARA VIVIENDAS RESIDENCIALES CAMPESTRES.**

**Área de actividad residencial campestre.** Destinada principalmente a la actividad Residencial campestre complementada por actividades agropecuarias de bajo impacto ambiental.

**Vivienda Campestre:** Se podrá desarrollar al norte, este y oeste, sur hacia Montería.

**Características:**

Individual Aislada		Individual en Conjunto Residencial	
Área Minina	6000 M2	Área Minina	2000 M2
Frente Mínimo	50 Mts	Frente Mínimo	40 Mts
Ocupación	10%	Ocupación	20%
Construcción	100%	Construcción	100%

- Vivienda Rural Productiva: Se podrá desarrollar paralela a la carretera (Carretera troncal hacia San Pelayo), desde la salida de CERETE hasta el cruce con la carretera Troncal a Montería – y Ciénaga de oro
- Características:

Individual Aislada		Individual en Conjunto Residencial	
Área Minina	20000 M2	Área Minina	5000 M2
Frente Mínimo	100 Mts	Frente Mínimo	50 Mts
Ocupación	5%	Ocupación	10%
Construcción	100%	Construcción	100%

- **Vivienda en Parcelación:** Permitida al Este en los caminos la Troncal CERETE – Lórica.

**Características:**

Individual Aislada		Individual en Conjunto Residencial	
Área Minina	2000 M2	Área Minina	1000 M2
Frente Mínimo	40 Mts	Frente Mínimo	25 Mts
Ocupación	10%	Ocupación	20%
Construcción	100%	Construcción	100%

En desarrollo de las parcelaciones rurales con fines de construcción de viviendas campestres se deberán tener en cuenta lo siguiente:



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



- En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de uso en el suelo rural, el municipio deberá incorporar normas y procedimientos que permita controlar su desarrollo dado su impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en que la corporación autónoma regional CVS conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia.
- Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los lotes rurales no podrán fraccionarse por debajo de una (1) hectárea y su máximo índice de ocupación será del 10% para la vivienda campestre y vivienda en parcelación y 5% para la rural productiva.
- Usos Compatibles: Hoteles y Paradores
- Usos restringidos: Comercial (Estaciones de Gasolina y similares).
- Servicios públicos: Todos los desarrollos deben ejecutar las obras necesarias para la solución de alcantarillado por el sistema de pozas sépticas, plantas de tratamiento antes del vertimiento y solución de acueducto.
- Cesiones: El porcentaje de cesión para vía será el total del área necesaria para vías arterias, y las y secundarias 30 mts, 15 mts a cada lado de los arroyos. El 10% del área total para áreas libres de parques naturales y el 5% para equipamiento, o las normas que rijan para ese momento.

**Parágrafo 1:** Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación, se deben calcular sobre el área total del predio

**Parágrafo 2:** El número de vivienda estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico tanto en abastecimiento como en disposición final.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



## **ANEXO 20: Requisitos estructurales**

**General:** Objetivo. Las disposiciones de este capítulo tienen por objeto controlar el diseño y construcción de cimentaciones, excavaciones, rellenos y estructuras en el Municipio de Cereté, a fin de que se asegure un nivel adecuado de esfuerzos en todas sus partes para soportar con seguridad todas las cargas sobrepuestas, adicionales a las resultantes del peso propio, sin exceder con ello las capacidades de diseño y sin que se produzcan asentamientos o deformaciones mayores de las permisibles.

Alcance. Los requisitos especificados en este ítem deben aplicarse a cualquier sistema de cimentación utilizable en la construcción, ampliación, remodelación o modificación de cualquier edificación en el Municipio.

### **Cargas de fundación**

Presiones de apoyo en el suelo. Las cargas que se utilizan para el cálculo de las presiones de apoyo en los materiales de contrapiso de los cimientos deben contener las reacciones totales, las fuerzas y momentos en columnas, machones o muros, resultantes de las cargas no mayoradas según los requisitos del capítulo C.3, "cargas", de este código. Adicionalmente, es del caso incluir el peso propio de cimentación y de cualquier suelo, relleno o placa insertos dentro del área delimitada por los planos verticales que se proyectan desde los límites extremos del cimiento hasta la superficie final del terreno, así como las cargas vivas aplicadas a nivel o en placas de piso a nivel que queden dentro de estos límites.

Reacciones de pilotes, cajones y estructuras embebidas. Las cargas utilizables en el cálculo de las reacciones de estas estructuras deben determinarse de acuerdo con el artículo excepto cuando penetren en rellenos, arcillas, sedimentos, turbas o estratos comprensibles similares, en cuyo caso, la carga debe incrementarse según el nivel de arrastre que dicho material o que estratos superficiales causen durante su consolidación, a lo largo de la vida útil de la edificación.

**El capítulo del efecto de arrastre debe considerar la cantidad de relleno adicionado, el esfuerzo cortante entre el grupo de pilotes y el terreno, la reacción entre las presiones vertical y horizontal del suelo, y la disposición general de pilotes.**

**De considerar la capacidad de soporte que ofrezcan el suelo subyacente y el que rodea los dados de pilotes, esta consideración debe estar apoyada por los cálculos efectuados para el diseño.**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**Cargas laterales.** Todos los muros de fundación y cualquiera otro que sirva de estructura de retención, deben diseñarse para que revistan las cargas verticales actuantes y las presiones y sobrecargas laterales de tierra, además de las presiones hidrostáticas correspondientes al máximo nivel probable de agua.

**Cargas en la superestructura.** Es preciso tomar las precauciones necesarias para la absorción de las cargas laterales impuestas en la superestructura por sismos, vientos y otras causas.

**Movimientos del suelo.** No se deberá construir en áreas donde el suelo no sea estable lateralmente, a menos que se tomen las precauciones necesarias para prevenir tal inestabilidad.

**Excentricidades.** Es indispensable investigar las excentricidades presentes en la aplicación de cargas sobre las cimentaciones así como en las bases de los muros de contención, y lograr que se mantengan las máximas reacciones del suelo y las reacciones de los pilotes en concordancia con las correspondientes excentricidades dentro de los límites de seguridad establecidos en este capítulo.

Las presiones de apoyo en el suelo y las reacciones debidas a excentricidades en la aplicación de las cargas, deben calcularse con base en una distribución lineal de las reacciones de la cimentación. Sin embargo, es admisible suponer distribuciones de reacciones diferentes, siempre que se demuestre que, tanto la cimentación como el suelo, son capaces de soportar una deformación plástica de tal naturaleza, de modo que si esto ocurre no ocurran fallas.

**Fuerzas de levantamiento.** Es preciso tener en cuenta las fuerzas de levantamiento, deslizamiento y volcamiento debidas a la acción del viento, de sismos, de la presión hidrostática o de otros factores.

**Fuerzas de impacto.** Es posible, en el diseño de cimentaciones, prescindir de las fuerzas de impacto, excepto en el caso de cimentaciones sobre suelos granulares sueltos, o, con independencia del tipo de material del suelo, en fundaciones que soporten grúas, maquinaria pesada o equipos en movimiento, o cuando la relación entre la carga viva que causa el impacto y las reacciones totales de cargas vivas aplicadas sin impacto más la carga muerta, sea mayor que 1/3.

**Subsuelo investigaciones pertinentes:**

**Investigación previa.** Antes de iniciar la investigación del subsuelo, es preciso recopilar toda la información existente disponible sobre el terreno por edificar, en lo referente a topografía, edificaciones vecinas, redes de servicios públicos, uso de



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



terrenos adyacentes, estudios de suelos previamente realizados e informes geológicos.

Investigaciones por realizar. Antes de acometer la construcción de cualquier tipo de edificación se requiere llevar a cabo, como mínimo, las investigaciones de que trata el Título H “Estudios Geotécnicos” del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, Ley 400 de 1.997. y de las normas siguientes:

Estudios adicionales, según las condiciones que se presenten, realizados a medida que avanza la investigación y de acuerdo con las recomendaciones del correspondiente ingeniero de suelos.

Limitaciones. Los requisitos prescritos aquí establecen normas mínimas de procedimiento, complementadas de acuerdo con el criterio del ingeniero de suelos responsable. Éstos pueden remplazarse por condiciones equivalentes, siempre que, según el criterio del mencionado profesional, se sigan cumpliendo los requisitos mínimos exigidos.

Las investigaciones mínimas requeridas se clasifican así: sondeos directos, sondeos indirectos y ensayos de laboratorio.

Se da el nombre de sondeos directos a todos los métodos de investigación de campo con los cuales se tomen muestras, alteradas o inalteradas del suelo investigado y que permiten observar las características de éste y efectuar ensayos de penetración.

Se denominan sondeos indirectos todos los métodos de investigación de campo en lo que no se tomen muestras, alteradas ni inalteradas del suelo investigado. Estos sondeos indirectos permitirán determinar diferentes propiedades físicas o mecánicas de los suelos utilizables, directa o indirectamente, como parámetros de diseño.

Número de sondeos. Para cualquier edificación o conjunto de edificaciones se establece aquí el número mínimo de sondeos directos que es necesario realizar.

Este número se reparte en sondeos directos y sondeos indirectos, a criterio del ingeniero de suelos, hasta en una proporción de 50%, para cada uno.

El número mínimo especificado aquí corresponde al total de sondeos directos e indirectos sumados; de ninguna manera, la proporción de sondeos indirectos puede sobrepasar al 50% del total de sondeos.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



El número mínimo de sondeos debe ser igual al mayor valor obtenido entre las siguientes posibilidades, según el caso:

- a) Un sondeo por cada 1.000 m<sup>2</sup> de construcción en planta;
- b) Un sondeo por cada 20 casas, cuando se trate de urbanizaciones;
- c) Un sondeo por cada 5 edificios, cuando se trate de conjuntos de esta clase;
- d) Un sondeo por cada manzana que se va edificar, y
- e) Ningún estudio de suelos podrá incluir menos de tres sondeos.

Profundidad de los sondeos. Los sondeos deben llevarse al menos hasta la mínima profundidad de las siguientes alternativas:

- a) Aquellas en la que el incremento de esfuerzos causado por la edificación sobre el terreno sea igual al 10% del incremento de esfuerzos en superficie, siempre que no se encuentre roca a profundidades inferiores a la prevista aquí;
- b) El estrato portante debe investigarse con sondeos hasta lograr un espesor dentro de él igual a 1.5 veces el ancho de la cimentación para zapatas aisladas o continuas, 2.0 veces el ancho del cabezal para grupos de pilotes, el ancho de la losa;
- c) En el caso de excavaciones, los sondeos deberán llegar a una profundidad, medida a partir de la superficie del terreno, no menor que dos veces la profundidad de excavación prevista, y d) En los casos que se encuentre la roca firme a profundidades inferiores a las determinadas en los literales anteriores a), b) y c), el sondeo debe penetrar en la roca un mínimo de 1.0 m para edificaciones con menos de cuatro pisos y de 3.0 m para las de cuatro pisos o más.

Característica de los sondeos directos. En todos los sondeos directos se requiere tomar muestras, alteradas o inalteradas según el caso, a intervalos de por lo menos 1.5 m de longitud sondeada e, igualmente, en los cambios de estrato.

Es preciso hacer una descripción visual de todas las muestras obtenidas según el procedimiento de la norma ASTM D-2488-69 descripción de suelos (procedimiento visual-manual).

Ensayos de laboratorio. Sobre el total de las muestras alteradas e inalteradas que se recobren en los sondeos directos hay que realizar ensayos de laboratorio en una cantidad mínima del 30% del total de las muestras obtenidas para permitir la clasificación de los suelos según la norma ASTM D-2487-69, clasificación de suelos para propósitos de ingeniería. Además de los ensayos de clasificación se deberán realizar ensayos complementarios



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**Números de ensayos adicionales expresados como porcentaje del total de muestras obtenidas en suelos cohesivos**

Ensayos Edificaciones con Edificaciones con 4, menos de 4 pisos o mas pisos	
MENOS DE 4 PISOS	4 O MAS PISOS
(%)	
_ Consolidación 5	20
_ Resistencia 20	40
_ Factores de contracción 40	30

Requisitos adicionales. Toda investigación del subsuelo debe realizarse en forma tal que contenga la información necesaria y suficiente para definir con certeza los siguientes puntos:

- Posición del nivel freático;
- Características expansivas del terreno, y
- Presencia o ausencia de defectos del terreno tales como socavones antiguos de minería, botaderos antiguos, etc.

Informe de los análisis de suelos. Todo el acopio de datos recolectados en las indagaciones, investigaciones previas y ensayos de campo y laboratorio, se ha de consignar en un informe de suelos con el siguiente contenido:

- Información previa y problemas identificados con antelación.
- Justificación del programa de investigaciones realizado.
- Descripción del programa de investigaciones realizado.
- Resultados de los trabajos de campo.
- Resultados de los ensayos de laboratorio.
- Perfil estratigráfico.
- Propiedades geotécnicas de cada estrato.
- Resumen de cálculos realizados:
  - Capacidad portante;
  - Asentamientos;
  - Factores de seguridad;
  - Cargas;
  - Empujes de tierra, y
  - Parámetros utilizados y justificación.
- Diseño seleccionado y justificación.
- Características del diseño seleccionado.
- Clasificación del tipo de perfil de suelo para efectos sísmicos. ICCS Ley 400 de 1.997.
- Medidas de protección de edificaciones vecinas.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



--- Recomendaciones constructivas.

### **Fundamentos de diseño**

Estados límites. El diseño de toda cimentación debe realizarse por los dos estados límites que se especifican en seguida:

- a) Estado límite de servicio. Cuando el terreno sobre deformaciones responsables de daños o pérdidas funcionales en la estructura u obras vecinas, y
- b) Estado límite de falla. Cuando se desarrolla un mecanismo de falla en el terreno u ocurren deformaciones causantes de la pérdida de equilibrio estático o de la rotura de la estructura o de obras vecinas.

Estos estados límites se tienen que evaluar para las condiciones más críticas que puedan presentarse durante la construcción y vida útil de la estructura.

Capacidad portante. La seguridad contra los estados límites de falla, tienen que evaluarse calculando la capacidad portante de la cimentación.

Para cimentaciones superficiales, el cálculo de la capacidad portante debe tomar en cuenta los siguientes efectos:

- a) Forma de la cimentación;
- b) Inclinación de cargas y excentricidades;
- c) Profundidad de la cimentación.
- d) Inclinación del terreno, y
- e) Nivel freático.

Para cimentaciones profundas, la capacidad de carga total debe considerarse igual a la menor de las siguientes cifras:

- a) Suma de las capacidades de carga de los pilotes o pilas individuales;
- b) Capacidad de carga de un bloque de terreno cuya geometría sea igual a la de la envolvente del conjunto de pilotes o pilas, y
- c) Suma de las capacidades de carga de los diversos grupos de pilotes o pilas en que pueda subdividirse la cimentación.

Es preciso considerar para el diseño, la posible reducción en la eficiencia de los sistemas de pilotes de grupo.

Los parámetros de diseño deben justificarse plenamente, con base en resultados provenientes de ensayos de campo y/o de laboratorio.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



La cifra representativa del peso unitario del suelo que se utilice para los cálculos, debe ser consistente con el tipo de análisis de capacidad portante, en términos de esfuerzos totales o efectivos según el caso.

Los valores del peso unitario y de la cohesión tienen que provenir de ensayos de campo o de laboratorio.

Asentamientos. La seguridad para el estado límite de servicio resulta del cálculo de asentamientos de la cimentación, y tiene para ello que considerar los tres tipos de asentamientos que a continuación se especifican:

a) Asentamiento total. Definido como el de mayor valor entre todos los producidos en la cimentación; b) Asentamiento diferencial. Definido como la diferencia entre los valores de asentamiento correspondiente a dos partes diferentes de la estructura, y c) Giro. Definida como la rotación de la edificación, sobre el plano horizontal, producida por asentamientos diferenciales de la misma.

Límites de asentamientos. Los asentamientos de la edificación deben ser tales que no excedan las deformaciones máximas que pueden sufrir una edificación específica, teniendo en cuenta los materiales utilizados, su dimensiones y las limitaciones impuestas por el tipo de uso de la edificación.

Asentamientos totales calculados. No han de superar los 40 cm.. si la edificación se apoya en arcilla o los 2.50 cm.. si la edificación se apoya en arena, a menos que se garantice que no ocurrirán daños irreparables, en la propia cimentación, en la superestructura, en los acabados, en las edificaciones vecinas y en los sistemas de conexión a los servicios públicos, ni se perjudicará o impedirá el acceso a la edificación. En el caso de que se superen estos límites es indispensable hacer las verificaciones correspondientes por mediciones directas.

Asentamientos diferenciales calculados. No se permite que superen los valores fijados a continuación:

- a) Casas de uno o dos pisos sobre muros de carga 0.0015 L;
- b) Edificaciones con estructuras aporricadas 0.003 L;
- c) Edificaciones con muros de carga 0.0015 L;
- d) Edificaciones con estructuras metálicas 0.005 L, y
- e) Edificaciones con estructuras en madera 0.007 L.

Siendo L la luz entre apoyos o columnas. Tampoco se permite la presencia de asentamientos que produzcan los daños mencionados



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Asentamientos de giro. Deben limitarse a valores exentos de producir efectos estéticos o funcionales o de ambos que impidan o perjudiquen la normal utilización de la edificación, amenacen su seguridad, o disminuyan el valor comercial de la misma.

En ningún caso deberán sobrepasar de 0.004 L, siendo L la dimensión del edificio en el sentido del giro.

Cálculo de asentamientos. Para toda edificación, se exige hacer el cálculo de los asentamientos totales, diferenciales y de giro esperados.

Según el caso, es preciso tener en cuenta los asentamientos elásticos, los asentamientos por consolidación y los asentamientos secundarios.

La selección de parámetros para el cálculo de asentamientos elásticos debe quedar plenamente justificada mediante ensayos de campo o de laboratorio; para el cálculo de asentamientos de consolidación y de asentamientos secundarios se prescribe el uso de parámetros obtenidos mediante ensayos de consolidación en el laboratorio.

**ARTICULO C.1.4.4.**—Factores de seguridad para capacidad portante. La selección del factor de seguridad debe justificarse plenamente teniendo en cuenta:

- a) La magnitud de la obra;
  - b) Las consecuencias de una posible falla en la edificación o sus cimentaciones, y
  - c) La calidad de la información disponible en materia de suelos.
- Los factores mínimos por utilizar son: 2.0 para carga muerta más máxima carga viva y 3.0 para carga muerta más carga viva normal; estos valores mínimos deben quedar plenamente justificados.

Presión de contacto. La presión de diseño para la cimentación será el menor valor entre la calculada a partir de la capacidad portante reducida por el factor de seguridad, y la que produzca asentamientos inferiores a los permitidos.

Profundidad de cimentación. La profundidad mínima de cimentación debe ser la utilizada para el cálculo de la capacidad portante.

La profundidad debe ser tal que se elimine toda posibilidad de erosión o meteorización del suelo y se evite el arrastre del mismo por tubificación a causa del flujo de las aguas superficiales o subterráneas de cualquier origen.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



En los suelos arcillosos, la profundidad de las cimentaciones debe llevarse hasta un nivel tal que no haya influencias por los cambios de temperatura inducidos por fuentes de calor o fuentes refrigerantes interiores.

Es preciso diseñar las cimentaciones superficiales en forma tal que se eviten los efectos de las raíces principales de los árboles próximos a la edificación.

Punto de aplicación de resultantes y excentricidades. Para toda cimentación deben calcularse las excentricidades que haya entre el punto de aplicación de las cargas y resultantes y el centro  $i$  de geométrico de la cimentación.

Dichas excentricidades tienen que tenerse en cuenta en el cálculo de la capacidad portante, capacidad de carga y los asentamientos.

La losa de cimentación debe diseñarse de tal manera que las resultantes de las cargas aplicadas coincidan con el centroide geométrico de la losa. Para obtener la precisión necesaria en el cálculo de los centros de gravedad y de empujes de la losa, debe considerarse todo el conjunto de cargas reales que actúan sobre la losa, incluyendo en ellos las de los muros interiores y exteriores, acabados, excavaciones adyacentes a la losa, la sobrecarga neta causada por los edificios vecinos, así como la posibilidad de variación del nivel freático y del perfil topográfico y de ocurrencia de heterogeneidades en los estratos del subsuelo.

Fricción negativa. Para el diseño de pilotes, cajones y estructuras masivas es preciso calcular el valor de la fuerza causada por fricción negativa cuando las condiciones del suelo, del nivel freático y de carga impliquen el desarrollo de este tipo de fuerza sobre la cimentación.

El diseño de la cimentación debe realizarse teniendo en cuenta esta fuerza de fricción negativa.

Empuje de tierra. En el caso de obras de contención, tales como muros de gravedad, muros en voladizo y pantallas ancladas, se requiere calcular los empujes de tierra que actúan sobre la estructura.

La selección del estado activo, pasivo o en reposo debe quedar plenamente justificada, teniendo en cuenta las condiciones de trabajo en la estructura y las propias del suelo.

Es indispensable que los parámetros de cálculo se obtengan a partir de ensayos de campo y/o laboratorio.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Para dichas estructuras debe verificarse la estabilidad al deslizamiento, la estabilidad al volcamiento y la capacidad de soporte del suelo; igualmente, la cimentación de la estructura de contención propiamente dicha.

Hay que determinar, también, el punto de aplicación de la resultante de los empujes, para efectos del cálculo estructural.

Falla de fondo. Para cualquier excavación que forma parte de una edificación se requiere investigar su estabilidad ante el fenómeno de falla de fondo durante la construcción.

Como norma se ha de adoptar el factor de seguridad para este tipo de falla por lo menos igual a 1.5.

Los parámetros del suelo utilizado para el cálculo deben obtenerse a partir de ensayos de laboratorio. En caso de que el factor de seguridad sea inferior al mínimo prescrito en el párrafo precedente, es preciso tomar medidas constructivas suficientes para que pueda alcanzarse dicho valor.

El análisis de estabilidad debe tener en cuenta la sobrecarga de las obras vecinas, las condiciones de las aguas subterráneas y los sistemas constructivos.

Estabilidad de los taludes de excavación. Para cualquier excavación que forme parte de una edificación, debe investigarse la estabilidad que presentan sus taludes durante la construcción de la obra.

Es preciso que en la etapa de diseño se considere la estabilidad de los taludes de la excavación, previendo, para asegurarla, la adopción de algún sistema apropiado.

El sistema previsto en el párrafo precedente con base en las propiedades mecánicas del respectivo suelo y justificando plenamente los parámetros de cálculo seleccionados.

Se prescribe el uso de sistemas tales como muros excavados y fundidos en el sitio, codales, tablestacados, pantallas ancladas, pantallas bentoníticas o cualquier otro que garantice mediante cálculo previo, la estabilidad de los taludes.

Drenaje. Para toda edificación se prescribe tener en cuenta las condiciones de las aguas subterráneas en el diseño de la cimentación y de sus obras complementarias.





## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Es preciso incluir los empujes ejercidos por el agua en los cálculos de cimentación superficiales, muros de contención, pantallas y demás obras complementarias, a menos que se diseñe un sistema de drenaje que impida durante la vida útil de la edificación todo contacto del agua con las superficies de las diferentes estructuras.

Los sistemas de drenaje se han de dimensionar con base en estimativos justificados sobre los caudales que se espera circular por ellos y de modo que su diseño evite todo taponamiento progresivo de los conductos proyectados y el arrastre de materiales fuera del terreno natural.

El diseño del sistema de drenaje debe garantizar la salida al exterior del agua subterránea, en forma tal que no ocasione daños a las edificaciones vecinas ni se infiltren en terrenos adyacentes ocasionando problemas de erosión o de estabilidad.

Defectos del terreno. El diseño de cimentación en terrenos que posean socavones antiguos de minería o botaderos antiguos, tiene que realizarse en forma tal que se elimine todo riesgo de subsidencia de las estructuras, a causa de los defectos mencionados.

Se prescribe adoptar todas las medidas correctivas indispensables para evitar el derrumbe de los socavones o la constricción de los botaderos, a causa de las cargas impuestas por las edificaciones.

Expansividad. Para el diseño de cimentación sobre terrenos expansivos debe tenerse en cuenta el aumento volumétrico experimentado por el suelo a diferentes posibles presiones de contacto, en función del contenido de humedad y de la densidad del terreno.

A partir de las propiedades de expansividad del suelo es necesario diseñar algún sistema que permita controlar los efectos de dicho fenómeno; este sistema debe incluir un manejo adecuado del agua subterránea, un tratamiento del suelo o control de la presión de contacto, así como combinaciones de estos diferentes sistemas.

Consideraciones sísmicas. Para aquellas edificaciones en que el ingeniero de diseño, por sus características de dimensiones, cuantía o inversión de la obra, o tipo de ocupación y uso, considere que debe efectuarse un análisis de la respuesta sísmica del subsuelo, el estudio correspondiente debe ejecutarse de acuerdo con las técnicas o métodos aceptados por la dinámica de suelos.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Suelos granulares. Para suelos granulares saturados, que tengan menos del 70% de densidad relativa, debe comprobarse que no existirá la posibilidad de licuación del subsuelo para el sismo de diseño contemplado para la estructura.

De establecerse la potencialidad de licuación, deben diseñarse medidas preventivas como densificación mediante pilotes hincados, cimentaciones profundas u otros.

Para suelos granulares con densidades correspondientes a valores de penetración estándar menores de 10 ( $N < 10$ ) es preciso realizar el mismo tipo de estudio sobre licuación.

La evaluación de la estabilidad de un talud bajo acciones dinámicas producidas por un sismo, debe realizarse si existen las condiciones siguientes:

Para estructuras próximas al pie del talud si la distancia horizontal entre la estructura y el pie del talud es menor que la altura del edificio, o si la distancia horizontal entre la estructura y la cima del talud es menor que dos veces la altura del edificio.

Para estructuras próximas a la cima del talud si la distancia entre la estructura y la cima del talud es menor que la altura del edificio o si la distancia horizontal entre la estructura y el pie del talud es menor que dos veces la altura del edificio.

Protección de edificaciones y predios vecinos. Para la protección de las edificaciones y predios vecinos se requiere tomar las medidas siguientes:

En caso de que se prevea un descenso del nivel freático, estimar, para la construcción de la edificación, los asentamientos ocasionales originados en dicho descenso, así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas.

Cuando se realicen excavaciones, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos.

Es preciso estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, los cuales tienen que hallarse dentro de los límites prescritos en este código.

Se requiere hacer el cálculo de los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, dichos valores deben quedar dentro de los límites especificados en este código.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los límites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.

Rellenos. Cuando se requieran rellenos estructurales para cimentaciones superficiales, muros y demás obras complementarias, es necesario diseñar dichos rellenos seleccionando, la granulometría, para la colocación del material, y las propiedades de plasticidad con el fin de evitar problemas de expansividad, tubificación y compresibilidad.

### **Normas mínimas para la construcción**

Cimentaciones superficiales. En la construcción de cimentaciones superficiales es indispensable cumplir los requisitos siguientes:

Armadura y vaciado. Las operaciones de colocación de la armadura, vaciado y curado del concreto están sometidas a las normas del capítulo C.4, "requisitos estructurales para concreto reforzado".

La profundidad de excavación debe llevarse estrictamente hasta el nivel de cimentación determinado por el estudio de suelos en la etapa de diseño.

Los sistemas de excavación deben ser tales que por su causa no se moldee nuevamente ni altere el terreno de cimentación.

Las excavaciones masivas para sótanos, losas y similares, deben realizarse disponiendo de un control topográfico que señale el comportamiento de las obras vecinas y el fondo de la excavación, y debe ser la excavación llevada a cabo por etapas y con provisión de medios adecuados de drenaje y de soporte.

Las cimentaciones poco profundas que no utilicen un sistema de contención artificial han de estar provistas de bermas y taludes, debiendo tener éstos la misma inclinación prevista en el diseño.

Los sistemas de contención, drenaje y soporte para las excavaciones tienen que ser los mismos que se definieron durante la etapa de diseño, con base en el correspondiente estudio de suelos.

Queda prohibido sobrecargar el borde perimetral de la excavación con materiales propios de la construcción, o que provengan de la excavación o con equipos.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Si en algún sitio de la excavación el suelo carece de la consistencia requerida, es preciso proceder a su mejoramiento o reemplazo.

Rellenos. En la construcción de rellenos es preciso cumplir los requisitos siguientes:

Los rellenos tienen que construirse utilizando materiales provenientes de las fuentes seleccionadas en la etapa de diseño.

Es necesario que la compactación se haga por medio de capas y se requiere que antes de colocar una capa se exige que la precedente esté total y completamente compactada.

Deben tomarse muestras representativas de los materiales utilizados, para su análisis en el laboratorio a fin de verificar que se hayan cumplido los requisitos pertinentes.

Es preciso realizar ensayos de densidad de campo que permitan confirmar la densidad lograda en la compactación de cada capa.

Pilotes hincados. Los procedimientos para la hincada de pilotes tienen que prever la no ocurrencia de daños a las estructuras o instalaciones vecinas por causa de vibraciones o desplazamientos verticales y horizontales del suelo. Deben cumplirse, además, los requisitos siguientes:

El área seccional de un pilote debe ser la adecuada para que éste resista, sin ningún daño, los esfuerzos producidos durante su hincada.

Hechura. En la hechura de los pilotes, según sea el material empleado, se exige cumplir con los requisitos prevenidos en las siguientes referencias:

- a) Pilotes de concreto, informe de los Comités 336 y 543 del "American Concrete Institute (ACI)";
- b) Pilotes de madera-capítulo C.8, "estructuras de madera", y
- c) Pilotes de acero-capítulo C.7, "estructuras metálicas".

Juntas. En lo referente a juntas, uniones y empalmes, es de rigor que se mantenga la alineación y posición de las secciones del pilote, tanto durante la instalación de éste como en el resto de su vida útil. Estos elementos deben tener además la resistencia necesaria para transmitir las cargas verticales y laterales y los momentos que ocurran sobre ellos durante el proceso de hincada y en los que posteriormente induzcan las cargas de servicio.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Manejo. En el manejo de los pilotes para hincada, se prescribe el cumplimiento de los requisitos siguientes:

- a) Los puntos de izamiento deben marcarse sobre cada pilote dependiendo del diseño y de la construcción de los mismos;
- b) Es preciso rechazar todo pilote que sufra agrietamientos durante su manejo, y
- c) Se prohíbe el uso de cualquier pilote de concreto mientras carezca de la resistencia adecuada.

Almacenamiento. Los pilotes deben almacenarse en posición horizontal, apoyados en tal forma que se eviten deformaciones perjudiciales, y en lugares secos y aislados del contacto directo con el suelo.

Hinca. La hinca de pilotes está sometida a las normas que enseguida se establecen:

- a) El equipo que actúe en la operación de hinca debe responder a los siguientes requisitos mínimos:
  - a.1) El martillo tiene que caer sin ningún tipo de obstrucción sobre el cabezote del pilote que está hincado;
  - a.2) El cabezote sobre el cual golpea el martillo no debe presentar grietas ni roturas;
  - a.3) La rigidez y el peso del equipo han de ser los suficientes para asegurar un buen alineamiento;
- b) Durante la hinca es preciso tomar las medidas necesarias para evitar los daños siguientes:
  - b.1) Rotura o flexión en pilotes de concreto.
  - b.2) Astillamiento, presencia de nudos o de perforaciones en pilotes de madera;
  - b.3) Flexión y doblamiento, en pilotes de metal;
- d) Alineamiento. Se permite que hayan desviaciones máximas de 3°, con respecto a la inclinación de diseño. Desviaciones superiores requieren del rediseño de la estructura de cimentación;
- e) Localización. La desviación máxima, con respecto a la localización de diseño, debe ser 10 Para desviaciones mayores se requiere rediseñar la cimentación. Es preciso controlar topográficamente la localización, tanto antes como después de la hinca. Para grupos de pilotes, el espaciamiento mínimo entre los mismos debe ser de dos diámetros;
- f) Se exige que los pilotes lleven marcas de referencia para poder verificar topográficamente el levantamiento o penetración de los mismos, y f) En pilotes de punta debe registrarse el rechazo y la profundidad a la cual ocurra.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Pilotes de concreto fundidos en obra y pilar. En todo sistema de cimentación que incluya la utilización de pilotes de concreto fundidos en obra, se prescribe la observancia de los requisitos siguientes:

Los métodos de colocación de refuerzos y vaciado del concreto están sometidos a cumplir los requisitos especificados en las publicaciones de los Comités 336 y 543 del "American Concrete Institute, ACI".

La perforación tiene que hacerse en forma tal que las paredes del hueco no se derrumben ni se produzcan estrangulamientos del mismo durante el vaciado del concreto.

El sistema constructivo debe ser tal que no se produzca subsidencia del terreno en la obra en construcción ni en las edificaciones vecinas.

Control de la construcción. Cuando la cimentación contenga más de 80 pilotes fundidos en obra, más de 150 pilotes hincados o las cargas de trabajo por pilote sean superiores a 40 toneladas y 200 toneladas, es preciso realizar pruebas de carga para verificar la capacidad de los pilotes.

Dichas pruebas deben cumplir la norma ASTM D 1143 "carga axial de compresión sobre pilotes". Se exceptúan de este requisito los pilotes de madera.

En toda edificación de más de diez pisos debe contarse, desde el inicio de su construcción, con sistemas de medición topográfica que permitan determinar los asentamientos sufridos por ella tanto durante el período de construcción como en el resto de la vida útil de la misma.

Durante todo el período de construcción de cualquier cimentación debe llevarse un registro escrito que incluya como mínimo lo siguiente:

- a) Para excavaciones de cimentaciones superficiales y obras complementarias: la descripción de los materiales encontrados en cada profundidad, las diferencias existentes con respecto a las condiciones previstas en el estudio de suelos y a las condiciones del agua; igualmente, este registro debe incluir los procesos de inestabilidad del terreno observados durante la excavación;
- b) Para pilotes hincados: un registro individual de cada uno de ellos en el cual se le identifique y se anoten los datos de longitud, sección, peso, penetración por cada golpe, peso del martillo, caída de éste y energía de impacto del propio equipo, cuando sea del caso, y c) Para pilotes fundidos en obra: un registro individual de cada uno de ellos, en el cual se le identifique y se anoten las cotas



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



superior y de fondo del pilote, las cotas sucesivas se hormigón correspondiente a los volúmenes de éste que se coloquen en cada incremento, el volumen de excavación en cada incremento incluyendo el porcentaje de expansión y la comparación de volúmenes teóricos y reales, además de registrar el perfil estratigráfico encontrado y la correspondiente clasificación de los suelos.

### **Fundamentos de diseño estructural**

Cimentaciones superficiales. Las zapatas individuales, zapatas corridas y losas de cimentación deben diseñarse estructuralmente de acuerdo con los requisitos especificados en numeral anterior "requisitos estructurales para concreto reforzado".

La zapatas deben diseñarse de tal manera que la resultante de las cargas aplicadas no caigan por fuera del tercio y medio de la zapata.

Muros de contención. Los muros de contención deben diseñarse estructuralmente siguiendo los requisitos del capítulo C.4, "requisitos estructurales para concreto reforzado".

Cimentaciones profundas. Todo sistema de pilotes debe contar con los siguientes elementos complementarios:

Dados de pilote. El extremo superior de todo pilote debe ir embebido en un dado que cumpla con los requisitos de este párrafo.

El pilote debe ir embebido por lo menos en sus últimos 7.5

Los dados deben extenderse por lo menos 10 cm.. del borde del conjunto de pilotes.

Si los pilotes están sujetos a fuerzas ascendentes, éstos deben anclarse adecuadamente al dado, en tal forma, que resistan 1 1/2 veces la fuerza ascensional esperada.

El refuerzo del dado debe recubrirse al menos con 7.5 cm.de concreto, en la superficie en contacto con el suelo.

El diseño debe hacerse siguiendo los requisitos de las publicaciones de los comités 336 y 543 del ACI.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Arriostamiento de pilotes. Todo pilote debe arrastrarse lateralmente por alguno de los métodos siguientes:

Dados rígidos. 3 o más pilotes conectados mediante un dado rígido están arrastrados lateralmente, siempre y cuando se localicen en dirección radial al centroide del grupo y el ángulo entre dos radios de conexión consecutivos no sea mayor de  $60^\circ$ . Un grupo de dos pilotes en un dado rígido, debe considerarse arriostado a lo largo del eje que conecte los dos pilotes.

Vigas de amarre. Los pilotes pueden arriostarse por medio de vigas que se conecten rígidamente con otros dos pilotes al menos en dirección radial en tal forma que el ángulo entre dos radios de conexión consecutivos esté entre  $60^\circ$  y  $120^\circ$ . Las dimensiones mínimas de dichas vigas, deben diseñarse para resistir una carga axial mínima equivalente al 3% de la carga axial total de los pilotes amarrados por la viga, más el momento producido por alguna excentricidad entre el centroide del grupo de pilotes y la línea de acción de la carga aplicada.

Losas de concreto. En lugar de vigas de amarre, entre dados de pilotes, puede utilizarse una losa continua de concreto reforzado, de 12 cm. o más de espesor, que se extienda por lo menos 1.20 m en cada dirección y que esté anclada a los dos dados de pilotes. Esto debe permitirse sólo si la losa se soporta sobre un material que tenga una capacidad portante mínima y a su vez dicha capa de material no se encuentre localizada sobre un estrato de características malas o pobres.

Otros medios. Los pilotes pueden arriostarse mediante anclajes, muros de anclaje, o cualquier otro medio aprobado en la práctica.

Sistema de pisos. Grupos de uno o dos pilotes, o una línea de pilotes pueden considerarse adecuadamente arriostados si están conectados mediante un sistema de piso autoportante. Los detalles y dimensiones del piso deben ofrecer la resistencia adecuada contra desplazamientos laterales, de los dados de los pilotes, bajo las condiciones de máxima excentricidad de las cargas aplicadas.

Diseño sísmico de cimentaciones profundas. El diseño sísmico de cimentaciones profundas debe hacerse cumpliendo con los requisitos siguientes:

Pilotes de concreto sin camisa de acero. Debe colocarse acero de refuerzo en los pilotes de concreto sin camisa de acero, construidos in situ, pilotes excavados o caissons con una cuantía mínima de acero de 0.005 pero no menos de 4 varillas N° 6. Los estribos deben espaciarse cada ocho diámetros de varilla longitudinal, con un espaciamiento máximo de 7.5 cm. en los 1.2 m superiores. Los estribos



### *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



deben ser mínimo de varilla N° 3 para pilotes hasta de 50 cm.. de diámetro y de varilla N° 4, para pilotes de mayor diámetro.

Pilotes de concreto con camisa de acero. Debe colocarse acero de refuerzo en los pilotes de concreto con camisa de acero, en toda la longitud del pilote. Los dos tercios superiores del pilote, deben tener un mínimo de 4 varillas con una cuantía mínima de acero de 0.0075, con una espiral de acero de un diámetro mínimo de 6 mm (1/4 pulg.) con un paso máximo de 23 En los últimos 1.20 m de la parte superior el paso debe hacerse de máximo 7.5

Pilotes de concreto prefabricados. Los pilotes de concreto prefabricados, no deben usarse para resistir la flexión causada por los movimientos sísmicos, a menos que se pueda demostrar, que los esfuerzos en el pilote no exceden el límite elástico bajo las deformaciones máximas del suelo, al ocurrir el sismo. El refuerzo lateral debe suministrarse siguiendo los requisitos dados en las publicaciones de los comités 336 y 543 del "American Concrete Institute, ACI".

Pilotes prefabricados. Debe colocarse un refuerzo longitudinal de acero a los pilotes de concreto prefabricados, con una cuantía mínima de acero de 0.01.

Pilotes pretensados prefabricados. Los 60 cm.. superiores del pilote, deben tener estribos N° 3, con un espaciamiento no mayor de 10 cm.. o espirales equivalentes.

Pilotes de acero. La conexión entre el dado del pilote y los pilotes de acero o pilotes de tubo de acero, sin relleno de concreto, deben diseñarse para una fuerza de tensión equivalente a 10% de la capacidad de comprensión del pilote.

Los dados de pilotes individuales, los pilotes excavados o caissons, deben interconectarse mediante vigas de amarre, diseñadas de acuerdo con lo estipulado en el parágrafo A.3.6.3.2 del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, y en las publicaciones de los Comités 336 y 543 del "American Concrete Institute, ACI".

Requisitos especiales para pilotes. El refuerzo del pilote debe anclarse dentro del lado a una longitud de desarrollo especificada en las publicaciones de los comités 336 y 543 del "American Concrete Institute, ACI".

#### **Requisitos generales de diseño y construcción sismorresistente General**

Todas las edificaciones en el Municipio deben diseñarse y construirse de acuerdo con los requisitos sismorresistentes requisitos generales de diseño y construcción sismorresistente" del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes,



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



Ley 400 de 1.997. Para el caso de los diseños y cálculos estructurales, estos deben realizarse por un Ingeniero Civil con Tarjeta profesional vigente con Especialización en estructura o con 5 años de experiencia mínima en el campo de competencia; Estructura de Concreto, Estructura Metálica y Lamina Delgada o Estructura en Madera, o tener como mínimo 7 años laborando en una empresa o con un Profesional Especializado en Estructuras

### **Cargas: General**

Toda estructura que se levante en el Municipio debe ser capaz de resistir, además de los efectos sísmicos, los efectos de las cargas dadas en el título B, "cargas" del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, Ley 400 de 1.997.

### **Concreto reforzado General**

Toda estructura de concreto reforzado que se levante en el Municipio debe diseñarse y construirse de acuerdo con los requisitos dados en el título C, "concreto reforzado" del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, Ley 400 de 1.997.

### **Mampostería estructural General**

Toda estructura o elemento estructural de mampostería que se levante en el Municipio de debe diseñarse y construirse de acuerdo con los requisitos dados en el título D, "mampostería estructural" del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, Ley 400 de 1.997.

### **Edificaciones de uno y dos pisos General**

Todas las edificaciones de uno y dos pisos que se levanten en el Municipio deben diseñarse y construirse de acuerdo con los requisitos dados en el título E, "edificaciones de uno y dos pisos" del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, Ley 400 de 1.997.

### **Estructuras metálicas General**

Toda estructura metálica que se levante en el Municipio debe diseñarse de acuerdo con los requisitos del título F, "estructuras metálicas" del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, Ley 400 de 1.997.

### **Estructuras de madera General**

Toda estructura metálica que se levante en el Municipio debe diseñarse de acuerdo con los requisitos del título G, "Estructuras de madera" del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, Ley 400 de 1.997.



## *Códigos de Usos de Suelos Urbanismo Municipio de Cereté. 2013*



**Objetivo.** El objetivo del presente capítulo es el logro de la seguridad en edificaciones de madera, y el uso racional del material. Para esto se presentan los requisitos generales y de diseño, las normas técnicas y recomendaciones de construcción.

Las disposiciones de este capítulo deben aplicarse a cubiertas, entrepisos, vigas, columnas, muros divisorios y sistemas de columna y vigas de edificaciones livianas, hechas con maderas aserradas, y unidas con puntillas y pernos.

**Alcance.** Los requisitos establecidos en este capítulo deben aplicarse a edificaciones de madera, es decir, aquellas donde la estructura está hecha parcial o totalmente con elementos de madera y a la porción en madera de las edificaciones mixtas, es decir, aquellas donde la estructura hecha parcialmente en madera, está complementada con otros materiales como concreto, acero o mampostería.

**Condiciones generales.** Si se utilizan dimensiones y requisitos menores a los mínimos establecidos en este capítulo debe demostrarse la seguridad y conveniencia de la propuesta, mediante memorias de cálculos, planos y especificaciones de construcción y eventualmente ensayos de resistencia, durabilidad y comportamiento.

**Sistema de unidades y medidas.** Debe utilizarse el sistema de unidades métrico decimal para el diseño, comercialización y especificaciones de madera estructural.

Los lados de la escuadría deben expresarse en centímetros (cm.) y las longitudes en metros (m), designando primero la menor dimensión. Las molduras deben expresarse en metros (m) y los volúmenes en metros cúbicos (m<sup>3</sup>).

**Conversión de unidades.** En la tabla C.8-1 se presentan las conversiones aplicables a los sistemas de comercialización de la madera.

### **Conversión de unidades de volumen**

Unidad Valor en metros cúbicos

1 pie 0.00236

1 pieza ( ) 0.03000

1 pie cúbico 0.028

Un pie tablar es el volumen contenido en 1 pie cuadrado de madera de 1 pulgada de espesor.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



### **Requisitos de la madera estructural**

General. En esta sección se establecen los requisitos que debe cumplir la madera destinada a usos estructurales, así como varios aspectos de su comercialización, secamiento, preservación y mantenimiento.

Normas de clasificación visual. Para la clasificación por defectos en la madera, deberá considerarse la norma Icontec 824 "maderas, glosario de defectos". La madera estructural aserrada que se utilice en el Municipio, deberá seguir la regla de clasificación visual establecida por el Padrefort,

Regla de clasificación visual. Los defectos y tolerancias de la regla de clasificación visual para maderas estructurales son los siguientes:

**Abarquillado.** Se permite en forma leve, no mayor del 1% del ancho de la pieza.  
**Arista faltante.** Se permite en una sola arista. Las dimensiones de la cara y el canto (espesor) donde falta la arista debe ser por los menos 3/4 de las respectivas dimensiones con la arista completa.

**Arqueadura.** Se permite 1 cm.. para cada 300 cm.. de longitud de la pieza, o su equivalente  $h/L < 0.3\%$ .

**Bandas anchas de parénquima.** No se permiten en piezas que van a estar sometidas a esfuerzos de compresión.

**Duramen quebradizo.** No se permite.

**Encorvadura.** Se permite 1 cm.. para cada 300 cm.. de longitud de la pieza, o su equivalente  $h/L < 0.3\%$ .

**Escamadura.** No se permite en las aristas. Se permite en las caras si es paralela al eje de la pieza, de una profundidad menor que 1/10 del espesor y una longitud no mayor que 1/4 de la longitud total.

**Fallas de compresión.** No se permiten.

**Grano inclinado.** Se permite hasta una inclinación de 1/8 en cualquier parte de la pieza.

**Grietas.** Se permiten en distribución moderada. La suma de sus profundidades, medidas desde ambos lados, no debe exceder de 1/4 del espesor de la pieza.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**Manchas.** Se permiten garantizando que sean sólo cambios de color relacionados con pudrición.

**Médula incluida.** Se permite con un diámetro máximo de 2 cm.. o de 1/8 del ancho de la cara de la pieza, el que sea menor, máximo 1 por metro.

**Nudo sano.** Se permite con un diámetro máximo de 4 cm., o de 1/4 del ancho de la cara de la pieza, el que sea menor, máximo uno por metro.

**Nudos arracimados.** No se permiten.

**Perforaciones grandes.** Se permiten cuando su distribución es moderada y superficial. Máximo 3 agujeros en 100 No alineados ni pasantes.

**Perforaciones pequeñas.** Se permiten cuando su distribución es moderada y cubren una zona menor que 1/4 de la longitud total de la pieza. Máximo 6 agujeros en 10 cm..2. No alineados ni pasantes.

**Pudrición.** No se permite.

**Rajadura.** Se permite sólo en uno de los extremos y de una longitud no mayor al ancho de la cara de la pieza.

**Torcedura.** Se permite en una sola arista. Su magnitud no debe ser mayor que 1/300 de la longitud de la pieza.

Debe considerarse como pieza aceptable aquella donde la magnitud de cada uno de sus defectos no exceda la tolerancia establecida en la regla.

En algunos casos, la presencia simultánea de más de dos defectos del tamaño o tolerancia máximos puede producir una mayor reducción de la resistencia que cualquiera de los defectos en forma individual.

Si dentro de cualquiera de los siguientes grupos se presenta más de un defecto en el máximo tolerable, la pieza deberá ser rechazada.

- a) Abarquillado, arqueadura, encorvadura y torcedura;
- b) Inclinación general del grano, nudos;
- c) Rajaduras, grietas, escamaduras, y
- d) Perforaciones pequeñas, perforaciones grandes.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



La pieza debe también rechazarse si la inclinación del grano es la máxima tolerable en la cara y en el canto que forman una misma arista.

Medidas nominales y reales. Las medidas nominales de las maderas aserradas son aquellas con las cuales se conoce comercialmente una pieza de madera; las medidas reales son aquellas que presentan las piezas de madera, generalmente menores que las anteriores.

### **SISMO RESISTENCIA**

En Cereté, todas las construcciones y edificaciones que se adelanten en su territorio, deberán cumplir con el reglamento Colombiano de construcción sismorresistente NSR - Ley 400 de 1997, Decreto 926 de 2010, y la norma técnica ICONTEC 2010, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Título H del mencionado Decreto, y en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto.

Las edificaciones en altura, dependiendo del número de pisos y destinaciones, deberán contemplar dentro de su diseño, ascensores o medios mecánicos similares dependiendo de la tipología y destinación de la misma.

Toda edificación en altura que exceda de cuatro (4) pisos a partir del nivel de acceso directo desde una vía, deberá estar dotada del servicio de ascensor.

Todas las edificaciones deberán disponer de salidas y entradas amplias y sin obstáculos de cualquier índole, de escaleras, descansos y rampas, que cumplan con las dimensiones y pendientes requeridas de acuerdo con el uso y número de personas que las habiten o usufructúen, servicios de aseo, cuartos de basuras, shute o buitrón para canalizar las basuras, buitrones para canalizaciones telefónicas, citófonos, alarmas, redes de gas, alcantarillado, acueducto, teléfono y similares, elementos preventivos y para contrarrestar incendios, desagües para aguas lluvias u otras, servicios de portería, servicio sanitario común o al servicio de la portería, cuartos útiles y técnicos, tanques de agua, terrazas para el rescate de personas en caso de incendio u otros riesgos, parqueaderos privados y para visitantes. No se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios dúplex de los últimos pisos.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



# **CAPITULO XVII**

## **DEFINICIONES BASICAS DEL CODIGO URBANISTICO**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CAPITULO XVII**

**b- DEFINICIONES BASICAS DEL CODIGO URBANISTICO PARA EL PLAN  
BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CERETE**

**DEFINICIONES.**

Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente acuerdo, adóptese las siguientes definiciones:

**ACTIVIDAD CONTAMINANTE:**

Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreos y terrestres, emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que su naturaleza, características concentraciones o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, disposición o degradación por medio de mecanismos naturales de depuración.

**ACCION URBANA:**

Es el tratamiento que se le da a un área determinada, de acuerdo con las políticas de desarrollo establecidas para el Municipio.

**AFECTACION VIAL:**

Entiéndase por afectación vial la restricción impuesta a favor del Municipio a de cualquier otra entidad pública a cuyo cargo está la ejecución de una vía pública, que limita la obtención de licencia de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación, ampliación o de funcionamiento de un inmueble determinado por causa de la ejecución de la mencionada vía.

**ADECUACION:**

Es la obra que es sometida a ajustes o reformas para un determinado uso, sea este el original u otro compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, el mantenimiento de sus características tipologías, morfológicas y estructurales, así como sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y además elementos originales, según las determinaciones del Municipio.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**AFECTACION:**

Son las restricciones impuestas por el Municipio que limite o impida la obtención de licencias de urbanismos, parcelación, construcción, ampliación, adecuación, modificación o de funcionamiento, por causa de una obra pública o por protección ambiental de una determinada área.

**AGRUPACION:**

Es el desarrollo urbanístico – arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad privada individual.

**AISLAMIENTO:**

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

**AISLAMIENTO LATERAL:**

Es la distancia horizontal comprendida entre el perímetro lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

**AISLAMIENTO POSTERIOR:**

Es la distancia horizontal comprendida entre el perímetro posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

**ALERO:**

Borde interior del tejado que sobresale de la pared y sirve para desviar el agua de lluvia.

**ALTILLO:**

Es el área construida integrada a la cubierta y que forma parte del último piso.

**ALTURA BASICA:**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Es el número permitido de pisos en un área o sector del Municipio.

**ALTURA DE LA EDIFICACION:**

Es el número de pisos permitidos, tomados por el frente del predio, partiendo del nivel del andén y manteniéndose en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

**ALTURA DE PISOS:**

Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso o losa de una construcción.

**AMOBAMIEN TO URBANO:**

Conjunto de elementos que hacen parte del espacio público.

**AMPLIACION.**

Es el incremento de área construida de una edificación, sin que ello implique la alteración o modificación de sus características tipológicas, morfológicas y volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

**ANCHO DEL LOTE:**

Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia de dichos linderos, medido a lo largo de lo normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la demarcación o lineamiento y el lindero del lote.

**ANCHO DE LA VIA:**

Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación o lineamiento del predio y el sardinel.

**ANDEN:**

Es la superficie lateral de la vía pública destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**ANTE JARDIN:**

Es el área libre de propiedad privada comprendida entre la línea de demarcación y el parámetro de la construcción con frente sobre la vía.

**AREA BRUTA URBANIZABLE:**

Es la que corresponde al total del globo de tierra por desarrollar urbanísticamente.

**AREA CONSTRUIDA:**

Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y comprende a la suma de la superficie de los pisos excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

**AREA CUBIERTA:**

Es la proyección total de la edificación techada sobre un plano horizontal.

**AREA DE ACTIVIDAD:**

Corresponde en cada una de las divisiones superficiarias en que se subdivide el área urbana, con el fin de reglamentar sus usos en el Municipio de CERETE.

**AREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA:**

Son aquellas en que se subdivide el área rural que según la localización, calidades de suelo y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para el desarrollo agropecuario.

**AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADAS:**

Son aquellas que por las características de las actividades que en ellas se desarrollan o que por el impacto que generan en los alrededores, requiere de una localización específica o de la segregación de otros usos.

**AREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL:**

Son aquellas destinadas para el uso predominante de industrias.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE:**

Son aquellas que por ser o estar prevista como centros de empleos, por su localización estratégica dentro del Municipio por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos constituye sectores de atracción de actividades.

**AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:**

Son aquellas que están previstas para usos predominantes de vivienda y que se conforman alrededor de áreas de actividad múltiple.

**AREA DE CANJE:**

Es aquella que tiene por objeto la regularización de linderos de terrenos y que por lo tanto se reservan para ser intercambiada por terrenos de predios vecinos.

**AREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO:**

Son las franjas de terrenos no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajísticas y ambientalmente y que forma parte integrante de la sección transversal de dichas vías.

**AREA DE LOTE:**

Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

**AREAS DESARROLLADAS:**

Son los terrenos urbanizados o en procesos de urbanización, edificados o no, localizados dentro del perímetro del Municipio.

**AREA LIBRE:**

Es la superficie resultante del lote al descontar el área ocupada.

**AREA NETA URBANIZABLE:**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Es la resultante de descontar del área bruta urbanizable, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, etc.)

**AREA NO EDIFICABLE:**

Son todos los predios afectados por restricciones físicas por servicios públicos, o de zonificación.

**AREA OCUPADA:**

Es la superficie total de la edificación techada sobre un plano horizontal.

**AREA PREDIAL:**

Es la superficie privada de un lote una vez descontada las áreas de uso público.

**AREAS SIN DESARROLLAR:**

Son terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro de los límites del Municipio.

**AREA SUBURBANA:**

Es la prolongación del área en el campo.

**AREA URBANA:**

Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de redes de servicios públicos.

**AREA UTIL:**

Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías locales principales, las zonas verdes y comunales de cesión.

**AREA VERDE:**

Es el espacio abierto urbanizado y empedrado de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.

**AZOTEA:**





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Es la cubierta horizontal con acceso de una edificación.

**BALCON:**

Plataforma elevada que sobresale de la fachada de un edificio y que está rodeada de una barandilla o antepecho.

**BIENES CULTURALES URBANOS:**

Son los elementos e inmuebles de un Municipio, que permiten o facilitan las actividades y comportamientos de una sociedad, acorde a sus creencias, expectativas e ideologías, posibilitando a la comunidad vivir integrado a sus costumbres y patrocinando en sus miembros un sentido de identidad y pertenencia, mereciendo por ello ser conservados dada su excepcionalidad.

**CALIDAD AGROLOGICA DEL SUELO:**

Es la mayor o menor grado de vocación del suelo para las actividades o explotaciones agrícolas.

**CALZADA:**

Es la superficie de rodamiento de las vías públicas destinadas al tránsito de vehículos.

**CALZADA CENTRAL Y RAPIDA:**

Es la calzada de una vía arterial con un sentido único de operación y destinado a tráfico rápido.

**CALZADA LATERAL:**

Es la calzada contigua a la calzada rápida de una vía arterial con un sentido único de operación y destinada al tráfico rápido.

**CARRIL:**

Es la superficie en que puede dividir longitudinalmente una calzada y con ancho suficiente para la circulación de un vehículo.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CICLOVIA:**

Es el sistema de movilización en bicicleta en las vías correspondientes al sistema vial local en el espacio complementario de las zonas verdes y las áreas adaptadas para la recreación activa en vías especiales.

**CRUCE:**

Es el área donde convergen dos o más vías.

**CONTROL AMBIENTAL:**

Es la franja de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto principal de aislar el entorno del impacto urbano generado por la misma vía y el espacio público.

**CERRAMIENTO:**

Es el muro, tabique o reja con que se define el paramento de un predio o sus linderos.

**CESION TIPO A:**

Es la parte del predio transferido por el urbanizador al Municipio de CERETE, al título gratuito y con destino a zonas verdes, de equipamiento comunal público.

**CESION TIPO B:**

Es la parte del predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para el equipamiento comunal privado.

**CIELO RASO:**

Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

**CLUB CAMPESTRE:**

Es el establecimiento que brinda servicios recreativos, especialmente en espacios libres.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CLUB SOCIAL:**

Es el establecimiento que brinda servicios recreativos, especialmente en edificaciones de carácter público o privado.

**COMPENSACION EN ALTURA:**

Es la retribución vertical en área construida por la previsión de estacionamiento y áreas adicionales para espacio público.

**COMPOSICION GENERAL:**

Paramentos generales de diseño de una edificación.

**CONJUNTO:**

Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

**CONSTRUCCION:**

Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente con una función específica.

**CONSTRUCCION PERMANENTE:**

Son aquellas edificaciones que por normas urbanas de conservación histórica arquitectónicas del Municipio deben ser consideradas como inmodificables.

**CONSERVACION:**

Es la acción tendiente a preservar y mantener elementos y componentes urbanos del Municipio y la forma como estos se articulan, posibilitando integrar sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana y garantizar su permanencia en su estado físico actual, con el fin de construir bienes culturales urbanos, patrimonios colectivos y valores símbolos de la sociedad.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CONSERVACION ARTISTICA:**

Es la acción de preservar y proteger aquellas manifestaciones artísticas presentes en inmuebles o espacios públicos.

**CONSERVACION ARQUITECTONICA:**

Es la acción de preservar y mantener elementos individuales de las estructuras urbanas que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales o culturales, referidos a estilos arquitectónicos, en su técnica, singularidad, representatividad y significado, deben protegerse garantizando su permanencia.

**CONSERVACION HISTORICA:**

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

**CONSERVACION URBANISTICA:**

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

**CONSOLIDACION:**

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



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**CONTAMINACION DEL MEDIO LÍQUIDO:**

Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase) sustancias líquidas, gaseosas, sólidas o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

**CONTAMINACION – DEGRADACION DEL SUELO:**

Se considera contaminación – degradación del suelo al acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales, sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio o otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista o malolientes o que se tornen en focos potenciales de infección en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

**CONTAMINACION ACUSTICA:**

Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonido nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

**CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO:**

Él denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo, el acto por el cual se introducen en dicho medio, gases, vapores, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedades, daño, o molestias a las plantas, animales y en especial a los seres humanos o deterioran los objetos metálicos.

**CONTAMINACION TERMICA:**

Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambio en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

**CORREDORES MULTIPLES:**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Son las áreas ubicadas a lado y lado de ciertas vías arteriales urbanas, donde se localizan actividades múltiples con uso extensivo.

**CORREDORES REGIONALES:**

Son áreas de lado y lado de ciertas vías regionales donde pueden localizarse las actividades especializadas con un uso extensivo.

**COTA DEL NIVEL:**

En el medio correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

**CULATA:**

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

**DEMARCACION:**

Es la edificación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.

**DEMARCACION DEL PATRIMONIO DE USO PÚBLICO:**

Es la determinación de la línea que señala el límite entre un lote de uso privado y los bienes de uso público.

**DEMARCACION DEL ESPACIO PÚBLICO:**

Es la fijación de la línea que determina el límite del espacio público.

**DENSIDAD:**

Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

**DENSIDAD BRUTA:**

Es el número de viviendas, personas, habitantes, usos o actividades tipo por hectárea bruta de terreno.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**DENSIDAD NETA URBANIZABLE O DENSIDAD NETA:**

Es el número de construcciones, viviendas, personas, uso actividades por hectárea neta de terreno urbanizado.

**DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE:**

Es la densidad resultante de la relación entre el área neta urbanizable una vez descontadas las áreas correspondientes a las vías locales y zonas verdes y comunales y el número de viviendas, habitantes o construcciones.

**DENSIDAD RESTRICTIVA O RESTRINGIDA:**

Es la limitación de la densidad para áreas de específicas cuyas características se desea preservar.

**DESARROLLOS EN SERIE:**

Entendido como las urbanizaciones cuyo proceso de construcción de inmueble en su totalidad o por etapas se ha llevado a cabo a gran escala guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparten entre si ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**DESARROLLO NORMAL:**

Es la acción urbana que permite que el desarrollo del área continúe de acuerdo a las normas urbanísticas originales establecidas.

**DETERIORO:**

Es el estado de degradación a que llega una estructura urbana con el transcurso del tiempo y que se refleja por la pérdida del valor de uso de sus edificaciones y el consumo de su infraestructura pública.

**DETERIORO AMBIENTAL:**

Es el efecto producido por el deterioro físico y social de una zona que se refleja, en la alteración del medio ambiente por sustancias o formas de energía,





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



producidas por la actividad humana o por la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir con el bienestar o salud de la comunidad, atentar contra la flora y la fauna, degradar la calidad del medio ambiente o afectar los recursos de la nación o de los particulares.

**DETERIORO FISICO:**

Es la degradación del espacio público y de la estructura urbana de una zona que se produce por la saturación de servicios comerciales e institucionales, o por el grado de vejez de las estructuras y por el servicio inadecuado que ella presta o por falta de mantenimiento que puede tener como consecuencia el desplazamiento de los residentes a otras zonas y la desvalorización inmobiliaria.

**EDIFICIO:**

Es la construcción de carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso, o actividad determinada.

**EJE DE ACTIVIDAD:**

Son las áreas al lado y lado de ciertas vías arteriales urbanas, donde pueden localizarse actividades con uso intensivo.

**EMPATE:**

Es la armonía, integración de los parámetros, valorizados, plano de fachadas u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

**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.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:**

Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO:**

Es el conjunto áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad urbana.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**ESPACIO PÚBLICO:**

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

**ESTACIONAMIENTO:**

Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

**ESTACIONAMIENTO DE SERVICIO AL PÚBLICO:**

Son los estacionamientos destinados a los visitantes de los inmuebles residenciales y usuarios de los establecimientos comerciales, industriales e institucionales.

**ESTACIONAMIENTO DE USO DE DETERMINADO USUARIO PROPIETARIO:**

Son los estacionamientos privados contemplados como anexos de las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.

**ESTACIONAMIENTOS EN BAHIA:**

Son los estacionamientos destinados al aparcamiento temporal de vehículos en áreas de espacio público.

**ESTRUCTURA DEL ESPACIO PRIVADO:**

Sistema funcional de interacción entre componentes urbano – arquitectónicos, referidos a inmuebles y el conjunto de ellos, sus usos, tendencia, modos de ocupación y formas de las estructuras.

**ESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO:**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Sistema funcional de interacción entre los componentes urbano – arquitectónicos, referidos a usos y tenencia, modos de ocupación y formas de las estructuras y su articulación con los sistemas verdes, peatonales y vehicular. Su uso pertenece a todos los habitantes.

**ESTRUCTURA URBANA:**

Es la organización física de las actividades urbanas.

**FACHADA EXTERIOR:**

Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

**FACHADA INTERIOR:**

Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

**FONDO DEL LOTE:**

Es el cociente que resulta de dividir el área por un ancho promedio.

**FRENTE DEL LOTE:**

Es la longitud de su línea de demarcación, o lineamiento paralela al eje vial.

**FUNERARIA:**

Establecimiento destinado a la prestación y venta de servicios de materias.

**GARAJE:**

Es el lugar cubierto destinado al estacionamiento privado de vehículos.

**HABILITACION:**

Es el conjunto de acciones tomadas por la Administración municipal para dotar a las áreas urbanas consideradas como desarrollo incompleto, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos y en general de las obras que garanticen la recuperación de estas áreas.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**IDONEIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL:**

Es la aptitud de la malla vial o arteria local y de las redes de servicios públicos de un sector de la ciudad, para soportar determinados usos e intensidades de usos y localización de los respectivos establecimientos, de manera tal que puedan desarrollarse normalmente sin sobrepasar densidades o niveles de saturación.

**IDONEIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO:**

Se define como la calidad y capacidad de los elementos urbanos – arquitectónicos y naturales existentes o requeridos en el Municipio, o en un sector de este para el uso y desarrollo de las actividades colectivas de sus habitantes.

**IMPACTO AMBIENTAL:**

Es el grado de contaminación del medio general, generado por el funcionamiento de una actividad urbana.

**IMPACTO SOCIAL:**

Es el grado de incomodidades de tipo socio – psicológico, generado por el funcionamiento de una actividad.

**IMPACTO URBANO:**

Es el grado de generación de nuevos usos o de tráfico de servicio público, que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

**INCOMODIDAD:**

Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos como consecuencia de sus características de funcionamiento.

**INDICE DE HABITABILIDAD:**

Dentro del uso o actividad residencial, es la relación numérica que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.

**INDUSTRIA EXTRACTIVA:**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general, de los demás recursos materiales.

**INDUSTRIA JARDIN:**

Es el establecimiento industrial con más usos extensivos del terreno y con tratamiento paisajístico de todas sus fachadas y áreas libres.

**INDUSTRIA TRANSFORMADORA:**

Es aquella destinada a la elaboración, ensamblaje y reparación de productos.

**INTENSIDAD DE USO:**

Es el mayor o menor grado de utilización de un área por actividad determinada.

**INTERSECCION:**

Es el cruce de dos o más vías que requieren la solución de todas las franjas con sistemas de control de tráfico y obras de infraestructura.

**LEGALIZACION:**

Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de recoger oficialmente la existente de un asentamiento o edificio, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

**LIBERACION:**

Acción tendiente a remover adiciones realizadas sobre inmuebles y que ocultan valores substanciales de la tipología que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.

**LIMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACION:**

Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación de cualquiera de sus formas.

**LINDERO:**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes o entre un lote y una zona de uso público, comunal o áreas de canje.

**LINEA DE DEMARCACION:**

Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

**LOTE:**

Es el terreno destinado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

**LOTE MINIMO:**

Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

**LOTEO:**

Es una división de un globo de terreno de terreno en lotes.

**MALLA VIAL:**

Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas, la integran las vías de sentido general longitudinal Norte – Sur y transversal Oriente – Occidente, entre las cuales se cuentan las vías locales principales que son conectores de los desarrollos entre sí y de éstos con las vías del sistema arterial.

**MANTENIMIENTO:**

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

**MANZANA:**

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

**MARQUESINA:**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Cubierta alta que protege la puerta, ventana, escalinata o atrio de un edificio.

**MEJORAMIENTO:**

Es el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos del Municipio.

**MEJORAMIENTO URBANO:**

Es el proceso mediante el cual las áreas determinadas del Municipio son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o la regularización de barrios.

**MODIFICACION EXTERNA:**

Es la transformación que se le hace a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos que hagan parte de ellas.

**MODIFICACION INTERNA:**

Es la transformación que se hace al interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la densidad predial o la de unidades de usos, manteniendo sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructuras originales.

**NIVEL CERO:**

Punto más bajo de un predio sobre la vía a partir de la cual se mide la altura de una edificación nueva o una ampliación. En caso de predios con varios frentes la demarcación fijará el nivel cero correspondiente.

**NIVEL DE EMPATE:**

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

**NOCIVIDAD:**





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Contaminación que directa o indirectamente produce o puede producir alteración notable o deterioro total de elementos inertes.

**NORMA:**

Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulan o encargan el desarrollo del Municipio.

**NORMA MINIMA:**

Es el conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se pueden adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

**NORMALIZACION:**

Es el proceso mediante el cual, las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de control, son sometidas al cumplimiento de disposiciones que encauzan y regulan su funcionamiento.

**OBRA NUEVA:**

Es la construcción de una nueva edificación sobre un lote, para el cual es posible obtener una licencia de construcción.

**OBRA DE SANEAMIENTO:**

Corresponde las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que pueda ser usada en condiciones sanitarias.

**PARAMETRO:**

Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación, cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

**PARAMETRO DE CONSTRUCCION.**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



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

**PASO DEL DESNIVEL:**

Es el cruce de dos o más vías donde se construyen pasos elevados o subterráneos para la solución de algunos flujos de tráfico.

**PATRIMONIO:**

Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica, cultural y artística de un inmueble.

**PERIMETRO DE SERVICIOS:**

Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y el suministro de servicios públicos dentro del Municipio de CERETE por parte de la Administración municipal.

**PERIMETRO URBANO:**

Es la línea que delimita el área urbana del área rural.

**PISO FINO:**

Es el acabado superior de un piso.

**PLANO:**

Es la representación gráfica e escala de una urbanización. Agrupación de viviendas, edificios y otras obras o superficies.

**PLANO DE ZONIFICACION:**

Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala la división territorial del Municipio de CERETE, en áreas de actividad múltiple y zonas que sirve como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.

**PLANO TOPOGRAFICO:**

Es el plano en el cual se representan geográficamente, a escala, los linderos y relieves de un predio y característica de su superficie.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**POLUCION:**

Es la presencia de sustancias de carácter físico, químico, biológico o de cualquier forma de energía que altere las características naturales del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

**PREDIO:**

Es el terreno deslindado de la propiedad urbana con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

**PRESERVACION:**

Es el conjunto de políticas y medidas encaminadas a mantener las condiciones de que propicien la evolución y continuidad de los procesos de desarrollo urbano, protegiendo la estructura urbana y sus inmuebles de aquellas transformaciones que implique el deterioro y la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos, ambientales, históricos, artísticos y culturales del Municipio.

**PREVENCION:**

Es el conjunto de disposiciones anticipadas orientadas a proteger y evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de un inmueble.

**PROTECCION:**

Es el conjunto de medidas orientadas a controlar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos y culturales de un inmueble.

**RAMPA:**

Superficie de inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

**REDESARROLLO:**

Es la acción urbana que se aplica a las zonas del Municipio que presentan un alto grado de deterioro y por lo tanto requieren de un reloteo o re densificación sustancial, así como redistribución de las áreas de uso público.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**RECONSTRUCCION:**

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

**REFORMA LOCATIVA:**

Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

**REFORMA SUSTANCIAL:**

Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando la densidad y/o usos y/o diseños estructurales vigentes.

**REGLAMENTACION:**

Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular del Municipio y el área de influencia o de un área específica.

**REHABILITACION:**

Es la acción urbana por la cual se establece una revitalización de un sector urbano mediante normas de modificación importante del uso y su intensidad y volumetría. Estas áreas tienen un bajo nivel de permanencia del uso y de la volumetría original y manifiesta grandes tendencias de cambio y deterioro.

**REINTEGRACION:**

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

**REMATE:**

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

**RENOVACION URBANA:**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Son los procesos dirigidos a introducir modificaciones substanciales al uso de la tierra y las construcciones para determinar los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los habitantes de las zonas; el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la descongestión del tráfico urbano y la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

**REPARACIONES LOCATIVAS:**

Acción de sustituir, mejorar o ampliar tuberías de suministro, drenajes o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fractura y otros.

**RELOTEO:**

Es la modificación de la distribución, área o forma de un loteo.

**RESIDENTE:**

Es la persona que habita un lugar.

**RESTAURACION:**

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

**RETROCESO:**

Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta la construcción.

**RONDA DEL RIO:**

En un área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental o ecológica, localizada a lo largo de ambos costados de los Arroyos, cuerpos de agua y el río Sinú.

**SARDINELES:**



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



Es el elemento de material durable cuyo borde separa del andén o del separador de una vía.

**SECCION TRANSVERSAL DE VIAS:**

Es el corte transversal de una vía en el cual se especifica su ancho, la demarcación de las calzadas, separadas, andenes, sardineles, zonas verdes y demás elementos que la conforman.

**SEMI – SOTANO:**

Es una edificación, es un nivel de construcción o piso parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno con cincuenta (1.50) metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

**SEPARADOR:**

Es la zona verde o densa de las vías públicas colocadas en dirección paralela a su eje para canalizar flujos de tráfico, controlar maniobras inadecuadas y proporcionar protección a los peatones, pueden ser controles, intercambios laterales según el tipo de sección transversal de la vía.

**SERVICIOS COMUNALES:**

Ver equipamiento comunal público.

**SERVICIOS PUBLICOS:**

Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfonos y energía eléctrica) suministrada por particulares o por el Estado.

**SOTANO:**

Es la parte subterránea de un edificio.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**SUBDIVISION:**

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

**TRAZADO DE UNA VIA:**

Es el diseño geométrico preliminar definido en planta y sección transversal, dado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y base en el cual deberá adelantarse el anteproyecto o proyecto de construcción de las vías.

**TIPOLOGIA:**

Son las características formales originales de la construcción según la función y uso específico, para la cual fue inicialmente construida.

**TORRE:**

Edificación aislada de varios pisos de altura destinada a un uso o actividad.

**TRATAMIENTO:**

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

**URBANIZACION:**

Es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

**URBANIZACION EN DESARROLLO:**

Es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**URBANIZADOR RESPONSABLE:**

Es toda persona natural o jurídica que, es su propio nombre, o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de dicho globo de terreno y la acondiciona para construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo.

**USO:**

- Es el tipo de utilidad asignado a un terreno, a una edificación o parte de éstos.
- Es la destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas

**USO COMPATIBLE:**

Es aquel que no perturba, ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

**USO COMPLEMENTARIO:**

Es aquel que constituye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad o zona.

**USO PERMITIDO:**

- Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independiente del tratamiento a que esté sometido ésta área.
- Es el tipo de utilización asignada a un sector del Municipio, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles o parte de estos por reglamentaciones urbanas.

**USO PRINCIPAL:**

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

**USO RESTRINGIDO:**

Es aquel cuyo funcionamiento es un área de actividad, esta supeditada al tratamiento al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento del concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**USOS COMPATIBLES:**

Son aquellos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales, que pueden desarrollarse en las distintas zonas, siempre y cuando puedan controlarse los impactos negativos que puedan producir.

**USOS COMPLEMENTARIOS.**

- los indispensables como factor de base y consolidación de las actividades inherentes de los usos que predominan, y los que sin constituir lo dicho anteriormente, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de una zona por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

**VALORES TESTIMONIALES:**

Son los valores que se encuentran asociados a eventos políticos, sociales, religiosos, del desarrollo urbano del Municipio de otras índoles, que hacen parte de la historia del Municipio.

**VALORES TIPOLOGICOS:**

Son aquellos elementos de la estructura urbana y construcciones, que permiten leer en un momento dado de la historia del desarrollo urbano, que definen diferentes categorías de construcciones en función de su estructura original y la relación entre ellos y el contexto urbano en que se insertan. Esos valores tipológicos se refieren al conjunto de predios e inmuebles homogéneos que pueden llegar a constituir conjunta de manzanas o cuadras susceptibles de ser discriminadas por su tamaño, por su representatividad o por su rol estructurante a nivel del Municipio a la tipología de la edificación en conjuntos monumentales, hechos urbanos colectivos o viviendas, con respecto a su preeminencia frente a otras formas de ocupación.

**VERJA:**

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

**VIA ARTERIAL:**

Es una vía principal con prioridad, para el tráfico y acogida como tal por sus características de diseño, función e importancia dentro de la malla vial.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**VIA LONGITUDINAL:**

Es una vía cuya dirección predominante es Norte – Sur.

**VIA TRANSVERSAL:**

Es aquella cuya dirección predominante es Oriente – Occidente.

**VIABILIDAD DE LA ESTRUCTURA:**

Es el conjunto de condiciones físicas de un inmueble o edificación que permiten su adecuada función a un uso determinado.

**VIVIENDA:**

Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.

**VIVIENDA BIFAMILIAR O TRIFAMILIAR:**

Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y área de acceso y aislamiento y cuentan con reglamentos de propiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:**

Esta comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de edificación prevé áreas y servicios comunales cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:**

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



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**VOLADIZO:**

Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles.

**VOLUMETRIA:**

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

**ZONAS:**

Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad.

**ZONAS ESPECIALIZADAS DE RESERVA AMBIENTAL:**

Es aquella en la cual es necesario proteger los elementos materiales existentes con mérito y valor para el paisaje urbano o rural del Municipio de CERETE.

**ZONAS ESPECIALIZADAS DE RESERVA DE RONDA DE RIOS, Y COMPLEJO CENAGOSO:**

Corresponde las áreas edificables constituidas por el terreno aledaño o rondas del Río Sinú, caño Bugre, Ciénagas, Arroyos generales del municipio de CERETE, necesarios para la rectificación, control ambiental y equilibrio ecológico de los mismos.

**ZONAS DE INFLUENCIA:**

Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

**ZONIFICACION:**

Es la división territorial del Municipio de CERETE en zonas y áreas de actividad, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de éstos, a los cuales se destina el terreno y las características urbanísticas de las edificaciones.

**ZONA VIAL:**

Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**ZONA DE RESERVA VIAL:**

Son aquellas franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento.

**ZONAS VIALES:**

Son áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental, sean todas ellas, bienes de uso público del espacio público.

**ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO:**

Son las áreas determinadas al sistema de vial general para el transporte masivo, adquiridas por el Municipio de CERETE, las vías correspondientes a red local de una urbanización cedida gratuitamente, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería del sistema vial.

**ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO:**

Son vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, las plazoletas, los accesos, las bahías, las áreas de circulación peatonal y de estacionamiento privado, exceptuando los garajes.



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*

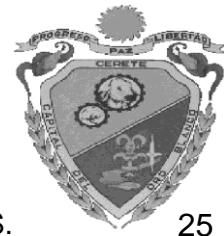


**TABLA DE CONTENIDO**

	Pág.
1. PLANEAMIENTO FISICO MUNICIPAL	3
1.1. ARTICULO 1. OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO	3
1.2. ARTICULO 2. PLANEAMIENTO FISICO	3
1.3. ARTICULO 3. ESTRUCTURA URBANA	3
1.4. ARTICULO 4. AUTORIDADES DE PLANIFICACION	3
1.5. ARTICULO 5. MANIFESTACIONES DE LA FUNCION DE PLANEACION	4
1.6. ARTICULO 6. LA JUNTA DE PLANEACION.	4
ARTICULO 7. LA JUNTA DE MEJORAMIENTO URBANO	5
2. OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO	8
2.1. ARTICULO 8 OBJETIVOS DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO FISICO.	8
2.2. ARTICULO 9. POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.	9
2.3. ARTICULO 10. ASPECTOS NORMATIVOS DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO URBANO	13
2.4. ARTICULO 11. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.	14
2.5. ARTICULO 12. ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTALES DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.	15
3. REGLAMENTACIONES URBANISTICAS DE LOS CONCEPTOS APLICABLES A ESTE ESTATUTO SOBRE REGLAMENTACIONES URBANISTICAS.	18
3.1. ARTICULO 13. CONCEPTOS DE LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS	18
3.2. ARTICULO 14. DISPOSICIONES GENERALES.	19
3.3. ARTICULO 15. APLICACIONES.	19
3.4. ARTICULO 16. CONTROL PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS	20
4. PLANES SECTORIALES	23
4.1. ARTICULO 17. PLANIFICACION SECTORIAL	23
4.2. ARTICULO 18. PLAN GENERAL DE DESARROLLO Y PLANES SECTORIALES	23
4.3. ARTICULO 19. PROGRAMAS DE INVERSION Y DE GENERACION DE RECURSOS	23
4.4. ARTICULO 20. RESPONSABILIDAD DE LA EJECUCION DE LOS PLANES SECTORIALES	24
4.5. ARTICULO 21. ADOPCION DE LOS PLANES SECTORIALES	24
4.6. ARTICULO 22. LOS PLANES SECTORIALES COMO PARTE DEL PLANEAMIENTO FISICO	24



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



4.7.	ARTICULO 23. CONTENIDO DE LOS PLANES SECTORIALES.	25
4.8.	ARTICULO 24. APROBACION DEL PLAN SECTORIAL	26
4.9.	ARTICULO 25. EVALUACION Y CONTROL DE LOS PLANES SECTORIALES	26
5	DISPOSICIONES PRELIMINARES	28
5.1	ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO EN GENERAL	28
5.1.1	ARTICULO 26. ZONIFICACION	28
5.1.2.	ARTICULO 27. USO.	28
5.1.3.	ARTICULO 28. USO PERMITIDO.	28
5.1.4.	ARTICULO 29. INTENSIDAD DEL USO	29
5.1.5.	ARTICULO 30. IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA	29
5.1.6.	ARTICULO 31. EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS	29
5.1.7	ARTICULO 32. LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS	29
6.	ZONA URBANA	33
6.1.	USO PÚBLICO Y ESPACIO PÚBLICO	33
6.1.1.	ARTICULO 33. USO PÚBLICO	33
6.1.2	ARTICULO 34. ESPACIO PÚBLICO	33
6.1.3	ARTICULO 35. ZONAS DE USO PUBLICO POR DESTINACION QUE DE ELLAS HAGAN PROPIETARIOS O URBANIZADORES	33
6.1.4.	ARTICULO 36. ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO MUNICIPAL	34
6.1.5.	ARTICULO 37. DEMARCACION DEL PATRIMONIO PÚBLICO	34
6.2.	ZONAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO	34
6.2.1.	ARTICULO 38. RECREACION PÚBLICA	34
6.2.2.	ARTICULO 39. BIENES DE USO PÚBLICO INTEGRANTES DEL ESPACIO PÚBLICO RECREATIVO	34
6.2.3.	ARTICULO 40. BIENES DE USO PÚBLICO DESTINADOS A LA RECREACION ACTIVA	35
6.2.4.	ARTICULO 41. BIENES DE USO PÚBLICO DESTINADOS A LA RECREACION PASIVA	35
6.2.5	ARTICULO 42. ZONAS DE RESERVA PARA LA CONSTITUCION DE FUTURAS AREAS DESTINADAS A PARQUES Y PROYECTOS RECREATIVOS PUBLICOS	36
6.3.	ZONAS RECREATIVAS DE USO PRIVADO	36
6.3.1	ARTICULO 43. ZONAS DE PROPIEDAD PRIVADA O DE SERVICIO RESTRINGIDO	36
6.4	ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS	36
6.4.1.	ARTICULO 44. ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS	36
6.4.2.	ARTICULO 45. EQUIPAMIENTO DE LAS ZONAS DE SERVICIOS	37





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



6.4.3	ARTICULO 46. ADMINISTRACION Y APROVECHAMIENTO ECONOMICO DE LAS ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS	37
6.4.4.	ARTICULO 47. COORDINACION DE LA EJECUCION DE OBRAS DE SERVICIOS PUBLICOS	37
6.5.	INSTALACION Y PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS	38
6.5.1.	ARTICULO 48. SERVICIOS PUBLICOS	38
6.5.2.	ARTICULO 49. LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO	38
6.5.3.	ARTICULO 50. DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LOS SERVICIOS PUBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	39
6.5.4.	ARTICULO 51. PROHIBICION DE INSTALAR SERVICIOS PUBLICOS EN CONTRAVENCION A LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS	39
6.5.5.	ARTICULO 52. SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	39
6.5.6.	ARTICULO 53. SERVICIOS DE ENERGIA Y ALUMBRADO PÚBLICO	40
6.5.7.	ARTICULO 54. SERVICIO DE TELEFONIA	40
6.5.8.	ARTICULO 55. SERVICIO DE TELEFONIA PARA VIVIENDA	40
6.5.9.	ARTICULO 56. RESTRICCION PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS	40
6.6.	CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO	41
6.6.1	ARTICULO 57. LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCION DE ESPACIO PÚBLICO	41
6.6.2	ARTICULO 58. PRODUCCION DEL ESPACIO CONSTITUIDO POR BIENES DE USO PUBLICO MEDIANTE EL SISTEMA DE CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS	41
6.7.	ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL RONDA DEL RIO, CAÑOS, ARROYOS, CANALES, CIENAGAS Y DEMAS CUERPOS DE AGUA, ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL DE LAS MISMAS	42
6.7.1	ARTICULO 59. RONDA O AREA FORESTAL PROTECTORA	42
6.7.2	ARTICULO 60. RONDA HIDRAULICA	42
6.7.3	ARTICULO 61. CAUSE NATURAL	42
6.7.4	ARTICULO 62. ACOTAMIENTO	43
6.7.5	ARTICULO 63. ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL DE LAS RONDAS	43
6.8.	ZONIFICACION AMBIENTAL PROPUESTA	44
6.8.1	ARTICULO 64. AFECTACIONES	44
6.8.2	ARTICULO 65. REGIMEN CONCERTADO	44
6.8.3	ARTICULO 66. ADMINISTRACION, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONOMICO DE LAS RONDAS Y ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL	44
6.8.4	ARTICULO 67. COMUNICACION A LA C.V.S.	45
6.9.	PROGRAMAS DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS	
6.9.1	ARTICULO 68. OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES PUBLICAS QUE	45



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



6.9.2	ADELANTEN PROGRAMAS DE VIVIENDA ARTICULO 69. CONCEPTO DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, PREVIO A LA ADQUISICION DE INMUEBLES POR PARTE DE LAS ENTIDADES PUBLICAS QUE PRETENDAN ADELANTAR PROGRAMAS DE VIVIENDA	45
7.	LA DIVISION DE TERRITORIOS DEL MUNICIPIO DE CERETE EN AREAS URBANAS, AREAS SUBURBANAS, AREAS RURALES, ZONAS DE RESERVAS AGRICOLAS Y ZONAS DE MANEJO AMBIENTAL	48
7.1.	ARTICULO 70. DIVISION DEL TERRITORIO MUNICIPAL EN AREAS URBANAS, AREAS SUBURBANAS, AREAS RURALES, ZONAS DE RESERVAS AGRICOLAS Y ZONAS DE MANEJO AMBIENTAL	48
7.2.	ARTICULO 71. PERIMETROS URBANOS Y SUBURBANOS	48
7.3.	ARTICULO 72. PLANO OFICIAL DE PERIMETROS	48
7.4.	ARTICULO 73. CRITERIOS PARA DILUCIDAR IMPRECISIONES DERIVADAS DE LAS LIMITACIONES CARTOGRAFICAS DEL PLANO OFICIAL DE PERIMETROS	48
7.5.	AREAS RURALES Y ZONAS DE RESERVA AGRICOLA	49
7.5.1.	ARTICULO 74. AREAS RURALES	49
7.5.2.	ARTICULO 75. SUELOS DESTINADOS A USOS AGRICOLAS	49
7.6.	AREAS URBANAS	49
7.6.1.	ARTICULO 76. AREAS URBANAS	49
7.6.2.	ARTICULO 77. DESARROLLO EN USOS URBANOS	50
7.6.3.	ARTICULO 78. REQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS	50
7.6.4.	ARTICULO 79. USOS URBANOS	51
7.6.5.	ARTICULO 80. AREAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE CERETE	51
7.7.	AREAS SUBURBANAS	52
7.7.1	ARTICULO 81. AREAS SUBURBANAS	52
7.7.2	ARTICULO 82. AREAS SUBURBANAS DE EXPANSION	52
7.7.3	ARTICULO 83. AREAS URBANAS Y SUBURBANAS DE LOS CENTROS DE POBLACION QUE SURGEN EN LAS AREAS RURALES	53
8.	ZONAS ESPECIALIZADAS	55
8.1	AREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS	55
8.1.1.	ARTICULO 84. DIVISION DE LAS AREAS URBANAS EN AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE Y AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA	55
8.1.2.	ARTICULO 85. DELIMITACION DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS	55
8.1.3.	ARTICULO 86. CRITERIOS PARA DILUCIDAR IMPRESIONES DERIVADAS DE LAS LIMITACIONES CARTOGRAFICAS DEL PLANO OFICIAL DE QUE TRATA EL PRESENTE CAPITULO	58
8.1.4.	ARTICULO 87. USOS URBANOS PERMITIDOS.	58



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



8.1.5.	ARTICULO 88. VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS	59
8.2.	REGLAMENTO DE ZONIFICACION	59
8.2.1	ARTICULO 89. DEFINICION DE ZONIFICACION	59
8.2.2	ARTICULO 90. ZONIFICACION DEL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CERETE	60
8.3	USO RESIDENCIAL	60
8.3.1.	ARTICULO 91. USO RESIDENCIAL	60
8.3.2.	ARTICULO 92. MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL	60
8.3.3.	ARTICULO 93. REGLAMENTACION DEL USO RESIDENCIAL	62
8.4.	ZONIFICACIÓN	62
8.5	ZONIFICACIÓN DEL AREA URBANA	62
8.6	NORMAS GENERALES	68
8.6.1	ARTICULO 94. Área de Desarrollo Urbano Residencial	68
8.6.2	ARTICULO 95. Multifamiliares, densidad alta.	69
8.6.3	ARTICULO 96. ZONA RESIDENCIAL	70
8.7.	NORMAS GENERALES	71
8.7.1.	ARTICULO 97. Área de Desarrollo Urbano Residencial	71
8.7.2.	ARTICULO 98. ZONA RESIDENCIAL	71
8.8.	NORMAS GENERALES	72
8.8.1.	Área de Desarrollo Urbano Residencial 3. Sector 3	72
8.8.1.1	ARTICULO 99. ZONA RESIDENCIAL. 4 Sector 4. Estrato 1	73
8..9.	NORMAS GENERALES	74
8.9.1.	ARTICULO 100. ZONA COMERCIAL 1 Y HOTELERA	74
8.9.2.	ARTICULO 102. ZONA COMERCIAL 2	76
8.9.3.	ARTICULO 102. ZONA COMERCIAL 3	78
8.9.4.	ARTICULO 103. ZONA VERDE Y RECREACIONAL. (Z.V.R).	78
8.9.5.	ARTICULO 104. ZONA INSTITUCIONAL (Z.I).	79
8.9.6.	ARTICULO 105. LA DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	80
8.9.7.	ARTICULOS 106 ZONA DE MEDIANA INDUSTRIA – AGRO INDUSTRIAL (Z.M.I)	81
8.9.8	ARTICULO 107. TIPOS DE INDUSTRIAS	82
8.9.9	ARTICULO 108. INDUSTRIA EXTRACTIVA	83
8.9.10.	ARTICULO 109. INDUSTRIA TRANSFORMADORA	83
8.9.11.	ARTICULO 110. ZONAS INDUSTRIALES DE LAS AREAS URBANAS	85
8.10.	NORMAS INDUSTRIALES PARA EL SUELO RURAL – SUB-URBANO	86
8.11.	ZONAS DE RESERVA RED VIAL NACIONAL	87
8.12.	USOS INDUSTRIALES (Modificado por Art. 8 Decreto 4066/08)	87
8.12.1.	CONDICIONES PARA LAS CESIONES ADICIONALES GRATUITAS	87
8.13.	PRIMERO SE DEBE EFECTUAR LA TRANSFERENCIA DEL AREA DE CESION ADICIONAL, ANTES DE TRAMITAR LA LICENCIA INDUSTRIALES	88
8.14.	INDUSTRIALES	88



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



8.14.1.	LOS USOS INDUSTRIALES URBANOS	88
8.15.	ZONAS INDUSTRIALES	92
8.15.1.	ZONAS INDUSTRIALES DE LAS AREAS URBANAS	92
8.15.2.	USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS INDUSTRIALES	92
8.15.3.	NORMAS INDUSTRIALES PARA EL SUELO RURAL – SUB-URBANO	93
8.15.4.	ZONAS DE RESERVA RED VIAL NACIONAL	93
8.15.5.	CONDICIONES PARA LAS CESIONES ADICIONALES GRATUITAS	93
8.16.	PRIMERO SE DEBE EFECTUAR LA TRANSFERENCIA DEL AREA DE CESION ADICIONAL, ANTES DE TRAMITAR LA LICENCIA	94
8.16.1.	DISPOSICIONES PARA USOS INDUSTRIALES EN SUELO RURAL NO SUBURBANO (Modificado por Art. 6 Decreto 4066/08)	94
8.16.2.	ESTAS DISPOSICIONES APLICAN IGUALMENTE PARA ZONAS FRANCAS	95
8.16.3	PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA	96
8.16.4.	ZONA DE EXPANSIÓN URBANA	97
8.16.5.	ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL	98
8.16.6	ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL	106
8.17.	USOS INSTITUCIONALES	107
8.17.1.	USOS CIVICOS O INSTITUCIONALES	107
8.17.2.	ARTICULO 97. CLASES DE USOS INSTITUCIONALES	108
8.17.3.	ARTICULO 98. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANISTICA LOCAL	108
8.17.4.	ARTICULO 99. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANISTICA ZONAL	108
8.17.5.	ARTICULO 100. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANISTICA METROPOLITANA	109
8.17.6.	ARTICULO 101. SERVICIOS METROPOLITANOS ESPECIALES	109
8.17.7.	ARTICULO 102. ZONA INSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVA (Z. I. A).	110
8.18.	ZONAS INSTITUCIONALES	112
8.18.1.	SECTOR, SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS DE OFICINA	112
8.18.1.1	ARTICULO 103. DEFINICION Y LISTADO DE ACTIVIDADES DE LOS ESTABLECIMIENTOS	112
8.18.1.2	ARTICULO 104. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO	113
8.18.1.3	ARTICULO 105. EDIFICACIONES DE OFICINAS	113
8.18.2	TRATAMIENTO DE CONSERVACION AL CENTRO HISTORICO DISPOSICIONES GENERALES	113
8.18.2.1	ARTICULO 106. ASIGNACION DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACION HISTORICA DEL MUNICIPIO DE CERETE	113
8.18.2.2	ARTICULO 107. LAS CARACTERISTICAS DE CONSERVACION	114
8.18.3.	TIPOS DE OBRA E INTERVENCIONES	115
8.18.3.1	ARTICULO 108. CATEGORIA A	115
8.18.3.2	ARTICULO 109. CATEGORIA B	115
8.18.3.3	ARTICULO 110. CATEGORIA C. INMUEBLE REEDIFICABLES Y	116



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



	LOTES NO EDIFICADOS	
8.18.3.4	ARTICULO 111. NUEVAS CONSTRUCCIONES	116
8.18.4.	ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO Y SU MANEJO	116
8.18.4.1	ARTICULO 112. REPARACION DE ANDENES	116
8.18.4.2	ARTICULO 113. ILUMINACION DE FACHADA	116
8.18.4.3	ARTICULO 114. COLOCACION DE POSTES, AVISOS, VALLAS, Y SIMILARES	117
8.18.4.4	ARTICULO 115. SEÑALIZACION COMERCIAL	117
8.18.4.5	ARTICULO 116. SEÑALIZACION VIAL.	117
8.18.4.6	ARTICULO 117. ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS.	117
8.18.4.7	ARTICULO 118. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y MORADORES	117
9	PROGRAMAS DE HABILITACION	120
9.1.	ARTICULO 119. HABILITACION	120
9.2.	ARTICULO 120. AREAS OBJETO DE HABILITACION	120
9.3.	ARTICULO 121. PROGRAMAS DE HABILITACION	120
9.4.	ARTICULO 122. FASES DE LA HABILITACION	120
9.5.	ARTICULO 123. SELECCION DE ZONAS	121
9.6.	ARTICULO 124. PROCEDIMIENTO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE HABILITACION.	122
9.7.	ARTICULO 125. CONTRATACION DE LAS OBRAS DE HABILITACION	122
9.8.	ARTICULO 126. PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LOS PROGRAMAS DE HABILITACION	122
10.	RENOVACION URBANA	124
10.1	PROGRAMA DE RENOVACION URBANA	124
10.1.1	ARTICULO 127. DEFINICION	124
10.1.2	ARTICULO 128. PLANES DE RENOVACION URBANA	124
10.1.3	ARTICULO 129. PRESUPUESTO DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION	124
10.1.4	ARTICULO 130. PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA	124
10.1.5	ARTICULO 131. EVALUACION Y CONTROL DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA	125
10.1.6	ARTICULO 132. DIRECCION Y COORDINACION URBANA DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA	125
10.1.7	ARTICULO 133. CONTRATACION DE OBRAS.	125
10.1.8	ARTICULO 134. PROGRAMAS DE REDESARROLLO	125
10.1.9	ARTICULO 135. CONCENTRACION EN LA RENOVACION URBANA	126
10.2.	LINEAMIENTOS GENERALES	
10.2.1	ARTICULO 136. DELIMITACION DE LAS AREAS DE RENOVACION URBANA	126
10.2.2	ARTICULO 137. OBJETIVOS DE LA RENOVACION URBANA.	126



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



10.2.3	ARTICULO 138. PRINCIPIOS BASICOS DEL PLAN GENERAL	127
10.3.	DEFINICION DE LOS PROGRAMAS PRIORITARIOS DE RENOVACION URBANA DEL MUNICIPIO DE CERETE	127
10.3.1.	ARTICULO 139. CRITERIOS	127
10.3.2	ARTICULO 140. PROGRAMAS PRIORITARIOS.	128
10.3.3	ARTICULO 141. OBJETIVOS DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA DEL MUNICIPIO DE CERETE	128
10.3.4	ARTICULO 142. PROGRAMA DE RECUPERACION DEL SECTOR ORIENTAL	128
10.3.5.	ARTICULO 143. PROGRAMA DE RECUPERACION DEL SECTOR NORESTE	129
10.3.6.	ARTICULO 144. PROGRAMA DE RECUPERACION DEL SECTOR DEL CHUCHURUBÍ	129
10.3.7	ARTICULO 145. PROGRAMA DE RECUPERACION DEL SECTOR BARRIO CARACAS	130
11.	PLAN VIAL Y ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO	132
11.1.	ARTICULO 146. ZONAS VIALES	132
11.2.	VIAS DEL SISTEMA ARTERIAL	133
11.2.1.	ARTICULO 147. DESCRIPCION DE LAS VIAS ARTERIALES	133
11.3.	ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO	133
11.3.1	OBJETIVOS	133
11.3.1.1	ARTICULO 148. LA REGLAMENTACION DE LAS ZONAS VIALES	133
11.4.	PLAN GENERAL VIAL	134
11.4.1	ARTICULO 149. DEFINICION	134
11.4.2	ARTICULO 150. SISTEMA VIAL URBANO	134
11.4.3.	ARTICULO 151. CARACTERIZACION DEL PLAN VIAL ARTERIAL.	135
11.4.4.	ARTICULO 152. CLASIFICACION.	136
11.4.5.	ARTICULO 175. TRAZADO Y ZONAS DE RESERVA VIAL.	137
11.4.6	ARTICULO 176. VIA ARTERIAL REGIONAL V-1.	139
11.4.7	ARTICULO 177. VIA SEMIARTERIAL – VEREDAL V-2	139
11.4.8	ARTICULO 178. VIA ARTERIAL PAISAJISTICA V-3.	139
11.4.9	ARTICULO 179. VIA SEMIARTERIAL PAISAJISTICA V-4.	140
11.4.10	ARTICULO 180. VIA LOCAL PRINCIPAL URBANA O VIA DISTRIBUIDORA V-5	140
11.4.11	ARTICULO 180. VIA LOCAL PRINCIPAL URBANA O VIA DISTRIBUIDORA V-5	140
11.4.12	ARTICULO 181. VIA LOCAL SECUNDARIA URBANA V-6	140
11.4.13	ARTICULO 182. VIA LOCAL TERCIARIA URBANA O VIA COLECTORA V-7	140
11.4.14	ARTICULO 183. VIA DE SERVICIO V-8	140
11.4.15	ARTICULO 184. VIA SEMIPEATONAL V-9	141





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



11.4.16	ARTICULO 185. VIA PEATONAL V-10	141
11.4.17	ARTICULO 186. VIA PEATONAL CON SEPARADOR V-11	141
12.	PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACION DE DOCUMENTOS	143
12.1	ARTICULO 187. CONCEPTO PREVIO DE SERVICIOS.	143
12.2	ARTICULO 188. SOLICITUD	143
12.3	ARTICULO 189. OBLIGATORIEDAD	143
12.4	ARTICULO 190. PLAZO DE ENTREGA	143
12.5	ARTICULO 191. VIGENCIA	143
12.6	PROCEDIMIENTOS PARA URBANIZAR	144
12.6.1	ARTICULO 192. CONDICIONES BASICAS PARA LOS PROYECTOS	144
12.6.2	ARTICULO 193. INICIACION DE LAS OBRAS	144
12.6.3	ARTICULO 194. VENTAS DE LOTES	144
12.6.4.	ARTICULO 195. PERMISOS Y LICENCIAS EN GENERAL	145
12.6.5.	ARTICULO 196. SOLICITUD PREVIA	145
12.6.6.	ARTICULO 197. REGLAMENTACION INTERNA	146
12.6.7.	ARTICULO 198. DE LOS URBANIZADORES.	146
12.6.8	ARTICULO 199. LICENCIAS DE CONSTRUCCION	148
12.6.9	ARTICULO 200. VIGENCIA	148
12.6.10	ARTICULO 201. DE LA NOTIFICACION AL I.G.A.C	149
12.6.11	ARTICULO 202. DE LAS SUBDIVISIONES DE LOS LOTES URBANOS	149
12.6.12	ARTICULO 203. DE LAS RESTRICCIONES PARA URBANIZAR	149
12.6.13	ARTICULO 204. URBANIZACION POR ETAPAS O DE DESARROLLO PROGRESIVO	149
12.6.14	ARTICULO 205. COMPETENCIAS	150
12.6.15	ARTICULO 206. INICIACION DE LAS OBRAS	150
12.6.16	ARTICULO 207. NOMBRE DE LAS URBANIZACIONES	150
12.6.17	ARTICULO 208. VENTA DE LOTES PARA URBANIZAR	150
12.6.18	ARTICULO 209. PROYECTO URBANISTICO, PRELIMINAR O ESQUEMA BASICO	150
12.6.19	ARTICULO 210. PLANO URBANISTICO Y LOTES	151
12.6.20	ARTICULO 211. PLANO DE SERVICIOS PUBLICOS	151
12.7.	REGLAMENTOS DE LOTIFICACION	151
12.7.1	ARTICULO 212. TAMAÑO DEL LOTE	151
12.7.2	ARTICULO 213. SUBDIVISIONES	152
12.7.3	ARTICULO 214. CESIONES	152
12.7.4	ARTICULO 215. ALTURA, BALCONES Y SALIENTES	153
12.7.5	ARTICULO 216. AISLAMIENTOS Y LINEAS DE PARAMETROS	153
12.7.6	ARTICULO 217. PATIOS Y CERRAMIENTOS	153
12.7.7	ARTICULO 218. EQUIPAMIENTO COMUNAL	153
12.7.8	ARTICULO 219. CONSTRUCCIONES EN ESQUINAS	154
12.7.9	ARTICULO 220. PLANOS ARQUITECTONICOS	154



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



12.7.10	ARTICULO 221. LICENCIAS DE REFORMA	154
12.7.11	ARTICULO 222. ESTACIONES DE SERVICIOS Y EXPENDIOS DE COMBUSTIBLES	155
12.7.12	ARTICULO 223. APROBACION PROVISIONAL DE PLANOS ARQUITECTONICOS	155
12.7.13	ARTICULO 224. LICENCIA DE DEMOLICION	156
12.7.14	ARTICULO 225. RECIBO DE OBRA	156
12.7.15	Artículo 226. AVALUO DE OBRAS DE CONSTRUCCION	156
12.7.16.	ARTICULO 227. REMODELACION	160
13.	ADMINISTRACION DEL CODIGO URBANO	162
13.1	ARTICULO 228. ADMINISTRACION DEL CODIGO URBANO	162
13.2	ARTICULO 229. DE LA RESPONSABILIDAD DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL	162
13.3	REZONIFICACION	162
13.3.1	ARTICULO 230. DE LA REZONIFICACION	162
13.3.2	ARTICULO 231. DE LOS PROPIETARIOS	163
13.3.3	ARTICULO 232. LOS PREDIOS	163
13.3.4	ARTICULO 233. VIGENCIA	163
13.3.5	ARTICULO 234. EXENCION DE IMPUESTOS EN PREDIOS REZONIFICADOS	163
13.4	LAS SANCIONES	164
13.4.1	ARTICULO 235. DE LAS SANCIONES	164
13.4.2	ARTICULO 236. DE LOS PROFESIONALES	164
13.4.3	ARTICULO 237. DE LAS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS	164
13.4.4	ARTICULO 238. SUSPENSION DE LA OBRA	164
13.4.5	ARTICULO 239. MULTAS	165
13.4.6	ARTICULO 240. DE LA REINCIDENCIA	166
13.4.7	ARTICULO 241. DEL ESPACIO PÚBLICO	166
13.4.8	ARTICULO 242. IMPOSICION DE LAS MULTAS	166
13.4.9	ARTICULO 243. DE LOS USOS QUE NO CONFORMAN LOS REGLAMENTOS	167
13.4.10	ARTICULO 244. COBRO DE LOS IMPUESTOS	167
13.4.11.	ARTICULO 245. DE LAS REFORMAS A TODO ANTEPROYECTO	167
14.	LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO	169
14.1	ARTICULO 246. LICENCIAS DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	169
14.2	ARTICULO 247. TRASLADO DE INDUSTRIAS, TALLERES Y SIMILARES	169
14.3	ARTICULO 248. RENOVACION DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO	169
14.4.	OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y SANCIONES	170
14.4.1	ARTICULO 249. OBLIGATORIEDAD	170





*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



14.4.2	ARTICULO 250. NULIDAD DE LA LICENCIA O PERMISO	170
14.4.3	ARTICULO 251. SANCIONES Y MULTAS	170
14.4.4	ARTICULO 252. IMPOSICION DE SANCIONES	171
14.4.5	ARTICULO 253. TRATAMIENTO DE LAS LICENCIAS EN TRÁMITE	171
14.4.6	ARTICULO 254. VIGENCIA	171
14.4.7	ARTICULO 255. ANALISIS	171
14.4.8	ARTICULO 256. ARTÍCULOS	172
14.4.9	ARTICULO 257 MOVILIDAD	172
14.5.	ESPACIO PÚBLICO	176
14.5.1	ARTICULO 258. ESPACIO PÚBLICO	176
14.5.2	ARTICULO 259: PUERTAS EN ESTABLECIMIENTOS QUE ALBERGUEN MAS DE 15 PERSONAS AL TIEMPO. REQUISITOS DE SEGURIDAD. PUERTAS DE EVACUACIÓN	182
14.5.3	ARTICULO 260. VIGENCIA DEL ESTATUTO	186
15.	ANEXOS GENERALES POR USOS Y ZONAS NORMAS PUNTUALES DEL CODIGO URBANISTICO	188
15.1	ANEXO N° 1. ZONIFICACION URBANA	188
15.2	ESTACIONAMIENTOS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, CULTURALES O DE CULTO	203
15.3	OBLIGACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA EL ÁREA URBANA	204
15.4	LOCALIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	206
15.5.	ESTACIONAMIENTOS PARA DESARROLLOS DE VIVIENDA	206
15.6.	SERVICIO DE ALOJAMIENTO	207
15.7	ESTACIONAMIENTOS EN EL SERVICIO DE ALOJAMIENTO	208
15.8	OTRAS NORMAS	208
15.8.1	FUNERARIAS	208
15.8.2	SALAS DE VELACIÓN, NORMAS DE CONSTRUCCIÓN	208
15.8.3	MORGUES. LOCALIZACIÓN	209
15.9	NORMAS DE ESTACIONAMIENTO	209
15.10	LOCALIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	210
15.11	NORMAS TÉCNICAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS	211
15.12.	CLASIFICACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS	215
15.13.	OTRAS MODALIDADES DE ESTACIONAMIENTOS	218
15.14.	NORMAS GENERALES PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS	219
15. 15.	LICENCIAS URBANÍSTICAS	220
15.16	CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO	221
15.17	RECONOCIEMIENTO SUELO RURAL	221
15.17.1.	CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO	221
15.17.2	CARGUE Y DESCARGUE EN CONGLOMERADOS COMERCIALES	222
15.18	ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES	224



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



15.19	ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO	225
15.20	RETIROS RURALES	227
15.21	GENERALIDADES RURALES	228
15.22	CELDAS PARA ESTACIONAMIENTO EN SUELO RURAL	229
15.23	GLORIETAS – ROTONDAS URBANAS	229
15.24	TAPASOL O PARASOL	232
15.25	EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS DE LAS VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL	233
15.26	ÁREAS DE LOCALES EN ÁREAS RESIDENCIALES	234
15.27	AGREGADOS COMERCIALES	235
15.28	ESCALERAS Y RAMPAS DE ACCESO A EDIFICACIONES	240
16.	TABLAS BASICAS CODIGO DE SUELOS URBANOS	243
16.1	OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTO EN SUELO URBANO	243
	OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTO EN ÁREAS RESIDENCIALES PARA EL USO DE VIVIENDA Y PARA OTROS USOS	
16.1.1	PARA EL USO DE VIVIENDA	243
16.2.	OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Y PRODUCCIÓN EN CONSOLIDACIÓN	245
16.3.	OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTOS PARA ÁREAS Y CORREDORES CON USOS ESPECIALIZADOS	246
16.4	OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTOS PARA ÁREAS Y CORREDORES CON USOS ESPECIALIZADOS	247
16.5	USOS DE SUELOS QUE SE CONSOLIDAN Y SE ESTABLECEN OTROS EN ESTE CODIGO COMO COMPLEMENTO DEL PBOT	247
16.6	CONNOTACIONES DE USOS DE SUELOS	249
16.7	SUELOS PARA ESTACIONES DE TAXIS	254
17.	REQUISITOS CONTRA EL FUEGO	255
18	ESCOMBRERAS	261
19	USOS DE SUELOS URBANO RURAL – RURAL	263
20	REQUISITOS ESTRUCTURALES	265
21	SISMO RESISTENCIA	288
	CAPITULO XVII DEFINICIONES BASICAS DEL CODIGO URBANISTICO PARA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CERETE	289



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



**LISTA DE TABLAS**

		Pág
TABLA 1	CONVENCIÓN Y LEYENDA DE LA CLASIFICACIÓN, ZONIFICACIÓN URBANA Y USOS DEL SUELO URBANO PROPUESTO MUNICIPIO DE CERETE	56
TABLA 2	LEYENDA DE LA CLASIFICACIÓN ZONIFICACIÓN AMBIENTAL Y USOS DEL SUELO URBANO PROPUESTO	64
TABLA 3	Sector 1 Residencial 1	69
TABLA 4	Multifamiliares	69
TABLA 5	SECTOR 2 . RESIDENCIAL 2.	71
TABLA 6	Sector 3. Residencial 3.	72
TABLA 7	Sector 4. Residencial 4	74
TABLA 8	ZONA COMERCIAL Y HOTELERA NORMAS R5	76
TABLA 9	ZONA DE EXPANSION. VIS 1,2	97
TABLA 10	VÍAS URBANAS DEL MUNICIPIO	134
TABLA 11	Normas Sector 1 Residencial 1	190
TABLA 12	Normas Multifamiliares	191
TABLA 13	Normas sector 2. Residencial 2	193
TABLA 14	Normas Sector 3. Residencial 3	194
TABLA 15	Normas Sector 4. Residencial 4	196
TABLA 16	TRATAMIENTO	199
TABLA 17	INTERVENCIÓN	199
TABLA 18	CELDAS PARA ESTACIONAMIENTO EN EQUIPAMIENTOS DE SALUD	201
TABLA 19	PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Y EN CONSOLIDACIÓN	201
TABLA 20	CENTRO	201
TABLA 21	CORREDOR TURÍSTICO DEL CAÑO BUGRE, CORREDOR GESTIÓN EMPRESARIAL y FINANCIERO ZONA CENTRICA	201
TABLA 22	ZONA DEL AREA HOSPITALARIA Y CAMU	201
TABLA 23	ESTACIONAMIENTOS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, CULTURALES O DE CULTO	203
TABLA 24	PARA EL USO DE VIVIENDA	243
TABLA 25	COMERCIO OFICINAS Y ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS	243
TABLA 26	Comercio, Servicios y Oficinas Establecimientos Públicos	244
TABLA 27	OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTO EN EL CENTRO TRADICIONAL Y REPRESENTATIVO	244
TABLA 28	OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Y PRODUCCIÓN EN CONSOLIDACIÓN	245
TABLA 29	OBLIGACIONES DE ESTACIONAMIENTOS PARA ÁREAS Y CORREDORES CON USOS ESPECIALIZADOS	246
TABLA 30	Plan Parcial o el Plan de Manejo	246



*Códigos de Usos de Suelos Urbanismo  
Municipio de Cereté. 2013*



TABLA 31 corredor especializado en gestión comercial, institucional y financiero 247