



ACUERDO NO 0005

JULIO 20 DE 2011

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE UNA NORMA URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MUNICIPIO DE SAN MARTIN”

EL HONORABLE CONCEJO DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN CESAR

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Constitución Política de Colombia, la Ley 388 de 1997 y el Decreto 4002 de 2004, y

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO. Adoptase la Modificación Excepcional de una Norma Urbanística Complementaria del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Martín, la cual contendrá los siguientes documentos:

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA. Indicando con precisión, la necesidad, conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretende efectuar. Adicionalmente, contiene la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN. De los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente.
3. CARTOGRAFÍA. Modificación de los siguientes planos o mapas de la cartografía general del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Martín.

- | | |
|-------------------------------------|------|
| 1. Mapa de Usos del Suelo Urbano | DU2 |
| 2. Mapa División Territorial Urbana | DU3 |
| 3. Mapa Equipamiento Comunal | DU4 |
| 4. Mapa Red Acueductos Urbano | DU5 |
| 5. Mapa Vial Urbano | DU7a |



6. Mapa Estado Actual de las Vías	DU7b
7. Mapa Clasificación del Territorio Urbano	FG-1
8. Mapa Zonas Morfológicas	FU-1
9. Mapa de Usos del Suelo Urbano	FU-2
10. Mapa Tratamientos Urbanísticos	FU-3
11. Mapa Plan Vial	FU-4
12. Mapa Clasificación del Territorio	FG-2
13. Mapa Centro Poblados Curva y Agua Blanca	FG2-3 / FG2-7
14 Mapa Corregimientos y Centros Poblados	FG2-1
15 Mapa áreas de protección	Pl/1
16 Mapa de perímetro urbano Centros Poblados de La Curva y Aguas Blancas	PL/2
17. Mapa de localización Planta de Beneficio Animal (Matadero Municipal)	PL/3
18. Certificación perímetro sanitario	

ARTÍCULO SEGUNDO. Modifíquese el artículo 12 del Acuerdo del EOT del municipio de San Martín, el cual quedará así:

Artículo 12. El suelo urbano.

Acorde a lo definido anteriormente, el suelo urbano corresponde a las áreas que están dentro del perímetro de servicios o sanitario y que por lo tanto posibilitan su urbanización y edificación. Presenta un área de 1'389.034,090M²

Polígono de Coordenadas perímetro urbano San Martín.

Punto 1: ubicado hacia el nor-occidente en el barrio la Cumbre.

E: 1'061.739

N: 1'377.354

Punto 2: En línea recta hacia el oriente en el barrio Torcoroma.

E: 1'061.898

N: 1'377.459

Punto 3: En línea recta hacia el sur-oriente en el barrio San Vicente

E: 1'062.517

N: 1'3773.48

Punto 4: En línea recta hacia el oriente en terrenos que son o fueron de Efraín Mateus

E: 1'062.517

N: 1'377.348



- Punto 5: En línea recta hacia el sur en terrenos que son o fueron de Efraín Mateus
E: 1'063.285
N: 1'376.000
- Punto 6: En línea recta hacia el occidente sobre la vía al mar.
E: 1'062.859
N: 1'375.732
- Punto 7: En línea recta hacia el norte sobre la vía al mar
E: 1'062.682
N: 1'376.013
- Punto 8: En línea recta hacia el occidente en terrenos que son o fueron de Luis Angarita.
E: 1'062.618
N: 1'376.002
- Punto 9: En línea recta hacia el norte en terrenos que son o fueron de Jorge Tapias
E: 1'062.549
N: 1'376.114
- Punto 10: En línea recta hacia el occidente en terrenos que son o fueron de Jorge Tapias
E: 1'062.358
N: 1'375.999
- Punto 11: En línea recta hacia el norte en terrenos que son o fueron de Alcaldía Municipal.
E: 1'062.292
N: 1'376.102
- Punto 12: En línea recta hacia el occidente en terrenos que son o fueron de Alcaldía Municipal.
E: 1'062.012
N: 1'376.067
- Punto 13: En línea recta hacia el norte en terrenos que son o fueron de Alcaldía Municipal.
E: 1'061.997
N: 1'376.244
- Punto 14: En línea recta hacia el oriente en terrenos que son o fueron de Alcaldía Municipal.
E: 1'062.149
N: 1'376.247
- Punto 15: En línea recta hacia el norte Barrio 20 de Mayo.
E: 1'062.138
N: 1'376.308
- Punto 16: En línea recta hacia el norte Barrio 20 de Mayo.
E: 1'062.088
N: 1'376.386
- Punto 17: En línea recta hacia el occidente Morgue Municipal.
E: 1'061.706
N: 1'376.478
- Punto 18: En línea recta hacia el norte Cementerio San Martín.
E: 1'061.686
N: 1'376.585
- Punto 19: En línea recta hacia el occidente Barrio Esperanza II.
E: 1'061.481
N: 1'376.558
- Punto 20: En línea recta hacia el norte Barrio Esperanza II.
E: 1'061.442
N: 1'376.739



- Punto 21: En línea recta hacia el oriente Barrio Esperanza II y Esperanza I.
E: 1'061.965
N: 1'376.728
- Punto 22: En línea recta hacia el oriente Barrio Villanueva
E: 1'062.035
N: 1'376.775
- Punto 23: En línea recta hacia el norte Barrio Villanueva
E: 1'061.965
N: 1'376.889
- Punto 24: En línea recta hacia el oriente Barrio Villanueva
E: 1'0621.025
N: 1'376.926

ARTÍCULO TERCERO. Modifíquese el Artículo 13. El suelo de expansión urbana, el cual quedará así:

De acuerdo con el ARTICULO 32 de la ley 388 de 1997, el suelo de expansión urbana está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitara para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT). La determinación de este suelo se debe ajustar a las previsiones de crecimiento del municipio y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios y áreas libres.

En el caso de San Martín el suelo de expansión urbana se localiza en el extremo sur y occidental del casco urbano con un área 381.362,59 M² el uno Sobre el costado Este de la vía nacional contigua a los barrios La Cumbre y William Quintero Claro y el segundo en el sector Barlovento continuo al Barrio 20 de Mayo, en estos sectores se asentarán los futuros procesos de urbanización y desarrollo urbanístico y sobre el costado oeste de la vía nacional se desarrollara la zona industrial que pretende concentrar las industrias de tipo pesado, los servicios relacionados con el transporte, tales como estaciones de servicio y almacenes. (ver mapa FG2 Clasificación del territorio).

Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso, se desarrollan mediante planes parciales y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se haya cumplido con los requerimientos, con el fin de lograr una planificación integral del territorio.

PARAGRAFO 1: La incorporación del suelo de expansión urbana deberá realizarse obligatoriamente mediante planes parciales, con el fin de lograr una planificación integral del espacio armonizado con el territorio.

Ampliación Área de Expansión Sur

Polígono de Coordenadas ampliación área Sur.

Trabajamos por el bienestar de la comunidad
Carrera 7 No. 13 – 56, San Martín, Cesar
concejomunicipalsanmartincesar@gmail.com
Telefax. (095) 554 8058



- Punto 1: Sobre la vía central a la costa, en el acceso al barrio la cumbre
E: 1'062.682
N: 1'376.013
- Punto 2: Hacia el oriente en línea recta con una distancia aproximada de 139,00 metros detrás del barrio la cumbre
E: 1'067.544
N: 1'354.418
- Punto 3: Hacia el norte en línea recta con una distancia aproximada de 62,00 metros detrás del barrio la cumbre
E: 1'067.486
N: 1'375.443
- Punto 4: Hacia el oriente en línea recta con una distancia aproximada de 61,00 metros detrás del barrio la cumbre
E: 1'067.507
N: 1'375.500
- Punto 5: Hacia el sur en línea recta con una distancia aproximada de 184,00 metros detrás del barrio la cumbre
E: 1'067.691
N: 1'375.498
- Punto 6: En línea oblicua hacia el oriente con una distancia aproximada de 381,00 metros
E: 1'063.229
N: 1'376.100
- Punto 7: En línea recta hacia el sur una distancia de 114,43 metros
E: 1'063.285
N: 1'376.000
- Punto 8: en línea recta desde el punto 3 hacia el occidente con una distancia de 503.15 metros
E: 1'062.859
N: 1'375.732

Ampliación Área de Expansión Occidental

Polígono de Coordenadas ampliación área occidental.

- Punto 1: Punto colindante con predio particular, sector occidental
E: 1'062.012
N: 1'376.065
- Punto 2: En línea recta hacia el oriente una distancia aproximada de 288,00 metros
E: 1'062.292
N: 1'376.107
- Punto 3: En línea recta hacia el norte una distancia aproximada de 179,00 metros
E: 1'061.997
N: 1'376.244
- Punto 4: en línea recta desde el punto 3 hacia el oriente con una distancia aproximada de 205,00 metros
E: 1'062.202
N: 1'376.245

ARTÍCULO CUARTO. Modifíquese el Artículo 14. Suelo suburbano. El cual quedará así:

Con el fin de consolidar la vocación de usos residencial de los caseríos localizados en los corregimientos se les denominara centros

Trabajamos por el bienestar de la comunidad

Carrera 7 No. 13 – 56, San Martín, Cesar

concejomunicipalsanmartincesar@gmail.com

Telefax. (095) 554 8058



poblados por poseer una estructura urbana consolidada con más de 20 viviendas y tener servicios públicos de alcantarillado y acueducto y un perímetro definido y así fortalecer la vocación agroindustrial y ecoturística (Mapa FG2-1 Corregimientos y centros poblados)

Parágrafo

Que en los centros poblados de la Curva y Agua Blanca se delimito la zona la expansión intermedia urbana con el fin de proponer vivienda de interés social, puesto que la actividad agroindustrial de la región así lo demanda por el crecimiento económico y social de la región y la necesidad de vivienda de interés social para los empleados de la región. Con un área de 8 hectáreas aproximadamente.

Polígono de Coordenadas área de expansión la Curva - Aguas Blancas.

Punto 1: ubicado sobre la vía que comunica la Curva con Aguas Blancas

E: 1'058.470

N: 1'360.514

Punto 2: En línea recta hacia el nor-occidente una distancia de 252,81 metros

E: 1'058.318

N: 1'360.716

Punto 3: En línea recta hacia el nor-oriental una distancia de 491,16 metros

E: 1'058.719

N: 1'361.998

Punto 4: Ubicado colindante con la via y el colegio de la Curva

E: 1'058.731

N: 1'360.835

Punto 5: Ubicado colindante con la via y el colegio de la Curva

E: 1'058.714

N: 1'360.785

Punto 6: Ubicado colindante con la vía y el colegio de la Curva

E: 1'058.647

N: 1'360.769

Punto 7: Ubicado colindante con la vía y el colegio de la Curva

E: 1'058.680

N: 1'360.711

Punto 8: Ubicado colindante con la vía y el colegio de la Curva

E: 1'058.577

N: 1'360.697

Punto 9: Ubicado colindante con la vía y el colegio de la Curva

E: 1'058.607

N: 1'360.63

Punto 10: En línea recta hacia al sur

E: 1'058.639

N: 1'360.893

- **POLIGONO PERIMETRO URBANO CENTRO POBLADO DE LA CURVA**

Punto 1: ubicado sobre la vía de acceso al centro poblado.

E: 1'059.425

N: 1'360.785



- Punto 2: En línea recta por la vía.
E: 1'059.344
N: 1'360.761
- Punto 3: En línea recta por la vía hasta la carrera 6.
E: 1'058.854
N: 1'360.748
- Punto 4: En línea recta detrás de viviendas.
E: 1'058.616
N: 1'360.748
- Punto 5: En línea recta En línea recta detrás de viviendas
E: 1'058.465
N: 1'360.614
- Punto 6: En línea recta En línea recta detrás de viviendas.
E: 1'058.392
N: 1'360.545
- Punto 7: En línea recta hacia el norte.
E: 1'058.220
N: 1'360.774
- Punto 8: En línea recta hacia el oriente.
E: 1'058.622
N: 1'361.057
- Punto 9: En línea recta hacia el sur.
E: 1'058.633
N: 1'360.975
- Punto 10: En línea recta hacia el oriente
E: 1'058.731
N: 1'360.971
- Punto 11: En línea recta hacia el norte.
E: 1'058.721
N: 1'361.001
- Punto 12: En línea recta hacia el norte.
E: 1'058.742
N: 1'361.119
- Punto 13: En línea recta hacia el norte.
E: 1'058.786
N: 1'361.153
- Punto 14: En línea recta hacia el oriente.
E: 1'058.828
N: 1'361.127
- Punto 15: En línea recta hacia el sur.
E: 1'058.824
N: 1'361.028
- Punto 16: En línea recta hacia el sur.
E: 1'058.760
N: 1'360.854
- Punto 17: En línea recta hacia el sur
E: 1'058.746
N: 1'360.798
- Punto 18: En línea recta hacia el oriente.
E: 1'059.226
N: 1'360.792
- Punto 19: En línea recta hacia el norte
E: 1'059.227
N: 1'360.849



- Punto 20: En línea recta hacia el norte.
E: 1'059.236
N: 1'360.939
- Punto 21: En línea recta hacia el oriente.
E: 1'059.320
N: 1'360.946
- Punto 22: En línea recta hacia el sur
E: 1'059.340
N: 1'360.839
- Punto 23: En línea recta hacia el sur sobre la vía.
E: 1'059.365
N: 1'360.778
- Punto 24: En línea recta hacia el oriente sobre la vía.
E: 1'059.413
N: 1'360.790

• **POLIGONO PERIMETRO URBANO CENTRO POBLADO DE AGUAS BLANCAS**

- Punto 1: ubicado detrás de viviendas.
E: 1'058.293
N: 1'360.450
- Punto 2: En línea recta detrás de viviendas.
E: 1'058.221
N: 1'360.381
- Punto 3: En línea recta hacia el sur-oriente
E: 1'058.325
N: 1'360.270
- Punto 4: En línea recta hacia el sur-occidente detrás de viviendas.
E: 1'058.073
N: 1'360.082
- Punto 5: En línea recta detrás del colegio
E: 1'058.004
N: 1'360.167
- Punto 6: En línea recta de viviendas sobre la línea férrea.
E: 1'057.593
N: 1'359.822
- Punto 7: En línea recta hacia el occidente detrás de viviendas.
E: 1'057.485
N: 1'359.754
- Punto 8: En línea recta hacia el sur sobre vía.
E: 1'057.513
N: 1'359.660
- Punto 9: En línea recta sobre vía.
E: 1'057.707
N: 1'359.656
- Punto 10: En línea recta hacia el norte
E: 1'057.477
N: 1'359.738
- Punto 11: En línea recta hacia el sur-occidente.
E: 1'057.195
N: 1'359.563
- Punto 12: En línea recta hacia el sur bordenado la cancha de microfútbol..
E: 1'057.228



- N: 1'359.507
Punto 13: En línea recta hacia el sur-occidente bordeando la cancha de microfútbol.
E: 1'057.192
N: 1'359.484
Punto 14: En línea recta hacia el norte.
E: 1'057.159
N: 1'359.536
Punto 15: En línea recta hacia el sur-occidente detrás de viviendas.
E: 1'057.076
N: 1'359.483
Punto 16: En línea oblicua hacia el norte.
E: 1'057.032
N: 1'359.531
Punto 17: En línea recta hacia el nor-orienté hasta la cancha de futbol
E: 1'057.225
N: 1'359.654
Punto 18: En línea recta hacia el norte bordeando la cancha de futbol.
E: 1'057.185
N: 1'359.742
Punto 19: En línea recta bordeando la cancha
E: 1'057.251
N: 1'359.774
Punto 20: En línea recta hacia el sur bordeando la cancha de futbol.
E: 1'057.289
N: 1'359.694
Punto 21: En línea recta hacia el nor-orienté detrás de viviendas.
E: 1'057.553
N: 1'359.871
Punto 22: En línea recta hacia el norte bordeando la línea del tren
E: 1'057.487
N: 1'359.971
Punto 23: En línea recta hacia el nor-orienté detrás de viviendas.
E: 1'058.086
N: 1'360.523
Punto 24: En línea recta hacia el norte sobre vía.
E: 1'058.074
N: 1'360.621
Punto 25: En línea recta hacia el orienté sobre vía.
E: 1'058.086
N: 1'360.623
Punto 26: En línea recta hacia el sur sobre vía bordeando matadero.
E: 1'058.092
N: 1'360.577
Punto 27: En línea recta hacia el sur hasta tanque.
E: 1'058.138
N: 1'360.411
Punto 28: En línea recta hacia el orienté bordeando tanque elevado.
E: 1'058.164
N: 1'360.418
Punto 29: En línea recta hacia el norte detrás de viviendas.
E: 1'058.187
N: 1'360.508



ARTÍCULO QUINTO. Modifíquese el Artículo 19 ° Zonas morfológicas homogéneas. . El cual quedará así

Corresponde a zonas que presentan características tipológicas en cuanto a forma, tamaño de predios, localización de infraestructuras especiales etc. En el casco urbano se han identificado tres (3) zonas Morfológicas Homogéneas de Actividad Residencial, donde la densidad habitacional, la localización de infraestructuras, y la formación tipológica son tomados como indicadores para su formulación así.

a) Zona de Actividad Residencial de Media Intensidad Habitacional y de Localización de Infraestructuras de Alto Impacto.

Caracterizada por predominar en la ocupación del suelo urbano el uso intensivo en vivienda, esta zona se desarrolla alrededor de áreas donde se localizan infraestructuras de alto impacto como colegios, la plaza de toros; igualmente presenta características de mayor densidad habitacional debido a la tipología de manzana que corresponde a un modelo donde los predios se disponen en doble crujía. Corresponden a esta zona el barrio Buenos Aires, Argemira Pedraza, El Porvenir, William Quintero Claro y parte del barrio La Cumbre.

b) Zona de actividad Residencial de baja densidad habitacional y localización de infraestructura comercial.

Se caracteriza por predominar la ocupación del suelo en uso de vivienda, sin embargo dentro de esta zona se desarrolla la infraestructura comercial del casco urbano dándole unas características especiales al desarrollo rutinario de la vida urbana de este sector. Hacen parte de esta zona los barrios San Vicente, barrio centro y las orquídeas, en estos dos últimos es donde se localiza la actividad comercial.

c) Zona de Actividad Residencial de baja densidad habitacional con estructura formal atípica.

Se caracteriza por la conformación espacial atípica tanto del sector como de las manzanas de la zona, un 80% de esta zona se localiza al costado noroeste de la vía nacional que divide al casco urbano, y el 20% restante al costado noreste. Pertenecen a esta zona los barrios San Vicente, San Alonso, La Esperanza, El Socorro, el barrio 20 de Mayo, La Esperanza II, Torcoroma, San Jorge y Villa Nueva.

ARTÍCULO SEXTO. Modifíquese el Artículo 20. Usos del suelo urbano. El



cual quedara así:

Los usos del suelo urbano del municipio de San Martín se han identificado en diferentes zonas de actividad, definidas como áreas de uso de Actividad Residencial, de actividad comercial, de Localización de Infraestructuras de Alto Impacto y de actividad Industrial, donde se observa un notable predominio de la actividad residencial con relación a los otros dos usos. (Mapa FU2 Usos del Suelo Urbano).

OCUPACIÓN TERRITORIAL	AREA (M ²)
Uso de Actividad Residencial	782.922,34
Uso de Actividad Comercial	221.768,88
Uso de servicios institucionales e Infraestructuras de Alto Impacto	81.707,78
Uso de Actividad Industrial	9.028,73

Fuente: Ajustes al EOT San Martín.

Se anexa **ÁREAS DE USO DE PROTECCION DRENAJES NATURALES**

ÁREAS DE USO DE PROTECCION DRENAJES NATURALES

Corresponden a zonas ubicadas en las rondas de protección de los drenajes naturales

CATEGORIAS PARA DRENAJES NATURALES

Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Actividad	Actividad	Actividad	Actividad
Protección y conservación	Recreación tipo 1	Ecoturismo	Todos lo demás

Rondas de drenajes naturales urbanos.

Son las franjas dentro del suelo urbano y de expansión ubicadas paralelamente a los drenajes naturales; éstas áreas se identificarán y declararán como Rondas Hídricas de Protección y tendrán restricciones ambientales (áreas forestales protectoras) debiendo tener el uso de árboles y arbustos como principal cobertura, prohibiéndose la construcción de vías o la localización de amoblamiento urbano dentro de ellas. Las áreas de protección a cada lado de drenajes naturales, serán medidas a partir de la cota máxima de inundación y tendrán las siguientes distancias.



Clasificación de corrientes con definición de rondas y zona de manejo para el casco urbano.

Nivel	Corriente	Ronda Hídrica de Protección	Zona de manejo del Espacio Público
I	Dreanjes naturales	30 m	20 m

Las corrientes canalizadas, diferentes del nivel I, tendrán una ronda hídrica de protección de 30m.

CATEGORIAS DE USOS PARA ÁREAS PERIFÉRICAS A CORRIENTES HÍDRICAS

Usos para áreas periféricas a drenajes naturales			
Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Actividad	Actividad	Actividad	Actividad
Restauración ecológica y Protección de los recursos naturales	Recreación pasiva Investigación controlada de los recursos naturales Forestal protector	Ecoturismo Infraestructura de apoyo para el turismo ecológico y recreativo.	Agropecuarios Forestal productor Vías locales y ciclovías Industriales Construcción de vivienda y loteo Minería y extracción de materiales de arrastre Disposición de residuos sólidos. Cesiones Urbanísticas - Públicas y comunales.

ARTÍCULO SEPTIMO. Modifíquese el artículo 24 el cuadro el cual quedara así:

TRATAMIENTO DE REHABILITACION	
TIPO DE PREDIO O AREA URBANA	TRATAMIENTO
Edificaciones que presenten alta grado de deterioro en fachada, techos o estructura, y que hagan parte de los barrios San Vicente, Buenos Aires, La Orquídea, El Socorro, 20 de Mayo, San Alonso, Torcoroma, San Jorge y Villa Nueva. y algunas viviendas del barrio Centro,	Rehabilitación

Fuente: Ajustes EOT San Martín

ARTICULO OCTAVO. NORMAS URBANISTICAS PARA LAS AREAS A INCORPORAR

Se determinan las normas urbanísticas generales para los barrios a incorporar: **San Jorge, Torcoroma, Villa Nueva y Esperanza II** en cuanto presentan características similares en su conformación con

Trabajamos por el bienestar de la comunidad
 Carrera 7 No. 13 – 56, San Martín, Cesar
concejomunicipalsanmartincesar@gmail.com
 Telefax. (095) 554 8058



vías de igual dimensión (calzada de 6 metros, andén de 1,00 metro y zona verde de 1,00 metro), de igual manera las construcciones son en un piso en su gran mayoría en material y estructura en concreto y hierro, predominando en muro ladrillo de arcilla y bloque de cemento, en piso cemento, en cubierta asbesto cemento, puertas y ventanas metálicas. Todos los barrios tienen servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, electricidad) debidamente legalizados.

El reglamento de normas de volumen y arquitectura rige para las edificaciones nuevas, las ampliaciones y reformas en el área urbana de la municipalidad e involucra cuatro (4) factores que determinara la configuración de volumen y arquitectura en el desarrollo del espacio privado:

- parámetros, retiros de Antejardín y voladizos
- Altura de las edificaciones.
- Aislamientos
- Patios interiores, laterales, posteriores y cerramientos.

Parámetros. Se adopta una reglamentación de parámetros entendidos éstos como planos verticales que limitan la fachada de una edificación para efectos de garantizar un perfil de vía armónico y coherente.

Los requerimientos de parámetros se aplicarán con base en dos grupos:

Grupo 1: construcciones que deben empatar con construcciones vecinas, manteniendo el parámetro; en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes parámetros, se adoptará la tendencia general de la cuadra o se buscará un escalonamiento de este parámetro para empatar debidamente con las edificaciones vecinas.

Grupo 2: Construcciones que deben dejar entre dos y tres metros de retroceso, en los predios ocupados por vivienda, este retroceso se hace equivalente al retiro de Antejardín.

Retiros de Antejardín. El retiro de Antejardín es obligatorio en los siguientes casos: en las zonas urbanas que así lo requieren según las normas establecidas para cada zona, particularmente en las nuevas áreas de expansión y en aquellas que planeación municipal estime conveniente. Sobre vías que a juicio de la oficina de planeación deban tenerlo (ver perfiles de vía Plan Vial). Sobre tramos de vías donde en un cincuenta por ciento (50%) de las construcciones existentes se haya previsto en el pasado.



Los retiros de Antejardín no pueden ser ocupados para otra actividad diferente de recreo de los propietarios y al ornato de la ciudad.

En ningún caso se admitirá construcciones en antejardines.

El cierre del retiro de Antejardín será una barda de 0.60 mts de altura que puede complementarse con un reja que permita la vista, de 0.9 mts de altura.

Voladizos.

Se permite aleros, balcones abiertos o cerrados con altura inferior a la del piso útil y que no tengan esto últimos largos del 25% de la fachada, (no habitable), o si son aleros, podrán ir de lado a lado del predio, con ancho máximo de 1.20 mts, pero sin exceder de 1.80% del ancho del andén o de 50% si se trata de la esquina.

No se permite edificación total para planta en altura construida en voladizo, en ningún piso, cuando esta invada la vía o espacio público. Si se permitirá cuando haya sobre aislamiento delanteros o antejardín hasta de 2.00 mts y sin que exceda del 80% del ancho del mismo si este es mayor de 2.00 mts.

No hay limitación a los voladizos sobre otros aislamientos, excepto los patios, siempre que se nos rebasen los límites máximos de aislamiento, establecidos y se preserve en lo previsto respecto de servidumbre de vista.

Sobre vías privadas se podrán hacer voladizos siempre que no se dejen servidumbres visuales.

Altura de las edificaciones.

La altura mínima útil promedio en cualquier espacio habitable será entre 2.60 mts lineales.

Para mezanine. La altura total del primer piso, incluyendo el mezanine será mínimo de 6.00 mts de piso fino a cielo raso.

Altura mínima de edificación:

Un piso	3.00 mts lineales
Dos pisos	7.00 mts lineales
Tres pisos	10.50 mts lineales
Cuatro pisos	14.00 mts lineales



Cinco pisos

17.50 mts lineales

Sobre altillos, se permite en todos los casos retrocediéndose dos (2) metros al plano de sus ventanas desde la fachada principal 1.50, si además hubiese aislamiento lateral a la altura de la planta en cuestión. Este avance se permite hasta la mitad del lote por cada aislamiento lateral.

En las zonas de consolidación, mejoramiento y habilitación, la oficina de planeación municipal, determinará la altura y número de pisos de las nuevas edificaciones o modificaciones de las existentes, teniendo en cuenta que cumplan las normas establecidas sobre aislamientos, alturas, retrocesos y patios guarden relación con las edificaciones vecinas, con el fin de lograr un desarrollo armónico en el conjunto de la zona.

Aislamiento.

Se adopta la reglamentación de aislamientos para efectos de garantizar una ocupación racional de los predios y evitar inconvenientes e interferencias entre usuarios.

Aislamiento posterior.

El aislamiento posterior entendido como la distancia entre el plano vertical posterior de la edificación y el correspondiente lindero posterior del predio se reglamenta en función de la altura de las fachadas interiores así:

No. pisos	Altura máxima De la fachada	Aislamiento posterior
1-2	7.00 mts	3.0 mts
3	10.5 mts	3.0 mts
4-8	17.5-22.4mts	4.0 mts

En lotes de esquina el aislamiento posterior se reemplaza por el patio que corresponda según las disposiciones de esta reglamentación.

En la zona de industria, este aislamiento será de un mínimo de 5.00 mts y aumentará proporcionalmente al problema que pueda ser causado por las instalaciones. El mismo podrá ser utilizado como establecimiento, descargue, jardín u otro uso que no exija de ningún tipo de cubierta.

Aislamiento Lateral



Será de 3.50 metros, como mínimo, si hay ventanas o algún tipo de servidumbre visual.

En las zonas comerciales y residenciales, los aislamientos laterales se tomarán a partir del segundo piso; siempre y cuando se asegura la iluminación y ventilación de todas las dependencias; el mínimo aislamiento será de 3.5 mts, si existe servidumbre visual y de 3.00 mts en caso contrario.

En zona residencial de parcelaciones, el aislamiento mínimo a partir del segundo piso será de 3.50 mts.

Patios. Para las zonas comerciales y residenciales, cuando la construcción sea de uno (1) o dos (2) pisos, el patio mínimo será de 9 m² con el lado menos de 3.00 mts para tres (3) o cuatro (4) pisos, será de 12.00 m² como mínimo. Para más de cuatro (4) pisos 25.00 m² y lado menor de 5.00 metros.

Cuando dos (2) o más áreas privadas construidas, perteneciendo a diferentes dueños tengan ventanas sobre el mismo patio, se aumentará las dimensiones de éste en un 20% como mínimo, y se procurará evitar servidumbre visual.

En este caso la dimensión mínima del patio será de 3.50 mts y no deberá haber enfrentamiento directo entre ventanas de diferentes usuarios que permitan visibilidad.

En construcciones pareadas cuyas patios coincidan, o en conjuntos la exigencia para cada patio, podrá rebajarse en 10% después de aplicar lo anterior.

En todas las zonas escolares, el patio mínimo cuando a el se abren aulas, será de 25.00 m² por aula que sobre él se abra y 4.00 mts de lado menor para el primer piso y se incrementarán estas dimensiones (para el primer piso) en un 25% cada piso o cada planta después de la primera. Este dimensionamiento vale en todo caso y para cualquier localización o tipo de aislamiento.

Quien edifique en predio contiguo a educacional, deberá hacer coincidir los patios, cuando sobre el lindero hubiere en el escolar vecino patios o aislamientos que dieran a iluminación de aulas, o dejar u aislamiento mínimo de 3.50 mts, (sea lateral o posterior) con largo igual a la dimensión, del patio o aislamiento en cuestión. Esto se extiende, a partir del segundo piso inclusive.



Las dimensiones de patios, solo podrán disminuirse en el 0.35 mts, totales por lado en función de aleros, canales, etc.

a) CERRAMIENTOS .

Laterales o posteriores. Serán obligatorios con excepción de los conjuntos arquitectónicos y de los casos de los cuales el predio colinde con espacio público por esos lados, su altura máxima será de 2.50 mts. Los cerramientos son obligatorios para los baldíos.

B) NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

- a. todo predio, o toda edificación podrá permitir estacionamientos dentro de sus linderos, excepto en los antejardines exigibles en la vía anillo perimetral. Se exigirá mínimo un (1) estacionamiento de residente por vivienda y uno de visitante por cada 10 viviendas.
- b. Tanto en los nuevos desarrollos con el área desarrollada actual, en lo casos en los cuales se proyecte un conjunto residencial, comercial o mixto, se exigirá un parqueadero o estacionamiento por cada tres (3) unidades de vivienda y/o cada 100 mts de local comercial o de oficinas. Esta norma regirá para la zona central 1 y 2, para edificios de vivienda, de comercio y de oficina.
- c. Las estaciones de servicio, talleres de mecánica automotriz, pintura, tapizados de carros, engrasadoras y similares, solo podrán estacionar o trabajar en el interior del predio sin ninguna excepción.
- d. En tanto no se realicen las estaciones de buses y el terminal de transporte sobre la zona indicada, no se podrán estacionar los buses interurbanos en áreas diferentes a las previstas por la oficina de Planeación Municipal.
- e. Los usos comerciales que para su funcionamiento utilicen de ordinario automotores tales como: camionetas de reparto, carrozas fúnebres, buses para empleados etc., tendrán que tener espacios interiores en el predio para tal fin, sin excepción alguna. No se podrá admitir el estacionamiento para camión por cada 400m². Construidos y un estacionamiento para automóvil por cada 200m² de construcción.
- f. El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será de 5.00 mts por 2.5 mts. El estacionamiento previsto para camiones o buses será mínimo de 7.00 mts por 3.00mts.



- g. En edificios que generan la reunión de personas tales, como iglesias, teatros y similares, se deben proveer como mínimo un estacionamiento por cada 20 personas.
- h. Las culatas de los edificios adyacentes a los parqueaderos se trataran con los mismos materiales y acabados de seguridad.

C) NORMAS DE ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD

La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en el decreto 1400 de 1984 sobre construcciones sismoresistentes o normas que lo modifiquen.

Las edificaciones de 4 o más plantas deberán construirse con estructuras en concreto armado. Las edificaciones hasta de tres (3) pisos de altura podrán construirse como muros de carga en mampostería.

En todos los casos donde la edificación vaya a regularse por el régimen de propiedad horizontal, las placas o losas deberán ser de concreto armado.

Secuencias de normas de cálculo sismoresistentes:

1. localización del lugar donde se construirá la edificación.
2. Determinación del riesgo sísmico correspondiente.
3. Determinación del aspecto de diseño para el sitio. Este aspecto consiste en la representación de la respuesta de una gran variedad de edificaciones de un sismo dado, de tal manera que pueda evaluarse la respuesta particular de un edificio conociendo su período fundamental de vibración.
4. Determinación del procedimiento de análisis de la estructura.
5. Obtención de las fuerzas sísmicas para las cuales debe diseñarse la estructura, en función del aspecto en respuesta del suelo, por la importancia intrínseca de la edificación y por su regularidad o irregularidad.
6. Análisis de la estructura.
7. Evaluación de los desplazamientos.
8. Verificación de los desplazamientos piso a piso para que no exceda los límites previstos.
9. Diseño propiamente dicho de los elementos de la estructura

Se adopta los siguientes lineamientos para el buen comportamiento sismoresistentes de edificaciones de uno y dos pisos son:



- a. deberá proveerse a la estructura de un sistema de resistencia sísmica derivado de un conjunto de muros de carga y de muros transversales, sobre la base de que los muros solo soportan adecuadamente cargas en la dirección de su propio plano.
- b. La edificación deberá ser lo más simétrico posible. Deberá evitarse bloques largos y angostos donde su longitud sea más de tres veces su ancho.
- c. Los muros deberán tener un amarre mediante vigas y columnetas que garanticen su adecuado comportamiento.
- d. Deberán proveerse de diafragmas que amarren sus muros. Los entrepisos y los techos, convenientemente concebidos y construidos, pueden cumplir adecuadamente la función de diafragmas.
- e. El peso de las edificaciones hace que las fuerzas sísmicas sean cada vez mayores. Edificaciones más ligeras, deberán soportar fuerzas sísmicas más bajas.

Autorizase a la junta de Planeación para expedir por Decreto normas complementarias sobre seguridad y protección contra incendio, que será de obligatorio cumplimiento por parte de todas las edificaciones actuales y futuras del municipio.

D) ADMINISTRACION DEL REGLAMENTO URBANO

La administración del presente reglamento humano estará a cargo de la Secretaría de Planeación e Infraestructura

Corresponde a Planeación Municipal la responsabilidad de aplicar y hacer cumplir las normas establecidas en el reglamento urbano y expedir las autorizaciones y demás documentación a que haya lugar ajustándose en un todo a lo establecido en el presente acuerdo y demás disposiciones que lo reglamenten o complementen.

Corresponde a Planeación Municipal la elaboración de los estudios necesarios para su reglamentación, adición o modificación.

Corresponde a la Junta de Acción Municipal la interpretación del Reglamento Urbano, así como la concesión de excepciones y la decisión sobre todas aquellas cuestiones que le se han encomendadas.

E) SANCIONES

Planeación Municipal conformará y actualizará un kardex que obtenga el número de matrícula profesional, la tarjeta profesional, y toda la información relacionada con los profesionales y técnicos o maestros



de obra debidamente acreditado que tramiten y presenten anteproyecto o proyectos arquitectónicos urbanísticos y/o estructurales para su aprobación ante el mismo en un término de noventa (90) días calendario a partir de la fecha de aprobación del presente reglamento.

Los profesionales a que se refiere el párrafo anterior deberán obtener certificado de inscripción vigente con la tarjeta profesional, documento éste que avala la idoneidad profesional para efectuar dichos trámites.

La oficina de Planeación Municipal reglamentará construcciones, que puede responsabilizarse un maestro de obra; quien al igual que los profesionales y técnicos firmaran un memorial de responsabilidades por construcciones y demoliciones y así mismo de no cumplirlos será sancionado.

El paz y salvo urbano (ver contravenciones urbanas parágrafo siguiente) que será expedido por Planeación Municipal será exigido para cada proyecto que se pretende realizar.

A toda persona natural o jurídica que necesitando permiso o licencia para acometer obras de parcelación, urbanización edificación o modificación, las inicié sin el lleno de este requisito o sin ajustarse a las condiciones establecidas se le impondrá la suspensión de obra de acuerdo con el Decreto 1333 de 1.986, Y DE LAS NORMAS DE POLICIA HASTA TANTO LEGALICE SU SITUACIÓN ANTE PLANEACION MUNICIPAL, Y CORRIJA, MODIFIQUE O EFECTUE LA DEMOLICION DE LAS AREAS QUE CONTRAVENGAN LAS NORMAS URBANAS VIGENTES, adicionalmente, se impondrán una multa equivalente al treinta por ciento (30%) del presupuesto real y actualizado de la obra construida hasta el momento.

Cuando sea ordenada la suspensión de obra, el constructor o particular tendrá un plazo de un (1) mes a partir de la fecha de suspensión para que legalice su situación.

Si la persona a que se refiere el párrafo anterior continua con la construcción, previa orden de suspensión de obra, se hará acreedor a una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto real y actualizado de la obra construida hasta ese momento, además de las sanciones de demolición y retiro de materiales.

Se impondrá por parte de Planeación Municipal la demolición y retiro de materiales además de multas equivalentes al cien por ciento



(100%), del presupuesto real y actualizado de la obra a los propietarios de construcción totalmente irreglamentaría tales como:

1. construcciones en aislamientos posteriores.
2. Construcciones fuera de la línea de demarcación.
3. Construcciones en zona de antejardín.
4. Demás construcciones que contraríen totalmente los reglamentos urbanos.

Cuando una construcción se lleve a cabo en desacuerdo con la licencia de construcción y planos aprobados, se impondrá una multa al propietario de la obra que motivó la infracción, equivalente al veinte por ciento (20%) del presupuesto real y actualizado de la obra en el área que se haya aprobado en los planos si es aprobable, y del ochenta por ciento (80%) si no lo es.

Si una vez impuesta las multas referidas el constructor continúa la obra sin legalizar la situación, Planeación Municipal oficiará a la autoridad competente para que se sirva imponer la pena de arresto.

En caso de reincidencia, Planeación Municipal oficiará a la Junta de Planeación para que ésta proceda a suspender o sancionar al profesional que haya incurrido en falta o violación del presente reglamento.

Cuando un profesional de la arquitectura o Ingeniería que haya incurrido en falta contra el presente proyecto para estudios o aprobación de Planeación Municipal y de su actuación a la Junta de Planeación se le exigirá una constancia actualizada de esa entidad, en el cual se exprese claramente que dicho profesional puede continuar con el ejercicio de su profesión.

No podrá ejecutarse obra en vía pública o en terrenos de uso público sin permiso municipal. Quien contravenga esta disposición incurrirá en multa del cien por ciento (100%) del presupuesto real y actualizado de la obras y tendrá la obligación de demoler la misma.

Las multas referidas serán impuestas por Planeación Municipal. En caso de renuncia al pago de las multas por parte de los infractores, se procederá a hacerlas efectivas por medio de la jurisdicción coactiva municipal.

Cuando las multas establecidas en la presente sección no se hayan cancelados desde los quince (15) días hábiles contados a partir de su notificación, o no se hayan suspendidos trabajos cuando esto haya



sido ordenado, comenzarán o correr multas sucesivas diarias hasta por una suma equivalente a cien (100) salarios mínimos diarios legales al máximo valor vigente en el momento de la sanción, hasta tanto se hayan cancelado la totalidad de las multas y se haya cumplido con lo ordenado.

Planeación Municipal oficiará a la Junta de Planeación 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, arquitectónico y/o estructural.

Las sanciones establecidas en el presente reglamento se impondrán sin perjuicio de las demás que se establezcan en normas posteriores que la reformen, deroguen o adicionen.

Todo propietario de bienes raíces que por sí o por medio de terceros establezca un uso que no esté conforme con las reglas del presente reglamento, no podrá obtener el certificado de uso conforme ante Planeación Municipal, y esta a su vez oficiará a la Secretaría de Gobierno o a la entidad competente para que proceda al cierre del establecimiento.

Cuando la oficina de Planeación y La Junta de Planeación hayan ordenada una demolición, el cerramiento de un lote, la ejecución de una obra de protección, o la reparación de daños causados en una obra de construcción o demolición, y esto no se haya hecho dentro del plazo firmado por la misma, estos trabajos se harán por intermedio de la Secretaria de Obras Públicas Municipales o cualquier entidad pública o empresa de carácter privado designada por Planeación Municipal, con cargo al responsable de la construcción, cobrándose hasta un diez por ciento (10%) adicional a su costo como gastos de administración.

El funcionario Municipal, que en el ejercicio de su cargo, viole cualquiera de las disposiciones del siguiente reglamento o autorice, facilite, patrocine o incumba las violaciones del mismo, incurrirá en falta disciplinaria que se castigará:

1. Con amonestación por escrito por la primera vez.
2. Con la suspensión del cargo hasta por treinta días (30).
3. Con la destrucción en caso de reincidencia.



Las sanciones administrativas impuestas por las autoridades municipales, no eximen de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar por la violación de los preceptos de ley.

Las sanciones establecidas tendrán el recurso de reposición ante el funcionario que las impuso, y el de apelación ante la junta de Planeación Municipal. Ambos recursos deberán sustentarse por escrito.

El recurso de apelación deberá interponerse y sustentarse por intermedio de abogado titulado.

F) DISPOSICIONES FINALES

Los trámites y procedimientos conducentes a la obtención de licencias de construcción o aprobación de cualquiera de los proyectos o anteproyectos serán reglamentados por Planeación Municipal.

En todo evento en que se modifiquen las normas sobre urbanización o construcción, el asunto del trámite podrá acogerse a las disposiciones anteriores por el término de seis (6) meses contados a partir de las normas modificatorias.

Las vías obligadas, la aprobación de la urbanización, el alineamiento y la licencia de construcción tendrá validez por el término de un (1) año, contado a partir de su otorgamiento o aprobación, vencido el término deberá renovarse el procedimiento correspondiente para un año más.

En caso de que transcurra el plazo señalado o en término de prórroga debidamente autorizado, para las obras de construcción que hubiere alcanzado más de un treinta por ciento (30%), de lo previsto en el proyecto inicial, según los cálculos y el procedimiento que para el caso determine Planeación Municipal, no será preciso proceder a la renovación establecida en este parágrafo.

Los demás asuntos respectos de los cuales deba conocer o decidir Planeación Municipal tendrá una vigencia de seis (6) meses: vencido dicho plazo se procederá a la anulación del respectivo expediente y cesará totalmente la responsabilidad de esta dependencia frente al interesado.

Contra las medidas correctivas impuestas procede el recurso de reposición y apelación



ARTÍCULO OCTAVO. Modifíquese el artículo 36 Planes Parciales el cual quedara así:

Son los instrumentos de planificación mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del EOT. Los suelos de expansión urbana y las áreas incluidas en el suelo expansión urbana de los centros poblados que hacen parte de los corregimientos se desarrollaran mediante planes parciales, de acuerdo con las autorizaciones de las normas urbanísticas generales.

ARTICULO NOVENO. Créense áreas de protección ambiental en los drenajes naturales de escorrentía de aguas lluvias en los barrios San Jorge, Torcoroma, Villanueva, y las nuevas zonas de expansión urbana sur y occidental. Estas zonas no deben ser intervenidas y se determina una franja de 30,00 metros para drenajes abiertos.

El Municipio de San Martín plantea una franja protección de 30 metros de lado y lado desde la cota máxima de inundación en los drenajes naturales ubicados dentro del área urbana en cumplimiento del decreto 1449 de 1.997 igualmente se prohíbe realizar cualquier tipo de intervención urbanística en esta franja y su uso se limita a cobertura vegetal. Igualmente se prohíbe el depósito de cualquier tipo de escombros o basura así como el vertimiento de líquidos que provoque algún tipo de contaminación a la corriente hídrica que esporádicamente allí se produzca.

En las áreas a intervenir se encuentran diferentes especies arbóreas que de una u otra forma se verán afectados para lo cual para minimizar el impacto ambiental la Alcaldía de San Martín a través del vivero municipal entregara 3 árboles de OITI por vivienda construida para que sean plantados frente a cada vivienda y de igual manera los espacios que se destinen como zonas verdes o franjas de protección serán reforestadas con especies arbóreas frutales.

ARTÍCULO DECIMO.

Modifíquese el literal B artículo 44 subtítulo Suelos con restricciones ambientales menores, el cual quedara así:

Reglamentación de uso

Uso principal	Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-
---------------	---



	productor para promover la formación de la malla ambiental
Usos compatibles	Granjas avícolas, construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural y vivienda del propietario, agroindustrial.
Usos condicionados	Granjas integrales, minería con licencia ambiental, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.
Usos prohibidos	Usos urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda

ARTÍCULO DECIMO. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición y deroga las disposiciones, contenidas en el Acuerdo 03 de febrero 2004 que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el recinto del honorable Municipal del Municipio de San Martín, Cesar a los veinte (20) días del mes de julio de 2011.

CLAUDIA ELENA PAZ CASTRO
Presidente

LEIDY PAOLA RUEDAS NAVARRO
secretaria Organismo de control

Trabajamos por el bienestar de la comunidad
Carrera 7 No. 13 – 56, San Martín, Cesar
concejomunicipalsanmartincesar@gmail.com
Telefax. (095) 554 8058