

COMPONENTE URBANO

El Esquema de Ordenamiento Territorial esta definido como medio que guía las políticas de desarrollo y expansión de un municipio en el cual se definen los usos del suelo urbano, el sistema vial, las cesiones obligatorias gratuitas, las estrategias y programas sobre las políticas de desarrollo urbano y se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas para el municipio.

PARTE I

TITULO I

OBJETO Y APLICACION

OBJETO - El presente Esquema de Ordenamiento contiene la definición de las políticas generales y el conjunto de normas que regulan y orientan la expansión y el desarrollo urbano del municipio de San Cayetano.

AMBITO DE APLICACIÓN - El presente código tiene como ámbito de aplicación el área urbana del municipio de San Cayetano, departamento de Norte de Santander.

TITULO II

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

CAPITULO I

DEFINICION E IMPLEMENTACION DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO - Para la orientación del desarrollo físico del municipio se establecen las siguientes políticas urbanas.

1. Promover la utilización y densificación de las áreas libres dentro del perímetro urbano a fin de controlar la expansión de la ciudad y

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

racionalizar la utilización de las áreas de terreno disponibles para futuros desarrollos.

2. Estimular la densificación de las áreas ya desarrolladas mediante programas de renovación, a fin de incrementar la utilización del espacio urbano e intensificar el de la actual infraestructura de servicios y vialidad.
3. Promover planes de renovación del centro principal con el fin de revitalizar su utilización y consolidar el área.
4. Impulsar planes de habilitación integral de zonas subnormales urbanas mediante la aplicación de programas de legalización de la tenencia de la tierra, construcción de vías de acceso, servicios públicos, dotación de equipamiento comunal y la recuperación de áreas de riesgo por erosión o inundación.
5. Llevar acabo programa de erradicación de los asentamientos localizados en terrenos erosionables, que se encuentren en peligro inminente de deslizamiento o inundación.
6. Establecer la reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demande de vivienda de interés social.
7. Adelantar acciones encaminadas a preservar el espacio publico, el medio ambiente y el patrimonio urbano.
8. Reglamentar el desarrollo urbanístico en cuanto a la localización, intensidad y compatibilidad de los usos del suelo.
9. Complementar, fortalecer y consolidar el sistema vial.

TITULO III

IMPLEMENTACION DE LAS POLITICAS - Para la implementaron de las políticas de desarrollo urbano se utilizaran los siguientes mecanismos:

1. Definición del perímetro urbano.
2. Clasificación de áreas urbanas
3. Zonificación de las áreas urbanas y reglamentación del uso del suelo.
4. Normas urbanísticas y arquitectónicas generales.
5. Instrumentos de planificación e implementación
6. Normas de construcción

CAPITULO I.

DEFINICION DEL PERIMETRO URBANO

DEFINICION - Es la poligonal que limita el área urbana del municipio. Se delimita el perímetro urbano del municipio de San Cayetano por el polígono definido en el plano adjunto denominado Perímetro Urbano, el cual forma parte integral del componente urbano en el E.O.T.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

Los limites son:

1. **Al Norte:** Por la intersección de la vía Nacional **Cúcuta-Bucaramanga** por el Alto del Escorial a lo largo de la misma hasta su intersección con la vía **San Cayetano-El Zulia**, y desde el puente de acceso al pueblo sobre la quebrada **La Tablona** a lo largo de la misma hasta su desembocadura en el río Zulia.
2. **Al Oriente:** Desde la desembocadura de la quebrada La Tablona en el río Zulia aguas arriba a largo del mismo hasta la bifurcación que forma el caño.
3. **Al Sur:** Desde la formación del caño sobre el río Zulia a lo largo de una línea recta paralela a las calles hasta la vía Nacional **Cucuta-Bucaramanga** por el alto del Escorial.
4. **Al Occidente:** A lo largo de la vía Nacional Cucuta-Bucaramanga por el alto del Escorial desde su punto de intersección con la quebrada La Desparramadera.

En los centros urbanos de Conejo y Urimaco de acuerdo a datos relacionados sobre el estudio del crecimiento poblacional, crecimiento económico y las proyecciones. Se ha determinado conservar el perímetro urbano actual e incentivar la intensificación del uso del suelo dentro del casco urbano, repoblando y recuperando las estructuras existentes, buscando frenar la ampliación de la infraestructura de servicios públicos y consolidar el uso de la existente.

Sin embargo serán planteadas áreas de reserva destinadas al crecimiento del casco urbano a largo plazo.

CAPITULO II. CLASIFICACION DE LAS AREAS URBANAS

CLASIFICACION - Para la definición de tratamientos todos los terrenos comprendidos dentro del perímetro urbano se clasificarán en:

- a) Areas Desarrolladas
- b) Areas sin Desarrollar

SUBCAPITULO I AREAS DESARROLLADAS

DEFINICION - Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización edificados o no.

CLASIFICACION - Adoptase la siguiente clasificación de las áreas desarrolladas según plano adjunto.

- a) Sectores desarrollados reglamentados
- b) Sectores de desarrollo incompleto o sin desarrollar.
- c) Sectores en proceso de desarrollo

SECTORES DESARROLLADOS REGLAMENTADOS

DEFINICION Y CLASIFICACION - Son aquellos cuyo desarrollo se inició con las normas urbanísticas expedidas por la Administración Municipal, se clasifican en:

- a) Sectores homogéneos
- b) Sectores en proceso de cambio y/o deterioro
- c) Sectores deteriorados

ADECUACION DE LOS SECTORES DESARROLLADOS REGLAMENTADOS - La adecuación de los sectores desarrollados a la forma y estructura urbana se regularán a través de los siguientes tratamientos según plano adjunto:

- a) De conservación
- b) De rehabilitación
- c) De redesarrollo

SECCION I CONSERVACION

DEFINICION - La conservación es el tratamiento que será aplicado en edificaciones, parques y plazas con valor histórico, arquitectónico o monumental que sean representativos del Municipio, y a los sectores

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

homogéneos consolidados cuyas características urbanísticas se deben conservar.

**SECCION II
REHABILITACION**

DEFINICION - La rehabilitación es el tratamiento que será aplicado en zonas que debido a la dinámica urbana han modificado su uso inicial y han sufrido deterioro; la rehabilitación se hace mediante:

- a) El mejoramiento de los servicios públicos
- b) La reparación y reforma de edificaciones.

**SECCION III
REDESARROLLO**

DEFINICION - El redesarrollo es el tratamiento que será aplicado en zonas urbanas con alto grado de deterioro buscando la total renovación de edificaciones y del espacio público.

El redesarrollo se hace:

- a) Demoliendo las edificaciones existentes.
- b) Construyendo nuevas edificaciones.
- c) Mejorando los servicios públicos.

El tratamiento de redesarrollo busca renovar zonas urbanas en forma puntual o global adaptándolas a nuevas actividades o consolidando las actividades actuales del sector.

**SUBCAPITULO II
SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO O SIN REGLAMENTAR**

DEFINICION - Son aquellos formados a partir de desarrollos clandestinos sin ajustarse a normas urbanísticas, con carencia o insuficiencia de los servicios públicos mínimos; en proceso de loteo sin aprobación y/o aquellos que representan peligro para la integridad de sus habitantes.

ADECUACIÓN DE LOS SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO O SIN REGLAMENTAR - La adecuación de los sectores de desarrollo incompleto o sin reglamentar, a la forma y estructura urbana, se regula a través de los siguientes tratamientos según plano adjunto:

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- a) Habilitación
- b) Erradicación.

**SECCION I
HABILITACION**

DEFINICION - El tratamiento de habilitación, estará a cargo de la Administración Municipal en coordinación con las comunidades y deberá contemplar la siguiente dotación mínima:

- a) Vías de acceso peatonales y/o vehiculares; alumbrado público; agua potable, cunetas de desagüe; soluciones para aguas negras; teléfono público.
- b) Legalización del desarrollo, previo. Cumplimiento de obligaciones administrativas, urbanísticas y de saneamiento.
- c) Complementación de equipamiento comunitario.

**SECCION II
ERRADICACION**

DEFINICION - El tratamiento de erradicación, se aplicarán a sectores de desarrollo incompleto y de alto riesgo y muy alto riesgo, que por sus condiciones físicas erosionables presentan peligro para quienes lo habitan y que a juicio de la autoridades, con base en estudios técnicos y socioeconómicos, deben ser reubicados en sectores o terrenos con posibilidades de ser habitados o desarrollados.

**SUBCAPITULO III
SECTORES EN PROCESO DE DESARROLLO**

DEFINICION - Son aquellos que no han terminado el proceso de urbanización de los terrenos y de la construcción de las edificaciones. Estos sectores son:

- a) Las urbanizaciones aprobadas en sectores cuyas obras de urbanismo se están construyendo por etapas.
- b) Las urbanizaciones en sectores urbanizados pero con lotes vacíos.
- c) Las urbanizaciones con obras de urbanismo incompletas, que tienen lotes ocupados por viviendas completas o incompleta.

SECCION I AREAS SIN DESARROLLAR

DEFINICION - Son lo terrenos no urbanizados ni edificados, aptos o no para urbanizar.

CLASIFICACION - Adoptase la siguiente clasificación de las áreas a desarrollar.

Sectores no urbanizables
Sector es urbanizables

SECTORES NO URBANIZABLES

DEFINICION - Son los terrenos sin desarrollar que por poseer características tales como pendientes mayores del 45% o alto grado de erosión inundables y de alto riesgo, no podrán ser utilizados para adelantar sobre ellos desarrollos urbanos.

PROHIBICIÓN DE ADELANTAR DESARROLLOS URBANOS - No se permitirá la construcción de urbanizaciones, conjuntos o edificaciones en las siguientes zonas:

Las rondas de los ríos Zulia y Peralonso
Los terrenos inundables
Las zonas de alto riesgo

SECTORES URBANIZABLES

DEFINICION - Son lo terrenos sin desarrollar aptos para la instalación y suministro de servicios públicos y en los cuales se podrán adelantar desarrollos urbanos.

ADECUACION DE LOS SECTORES SIN DESARROLLAR - La adecuación de los sectores sin desarrollar a la forma y estructura urbana se regulará a través de los siguientes tratamientos:

De desarrollo completo
De desarrollo progresivo

SECCION II

AREAS DE DESARROLLO COMPLETO

DEFINICION - El desarrollo completo es el tratamiento que será aplicado a un sector urbano o a un globo de terreno para que antes de ser habitado sea dotado con la totalidad de obras de urbanismo y complementarios como son: las redes de servicios públicos, las vías pavimentadas y las áreas recreacionales o comunales.

TIPOS DE DESARROLLO COMPLETO - El desarrollo completo de un globo de terreno se podrán efectuar como urbanización o como conjunto.

PARAGRAFO - Las urbanizaciones y los conjuntos podrán ser para uso residencial, industrial o múltiple.

URBANIZACIONES - Un globo de terreno se desarrolla como urbanización cuando:

Se integra totalmente al trazado urbano del sector dándole continuidad a las vías y redes de servicios de los barrios vecinos.

Se hacen cesiones tipo 1, las cuales pueden ser usadas por los habitantes de la urbanización y de los barrios vecinos.

Los lotes resultantes de la subdivisión del globo de terreno están deslindados de todas las propiedades vecinas o de las áreas de uso público.
Todos los lotes tienen acceso desde las vías vehiculares.

Los lotes tiene frente y áreas mínimas de acuerdo a la zona residencial donde está ubicado el terreno.

SERVICIOS PUBLICOS - Las nuevas urbanizaciones ZR-0, ZR-1, ZR-2 tendrán un desarrollo urbanístico completo para lo cual el urbanizador está obligado a construir:

Las vías vehiculares pavimentadas incluyendo andenes, sardineles, calzadas y separadores de acuerdo a las especificaciones de la Secretaría de Planeación Municipal.

Las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado (teléfono hasta ZR-3), y los hidrantes de acuerdo a las

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

normas y especificaciones de las Empresas de Servicios o Entidades correspondientes.

Las áreas recreacionales y comunales como canchas deportivas, juegos infantiles, jardines, salón comunal, etc., de acuerdo a los planos y especificaciones aprobadas por la secretaría de Planeación Municipal.

CONJUNTOS - Un terreno se desarrolla como conjunto cuando:

Se integra parcialmente al trazado del sector, porque se conecta al plan vial por uno o dos sitios.

El diseño de las vías no le da continuidad a las vías de los barrios vecinos.

Tiene un muro de cerramiento en todos sus linderos con tratamiento como muro de cerramientos de antejardín sobre las vías.

Se hacen cesiones tipo 2, las cuales solo pueden ser usufructuadas por los habitantes del conjunto.

Cada lote está deslindado de los demás lotes, pero tienen áreas en común, lo cual requiere que haya un reglamento de copropiedad

Todos los lotes tienen acceso desde vías vehiculares peatonales, estacionamientos o áreas verdes.

El frente mínimo de los lotes tendrá 6.0 metros

El número mínimo de lotes o edificaciones tres (3).

CONDICIONES DE LOS LOTES - El terreno destinado para la construcción de un conjunto debe cumplir como mínimo con una de las siguientes condiciones:

Ser el resultado del englobe de dos o más lotes

Ser un lote de una urbanización diseñada para el desarrollo de conjuntos.

Ser el resultado de la demolición de una o más edificaciones en áreas de renovación urbana.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- **SERVICIOS PUBLICO** - Los nuevos conjuntos residenciales tendrán un desarrollo urbanístico completo, para o cual el urbanizador está obligado a construir:

Las vías vehiculares y peatonales, incluyendo andenes, sardineles, calzadas, y separadores de acuerdo con las especificaciones aprobadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

Las redes de Servicio Público de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, excepto ZR-4, e hidrantes de acuerdo a las normas y especificaciones de las Empresas de Servicios o Entidades correspondientes.

Las áreas recreacionales descritas como tales en los planos aprobados, correspondientes a las cesiones tipo 1, cuando sea en un globo de terrenos sin desarrollar.

Las áreas recreacionales, comunales y administrativas que se describan como tales en los planes aprobados, correspondiente a las cesiones tipo 2.

El cerramiento del conjunto de acuerdo a lo establecido en el presente acuerdo.

SECCION III
AREAS DE DESARROLLO PROGRESIVO

DEFINICION - Es el tratamiento que será aplicado un sector urbano que no puede dotarse con todas las obras de urbanismo o complementarias.

PARAGRAFO - Se permitirá el desarrollo progresivo en las zonas periféricas destinadas a la construcción de viviendas para la población de escasos recursos económicos, donde no haya la posibilidad, de instalar todos los servicios públicos a corto plazo.

OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR - Quien desarrolle una urbanización progresiva está obligado a construir:

Vías vehiculares con: sardineles en concreto y calzadas pavimentadas.

Redes de servicios públicos con características mínimas como:

- Acueductos particulares
- Alcantarillado con sistema de tratamientos de aguas residuales

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- Energía eléctrica con postes de concreto y alumbrado público
- Teléfonos públicos.

El urbanizador está obligado a ceder al Municipio mediante Escritura Pública las áreas de cesión tipo 1.

CAPITULO III DENSIDADES

OBJETIVO - La densidad es un mecanismo utilizado por el plan de desarrollo para la implementación de sus políticas de formas y estructura urbana. Será aplicada en zonas desarrolladas que se encuentren en deterioro y en zonas en proceso de desarrollo.

SECCION I. ZONAS DESARROLLADAS.

En las zonas desarrolladas se densificará de las siguientes formas:

- Construyendo nuevas edificaciones
- Adecuando la existente a los nuevos patrones de vivienda y usos urbanos

Sectores Múltiples:

En los diferente sectores centrales urbanos y suburbanos la densidad será la siguiente:

- Sectores Urbanos de uso múltiple 40 –60 viv / ha.
- Sectores Suburbanos 20 – 40 viv / ha.

Ejes Múltiples:

En los ejes viales de actividad múltiple desarrollados la densidad será de 60 - 100 viv/ha.

SECCION II. ZONAS EN PROCESO DE DESARROLLO

En las zonas en proceso de desarrollo se densificará de las siguientes formas:

- Permitiendo el desarrollo de programas de vivienda.
- Permitiendo la construcción de conjuntos residenciales

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- Permitiendo la construcción de viviendas apareadas o bifamiliares
- Permitiendo el englobe y reloteo de dos o más lotes hasta lograr el frente y las áreas mínimas correspondientes a las zonas residenciales donde estén localizadas.

ZONAS RESIDENCIALES

Las zonas residenciales en el Municipio de San Cayetano han sido divididas en tres tipos diferentes.

Z-R1 (zona residencial 1)	20 – 40 viv/ha. Unifamiliar
Z-R2 (zona residencial 2)	40 - 60 viv/ha. Unifamiliar
Z-R3 (zona residencial 3)	60 - 80 viv/ha. Unifamiliar

PARAGRAFO - Ningún globo de terreno podrá ser desarrollado con densidades superiores o inferiores a las establecidas en el presente artículo excepto los conjuntos residenciales en los cuales como un estímulo para su desarrollo se permitirá el siguiente número de viviendas por hectáreas, siempre y cuando el proyecto cumpla con las cesiones y establecimientos señalados por el presente decreto:

En los globos de terreno mayores de 2.500 m² localizados en zonas de actividad múltiple la densidad de los conjuntos residenciales será la misma contemplada para la zona ZR-3.

En los globos menores de 2.500 m² la densidad será la misma contemplada para la zona residencial adyacente.

OTROS USOS

Para el desarrollo de otros usos (Institucional, recreacional, comercial, industrial), la densidad será manejada por patrones de utilización del suelo, como equipamiento comunal y relación entre áreas construidas y áreas libres (Índices, alturas y cesiones).

TITULO IV

CESIONES OBLIGATORIAS

OBLIGATORIEDAD - Toda Urbanización o conjunto que se vaya a construir deberá ceder a título gratuito el área correspondiente a la afectación por vías y obras de urbanismo, y un porcentaje de áreas para zonas verdes y

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

servicios comunales según la densidad determinada, los usos permitidos y los requerimientos del proyecto.

CLASIFICACION.- Las áreas de cesión para nuevos desarrollos se clasifican según el tipo y función de cada una de las cesiones exigidas en:

- Areas de cesión por afectación: Plan vial, ronda de ríos, canales y terrenos inundables.
- Areas de cesión por redes de servicios públicos.
- Areas de cesión tipo 1
- Area de cesión tipo 2

CAPITULO I CESIONES POR AFECTACION VIAL.

CLASIFICACION.- las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

- Cesiones por vías del plan vial.- todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por las vías contempladas por el plan vial deberá ceder a titulo gratuito al Municipio el 7% del área bruta del terreno a urbanizar.
- Cuando el área de afectación sea superior al 7% exigido, la diferencia será negociada entre el propietario y el municipio o la entidad encargada de adelantar el proyecto vial.
- Cesiones por vías locales.- Toda urbanización que se construya debe tener una red vial interna la cual será construida por el urbanizador y cedida a titulo gratuito al municipio.

CAPITULO II CESIONES POR AFECTACIONES DE INFRAESTRUCTURA

SERVICIOS PUBLICOS - En toda urbanización o conjunto, el urbanizador deberá construir y ceder a titulo gratuito al municipio, las redes de servicios públicos como son la de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica y teléfonos.

CAPITULO III CESION TIPO I

DEFINICION - las áreas de cesión tipo I son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construya una urbanización o conjunto para ser usadas como áreas recreacionales.

PARAGRAFO I - Las áreas de cesión tipo I deberán ser cedidas a título gratuito a favor del municipio mediante escritura pública

PARAGRAFO II – El porcentaje de área de cesión se determinará de acuerdo al uso y la densidad de la urbanización o conjunto y se deberá calcular sobre el área bruta urbanizable del terreno, o sea, luego de descontar las áreas cedidas por afectación.

LOCALIZACION - Las áreas de cesión tipo I deberán estar ubicadas cerca de vías vehiculares V1,V2,V3,con buena accesibilidad para que puedan cumplir su función de espacio público.

Por lo menos el 50 % de la cesión tipo I deberá concentrarse en un solo globo de terreno las áreas restante no podrán tener cada una un área menor de 200 m².

PARAGRAFO.- Las áreas de cesión menores a 200 m² no serán tenidas en cuenta para sumar el porcentaje de cesión obligatoria.

RESTRICCION DE UBICACIÓN - Las áreas de cesión tipo I no podrán ubicarse en:

- Areas de afectación.- vías, canales, rondas de ríos, líneas de alta tensión.
- Zonas de reserva de futuro transporte masivo
- Areas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligros de derrumbe
- Terrenos no aptos para el buen desarrollo de los fines propuestos como ciénagas, áreas inundables, áreas pantanosas, lagunas de oxidación.
- Zonas con pendiente mayor al promedio de la pendiente del terreno urbanizar

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

PORCENTAJE DE CESION TIPO I - Los porcentajes mínimos de área de cesión serán:

- ZR-1.-20 – 40 viv/ha. Unifamiliar 12 %
- ZR-2.-40 - 60 viv/ha. Unifamiliar 15%
- ZR-3.-60 - 80 viv/ha. Unifamiliar 17%
- Uso Industrial 12 %
- Uso institucional 12 %
- Uso comercial 15 %

PROYECTOS MIXTOS - El total de área de cesión de las urbanizaciones y conjuntos donde haya varios tipos de edificaciones (vivienda unifamiliar, bifamiliar etc.), es el resultado de aplicar el porcentaje determinado en cada lote que va a ocupar cada tipo de edificaciones.

CESION TIPO I PARA CONJUNTOS - Cuando se construya un conjunto en un globo de terreno sin urbanizar, además de las cesiones tipo II, el urbanizador deberá ceder áreas de cesión tipo I, las cuales deberán dejarse fuera del área del conjunto; en este caso el urbanizador solo construirá, los andenes la arborización de la cesión tipo I y la totalidad de las cesiones tipo II.

CAPITULO IV CESION TIPO II

DEFINICION - las áreas de cesión tipo II, son aquellas áreas que deberán ser cedidas y construidas por el urbanizador de un conjunto las cuales serán destinadas para los siguientes servicios comunales y recreacionales de los habitantes del conjunto:

- Recreativos.- Zonas verdes, jardines, plazoletas, vías peatonales
- Educativos.- Guarderías, kinder, jardín infantil
- Asistenciales.- Enfermería, puestos de salud, primeros auxilios
- Administrativos.- Oficinas, casetas de celaduría, portería
- Mixtos.- Salón múltiple

PORCENTAJE DE CESION TIPO II

- Los porcentajes de cesión tipo II son:
- Conjunto Residencial 12 % del área neta del lote
- Conjunto Comercial 15 % del área neta del lote

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- Conjunto Industrial 17 % del área neta del lote
- Conjunto Mixto de acuerdo a la intensidad de los usos

PARAGRAFO I: - Por lo menos el 50 % de las áreas de cesión tipo II deberán estar en un globo de terreno localizado equidistante a los lotes y cerca de una vía interna principal.

PARAGRAFO II: - La localización y los diseños de las áreas de cesión tipo II deberán ser aprobados por el Dpto de Planeación Municipal.

PARAGRAFO III: - Las cesiones de tipo II no se cederán al Municipio sino a los usuarios del conjunto, mediante el reglamento de copropiedad.

TITULO V

ZONIFICACION DEL AREA URBANA Y DEFINICION, CLASIFICACION Y ASIGNACION DE LOS USOS DEL SUELO

CAPITULO I ZONIFICACION DEL AREA URBANA

ZONAS DE ACTIVIDAD - Con el fin de distribuir, reglamentar y localizar los usos del suelo, se divide el área urbana del Municipio de San Cayetano, en las siguientes zonas de actividad, según aparece en el plano adjunto.

Zonas de actividad múltiple
Zonas de actividad residencial
Zonas de actividad industrial
Zonas de servicios metropolitanos
Zonas de reserva ambiental

SECCION 1

ZONAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE (ZAM) - Son aquellas que se caracterizan por la concentración de actividades urbanas de diversa índole. De acuerdo con el grado de diversificación de las actividades localizada, se clasifican en:

Zonas intensivas en empleo
Zonas mixtas vivienda – empleo

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

ZONAS INTENSIVAS EN EMPLEO – Son aquellas que por su alto desarrollo económico han logrado sobresalir sobre las demás y brindan al municipio ingresos y actividades de carácter comercial, turístico o industrial que fortalecen el desarrollo de los sectores.

ZONAS MIXTAS VIVIENDA - EMPLEO (ZAMV-E). - Son aquellas de alta tendencia a la mezcla de usos comerciales y residencial sin predominio de alguno de ellos. Se clasifican en:

Sectores de actividad mixta
Ejes viales.

SECTORES DE ACTIVIDAD MIXTA - Son aquellas que han alcanzado o pueden alcanzar cierto grado de concentración de las actividades comerciales, residenciales y de servicios como consecuencia de la dinámica urbana y en la que es necesario prevenir y controlar el predominio de las actividades generadoras de empleo. Estos son:

EJES VIALES DE ACTIVIDAD MIXTA - Son las vías con función de penetración a zonas residenciales, por las que se desplaza el transporte colectivo en cierto grado de intensidad, interconectando e integrando centros de actividad intensiva en empleo

SECCION II

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZAR) - Son aquellas de uso predominante residencial, conformada alrededor de ejes y zonas de actividad múltiple. De acuerdo a su localización en la estructura urbana, estratificación, tamaño de lotes, volumétricas existentes, intensidad de usos complementarios y densidad habitacional se clasifican en:

R1
R2
R3

ZONA RESIDENCIAL R1 - Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos medios con densidad media.

ZONA RESIDENCIAL R2 - Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de pocos ingresos y con densidad alta.

ZONA RESIDENCIAL R3 - Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de escasos recursos y con densidad alta.

SECCION III

ZONA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL(ZAI) - Son aquellas destinadas a las actividades especializadas en la transformación y explotación de materia prima y con restricciones de localización con respecto a las demás zonas urbanas en función de los impactos que generan.

Según el tipo de industria que albergue se clasifican en:

Zonas industriales especiales (ZIE).

Zonas industriales urbanas (ZIU).

ZONAS INDUSTRIALES ESPECIALES (ZIE) - Son aquellas destinadas al desarrollo de industrias que ocasionan graves peligros para la colectividad. Estarán localizadas en área sin desarrollar, fuera del perímetro urbano.

ZONAS INDUSTRIALES URBANAS (ZIU) - Son aquellas destinadas al desarrollo de industrias nocivas controlables. Estarán localizadas dentro del perímetro urbano en áreas ya.

Desarrolladas, como; los ejes inter-regionales y en área sin desarrollar deberá reubicarse fuera del perímetro urbano y en casos especiales su localización será temporal y restringida.

SECCION IV

ZONAS DE SERVICIO METROPOLITANO (ZSMr) - Aquellas cuyo uso predominante trasciende el contexto urbano y de acuerdo con la función que desempeñan se clasifican en:

Zonas de servicios Institucionales (ZSI).

Zonas de Servicios Recreacionales (ZSR).

Zonas de Servicios Especiales.(ZSE).

ZONAS DE SERVICIOS INSTITUCIONALES (ZSI) - Son aquellas destinadas a la prestación de servicios sociales, asistenciales y administrativos.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

ZONAS DE SERVICIOS RECREACIONALES (ZSR) - Son aquellas destinadas al esparcimiento público y privado.

ZONAS DE SERVICIOS ESPECIALES (ZSE) - Son aquellas relacionada con el abastecimiento, el transporte, los servicios públicos, los servicios funerarios, los servicios carcelarios y los de disposición y tratamientos de desechos.

SECCION V

ZONAS DE ACTIVIDAD TURISTICA. (ZAT) - Son aquellos espacios que por sus características presentan condiciones favorables para el aprovechamiento de fines turísticos y recreacionales .

Las zonas de actividad turística se clasifican de acuerdo a su cobertura en :

- Zonas de Actividad Turística Regional
- Zonas de Actividad Turística Metropolitana

SECCION VI

ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL. (ZRA) - Son aquellas destinadas a recuperar, proteger y mantener el equilibrio ecológico y ambiental de la ciudad; se clasifican en:

Zonas de Reserva de Ronda de Ríos (ZRR).

Zonas de Protección Ecológica (ZPE).

Zonas de Recuperación por Erosión Severa.(ZRES).

PARAGRAFO - Dichas zonas están localizadas dentro del perímetro urbano y en ellas se permitirá realizar obras que mejoren las condiciones físicas del terreno como la reforestación, conservación de los suelos y las especies nativas.

ZONAS DE RESERVA DE RONDAS DE RIOS (ZRR) - Son aquellas destinadas a la protección de los ríos Zulia y Peralonso.

ZONAS DE PROTECCIÓN ECOLOGICA (ZPE) - Son aquellas destinadas a la protección de tierras de alta tendencia a la erosión y de reserva forestal.

ZONAS DE RECUPERACIÓN POR EROSION SEVERA (ZRES) - Son aquellas que deben ser sometidas a un proceso de recuperación por presentar problemas de erosión.

CAPITULO II CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS

SECCION I ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

CLASIFICACIÓN .- Los establecimientos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasificarán de acuerdo a magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social en:

TIPO A

GRUPO 1

Expendios de granos, víveres, carnes, pescados, huevos, verduras, frutas, cigarrillos y dulces.

- Panaderías
- Salsamentarias.
- Almacenes de misceláneas y confecciones.
- Almacenes de artículos para la limpieza y aseo de hogar.
- Droguerías y perfumerías.
- Papelerías y fotocopiadoras.
- Salones de belleza y peluquerías
- Lavanderías
- Videos
- Oficinas de profesionales, consultorios y laboratorios clínicos
- Fuentes de soda.

GRUPO 2

Almacenes de productos tales como: telas, vestidos, lencería, zapatos, carteras, cosméticos, hilos, accesorios para modistería, alfombras, muebles, discos, joyerías, electrodomésticos, equipos científicos, juguetes y regalos, aparatos fotográficos.

- Talleres de reparación de artículos eléctricos y electrónicos.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- Hoteles, Bancos, corporaciones, y oficinas de finca raíz.
- Restaurantes y cafeterías
- Todas las actividades clasificadas en el grupo 1.

GRUPO 3

Almacenes de productos tales como ferretería, pintura, materiales eléctricos, vehículos, materiales de construcción, insumos industriales y agropecuarios, repuestos y accesorios para vehículos y maquinaria especializada, telas para tapicería, pieles y cueros curtidos, maderas laminadas, insecticidas, abonos, alimentos para animales y tipografías.

Bodegas

Todas las actividades clasificadas en los grupos 1 y 2.

GRUPO 4

- Chatarra de metales
- Asfalto y combustible
- Cines, juegos permitidos, griles, tabernas, discotecas, bares, cantinas, cafés, casas de lenocinio
- Moteles, amoblados, estaderos.
- Salas de velación.
- Talleres de reparación de automotores y montallantas

TIPO B

Centros comerciales, y grandes tiendas por departamentos.

SECCION II

ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INDUSTRIALES

CLASIFICACION - Los establecimientos destinados a la explotación y transformación de materia prima, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental urbanístico y social en:

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

TIPO A
INDUSTRIA EXTRACTIVA

Exploración y/o explotación de canteras para extracción de piedra, arcilla, greda, recebo o cualquier material de construcción.

Explotación de lechos de ríos y quebradas para extracción de piedra y arena. Procesamiento de calizas y carbones para la fabricación de cementos y briquetas.

Procesamiento de arcillas para la fabricación de ladrillos, tubos, tejas.

TIPO B
INDUSTRIA TRANSFORMADORA

GRUPO 1

Panaderías, confecciones de ropa de pequeña escala, marquerías, dulces y ebanistería.

GRUPO 2

Fabricación de rejas, puertas y ventanas metálicas, reparación de motores y maquinarias; elaboración de bebidas, alimentos, productos farmacéuticos, harinas, textiles, juguetes, muebles, postes, vallas, pisos de cemento, artículos de mármol, yeso, granito, aserradores, tapicerías.

GRUPO 3

Fabricación de fósforos, asfalto, aceites, pegantes, gas, grasas, insecticidas, fertilizantes, abonos, ácidos, explosivos, venenos, oxígeno, gas propano, suero, impermeabilizantes, cemento, matanza de aves y de ganado mayor y menor.

SECCION III
ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INSTITUCIONALES

Los establecimientos destinados a la prestación de servicios sociales, administrativos y asistenciales se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social en:

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

GRUPO 1

Culturales, educaciones y de culto a excepción de universidad y cementerios. Asistenciales de primeros auxilios, e inspecciones de policía.

GRUPO 2

Servicios administrativos, de seguridad, universitarios, sociales y asistenciales.

GRUPO 3

Instalaciones militares, centros de emergencia y seguridad. Universidades y cementerios.

SECCION IV

ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS TURISTICAS Y RECREACIONALES

Los establecimientos destinados a la prestación de servicios recreacionales se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental urbanístico y social en:

GRUPO 1

Parques y zonas verdes

GRUPO 2

Clubes sociales, centros turísticos y recreacionales, centros deportivos, circos y parques de diversión.

ACTIVIDADES NO CONTEMPLADAS - Las tipologías de usos y los listados de actividades que comprenden cada una de ellas podrán ser enriquecidos adicionándoles actividades que no figuren en ellas, incorporándolas por afinidad, similitud de operaciones o funcionamiento u otras razones justificables. Autorízase a la Departamento de Planeación Municipal para introducir las modificaciones necesarias.

CAPITULO III

ASIGNACION DE LOS USOS DEL SUELO

ASIGNACION DE USOS EN ZONAS DE ACTIVIDAD - A cada una de las zonas de actividad en las que se divide el Area Urbana de San Cayetano, se asigna como principal, complementario, compatible y restringido, los siguientes usos del suelo:

SECCION I ZONAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE

1. ZONAS INTENSIVAS EN EMPLEO

Usos Principales: Vivienda multifamiliar, comercio tipo A – grupos 1 y 2, comercio tipo B, industria grupo 1. Instituciones grupos 1, 2 y 3. Recreativos grupos 1 y 2.

Usos Compatibles: Comercio tipo A – grupo 3. Industria grupo 2.

Usos Restringidos: Comercio tipo A – grupo 4.- Servicios metropolitanos.

SECCION II ZONAS DE ACTIVIDAD MIXTA, VIVIENDA – EMPLEO

Sectores centrales y ejes viales

Usos principales: Vivienda multifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda unifamiliar en dos y tres pisos, comercio tipo A, grupo 1 y 2, institucionales grupo 1 y 2, recreacional grupo 1, Industria grupo 1.

Usos compatibles: Comercio tipo B

Usos restringidos: Institucional Tipo 3.

PARAGRAFO - Para el eje de la actividad mixta. Además de los usos enumerados en este artículo se permitirá como uso compatible el comercio tipo A, grupo 3 y como uso restringido el comercio tipo A grupo 4.

Usos principal: Vivienda unifamiliar de dos pisos, multifamiliar, comercio tipo A, grupo 1 y 2, comercio tipo B, institucionales 1 y 2, industria grupo 1.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

PARAGRAFO - Para el eje de actividad mixta. Podrá ampliarse a su área de influencia conforme al comportamiento de la oferta y la demanda.

**SECCION III
ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIALES**

Usos principales:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Usos complementarios:

Comercio tipo A – grupo 1 y 2. Institucionales grupo 1 y 2. Recreativos grupo 1 y 2.

Usos Restringidos:

Industria Grupo 1, Comercio tipo B, Institucional Grupo 3.

PARAGRAFO.- En las zonas R0 sólo se permitirán los usos principales excepto el bifamiliar.

**SECCION IV
ZONAS DE ACTIVIDAD TURISTICA Y RECREACIONAL**

**SECCION IV
ZONAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL**

1.- ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL

Usos Principales:

Industrias grupos 1, 2 y 3

Usos complementarios:

Comercio tipo A grupo 1, 2 y 3; recreacional grupo 2; Servicios especiales; vivienda unifamiliar.

Usos restringidos:

Comercio tipo A grupo 4.

SECCION V
ZONAS DE SERVICIOS METROPOLITANOS

SERVICIOS INSTITUCIONALES

Usos Principales:

Institucionales grupos 1, 2 y 3

Usos Complementarios:

Recreativos grupos 1 y 2

SERVICIOS RECREACIONALES

Usos Principales:

Recreativos grupos 1 y 2.

Usos Compatibles:

Institucional grupo 1, fuentes de soda, restaurantes y ventas de comestibles.

SERVICIOS ESPECIALES:

Usos Principales:

Los relacionados con abastecimiento, transportes, servicios públicos, servicios funerarios, servicios carcelarios y los de disposición y tratamiento de desechos.

Usos complementarios:

Comercio tipo A grupos 1 y 2.

Usos compatibles

Industrias grupo 1 y 2 y vivienda unifamiliar

Usos Restringidos:

Comercio tipo A grupo 4

SECCION VI ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL

Usos Permitido:

Forestal

Uso Restringido:

En las rondas de los ríos, recreativo grupo 1.

En las demás zonas: vivienda unifamiliar.

SUBCAPITULO I

USOS RESTRINGIDOS - En las zonas donde se asignan usos restringidos su localización será definida por parte de la oficina de Planeación Municipal, la cual podrá imponer exigencias en los casos que considere necesarios para proteger los intereses de la comunidad.

Del análisis de un uso restringido se podrá decidir no permitirlo se considera que es imposible cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos.

USOS EXISTENTES, RESTRINGIDOS, PROHIBIDOS Y PERMITIDOS.

Los usos existentes o ya establecidos y clasificados como usos restringidos, o los prohibidos que estén en pleno funcionamiento, una vez que entre en vigencia el presente Acuerdo, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación, por fenecimiento dicha actividad, por incendio o por catástrofe natural.

PARAGRAFO 1º - Para los casos de que trata este artículo no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía, ni reinstalación de servicios públicos, etc. Sólo se permitirán obras mínimas de mantenimiento, seguridad e higiene.

PARAGRAFO 2 - Cuando alguno de los casos anteriormente mencionados esté causando perjuicios de consideración, la autoridad competente procederá a la fijación de un plazo máximo para su adecuación a la reglamentación dispuesta, para su cierre o traslado según el caso.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

PARAGRAFO 3. Cuando un uso ya establecido y no autorizado por el presente Acuerdo sea tolerado mientras desaparece, no podrá servir de justificación a los funcionarios del departamento Planeación Municipal para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.

PARAGRAFO 4. No se permitirá ningún uso que no sea compatible con la actividad turística y que contamine el sistema ecológico de la misma

TITULO VI

SISTEMA VIAL

CAPITULO I

DEFINICION - El sistema vial es uno de los instrumentos del plan de ordenamiento territorial de San Cayetano. Esta integrado por todas las vías existentes, las que se encuentran en estudio y aquellas que han sido programadas para el futuro. Todas estas vías se han dimensionado de tal forma que permitan un tránsito adecuado de vehículos automotores y de peatones.

La infraestructura vial existente conformada por la autopista Cúcuta-Alto del Escorial-Bucaramanga y el anillo vial metropolitano es el mejor aporte inexplorado con que cuenta el Municipio de san Cayetano para su desarrollo turístico, no solo a nivel regional si no metropolitano.

El sistema vial lo conforman las vías regionales y las vías urbanas y esta definido en el plano anexo al presente acuerdo denominado plan vial.

a. VIAS REGIONALES - Son aquellas que conducen el tránsito internacional, intermunicipal y el de las áreas suburbanas y rurales hasta el perímetro urbano. Se dividen en vías radiales y circunvalares.

b. VIAS REGIONALES RADIALES - Son aquellas que dirigen el tránsito automotor directamente al interior del Municipio.

Son vías regionales radiales:

- La Autopista, el Zulia - San Cayetano

c. VIAS REGIONALES CIRCUNVALARES.- Son aquellas que conducen al tránsito automotor en forma tangencial sin que penetre directamente el

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

perímetro urbano. Esta vías forman el anillo vial periférico el cual une las vías radiales permitiendo una comunicación entre las zonas vecinas.

Son vías regionales circunvalares:

- la Autopista nacional Cúcuta – Bucaramanga por el alto del escorial
- Anillo vial Metropolitano

CAPITULO II

VIAS URBANAS.- CLASIFICACION - Son aquellas que se encuentran dentro del perímetro urbano y conducen el tránsito interno del municipio. Se dividen en: vías principales, secundarias, Circunvalares y, peatonales.

- a. **VIAS URBANAS PRINCIPALES VP** - Las vías principales reciben el tránsito regional que llega al perímetro urbano y lo conducen al interior de la ciudad.

Son vías principales:

SAN CAYETANO: - EJE VIAL-1 : Vía Puente la Tablona - intersección vía al Escorial EJE VIAL-2 : Vía Centro Turístico Río Zulia - intersección vía al Escorial CORNEJO: .- EJE VIAL-1: Vía el Zulia – Cornejo - Puente Gómez

- b. **VIAS URBANAS CIRCUNVALARES VC** - Son aquellas que recorren la ciudad en forma circular uniendo las vía principales. Estas vías conforman los anillos perimetrales.
- c. **VIAS URBANAS SECUNDARIAS VS** - Las vías secundarias VS son aquellas que parten de Vías principales llevando el tránsito a las zonas centrales y demás zonas del casco urbano.
- d. **VIAS PEATONALES - Vp1, Vp2,Vp3**, Son aquellas que conducen exclusivamente el tránsito de peatones. De acuerdo a su localización y dimensión, en algunos casos pueden permitir el paso eventual de vehículos automotores. Solamente se permitirán en los conjuntos residenciales, en algunas vías de la zona central y en zonas Recreativas y turísticas previa aprobación de la secretaría de planeación Municipal.
- e. **SECCIONES TRANSVERSALES** - Adoptase como secciones transversales tipo, para cada unas de las vías clasificadas en los artículos anteriores, como las determinadas en los perfiles anexos al presente acuerdo del Sistema Vial.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- VP** (vía principal)
- VC** (vía circunvalar)
- VS** (vía secundaria)
- Vp1** (vía peatonal sobre malecón)
- Vp2** (vía peatonal sobre quebrada o toma)
- Vp3** (vía peatonal entre vivienda)

SUBCAPITULO I
GENERALIDADES DE LAS VIAS

1. VELOCIDADES DE DISEÑO - Las velocidades de diseño de las vías propuestas dentro del Plan vial del Municipio son:

VP (vía principal)	80 km /hra.
VC (vía circunvalar)	60 km/hra.
VS (vía secundaria)	40 km /hra.
Vp1 (vía peatonal sobre malecón)	0 km/hra.
Vp2 (vía peatonal sobre quebrada o toma)	0 km/hra.
Vp3 (vía peatonal entre vivienda)	0 km/hra.

2. RADIO DE SARDINELES - Los radios mínimos de los sardineles en cruces de vías urbanas son:

VP con VC	10.00 mts
VC con VS	8.00 mts
VS con VS	4.00 mts

3. ANDENES - En el espacio determinado como anden de las vías deberá dejarse:
- a. Una zona dura para el desplazamiento de los peatones cuyo ancho no será inferior al 70 % del total de los anden.
 - b. Un sardinel con un ancho de 15 cm.
 - c. Una zona verde en el resto del espacio para la instalación de postería, recolectores de basuras, hidrantes, para la siembra de árboles y para las rampas de acceso a los estacionamientos.

Los andenes tendrán además las siguientes características:

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- La superficie deberá ser continua con pendiente transversal máxima del 2 %, solo se permitirán cambios de nivel en los terrenos con pendiente.
- Con respecto a la calzada vehicular tendrá una altura de 0.20 mt.
- Se construirán en materiales duraderos y antideslizantes
- No podrán usarse como sitio de estacionamiento de vehículos, sitios de trabajo, botadero de basuras, etc.
- Las especificaciones de construcción serán de acuerdo a las normas del departamento de planeación municipal.

PARAGRAFO - No se permitirá la construcción de columnas o cualquier tipo de apoyo para cubiertas, parasoles, o voladizos así como tampoco la colocación de vallas o avisos publicitarios en los andenes.

4. **ESPECIFICACIONES DE LAS CALZADAS.-** Las vías urbanas sean construidas en pavimento rígido o flexible o en adoquines de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas por la oficina de Planeación Municipal el cual supervisara toda construcción al respecto.
5. **REGLAMENTACION DEL TRAZADO URBANO -** El trazado de las vías urbanas será potestativo de la oficina de Planeación Municipal de acuerdo al plan vial provisto por el plan de reordenamiento territorial por lo cual dicha entidad podrá:
 - Rechazar cualquier proyecto de conjunto o urbanización cuyas vías no se ajusten al plan vial.
 - Exigir la incorporación al proyecto de las vías que sean determinantes en el desarrollo urbano de la ciudad.
 - Ordenar los retrocesos necesarios para la ampliación o desviación de una vía.
 - Definir los perfiles de las vías en las zonas ZR-3 y en cualquier zona donde estos no estén determinados.

TITULO VII

NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS

CAPITULO I

NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS NORMAS URBANAS

DEFINICIÓN - Son aquellas normas urbanísticas y arquitectónicas que serán aplicadas a urbanizaciones, conjuntos y edificaciones que se construyan en cualquier zona o eje de la ciudad.

PARAGRAFO - Las normas particulares de cada zona, eje o tipo de edificación prevalecerán sobre las normas generales.

- **AREAS MINIMAS PERMISIBLES** - De acuerdo con estudios sobre el tema y el decreto nacional 1333 de 1986 las áreas mínimas de vivienda permisibles serán las siguientes:

- Vivienda de una sola alcoba 25 M2
- Vivienda de dos alcobas 40 M2
- Vivienda de tres alcobas 60 M2

- **RELOTEO** - luego de aprobadas y construidas las urbanizaciones que se diseñen a partir de la vigencia del acuerdo, no se permitirán reloteos que aumenten la densidad y disminuyan las áreas y frentes de los lotes.

- **AISLAMIENTO LATERAL** - Será obligatorio:

Cuando existan servidumbres de vista sobre los predios o edificaciones vecinas.

Cuando se construyan edificaciones en altura en lotes con frente mayor de 20 mts.

Cuando se construya una urbanización en un globo de terreno aledaño a una zona industrial.

Cuando se construyan edificaciones industriales.

DIMENSIONES DE LOS AISLAMIENTOS LATERALES - Las dimensiones mínimas de los aislamientos laterales serán las siguientes:

Cuando existan servidumbres de vista: tres (3) metros.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

Cuando se construyan edificaciones en altura en lotes con frente mayor de veinte (20) metros: tres (3) metros contados a partir del segundo piso, incluido este.

Cuando se construya una urbanización en un lote aledaño a una zona industrial: veinte (20) metros y en él podrá localizarse el área de cesión.
Cuando se construya una edificación industrial: diez (10) metros.

- AISLAMIENTO POSTERIOR - Toda edificación que se construya en el Municipio deberá dejar un aislamiento posterior cuyas dimensiones serán las siguientes:

Centro Principal y ejes viales: cinco (5) metros a partir del segundo piso, incluyendo este.

Centros secundarios: (3) metros a partir del segundo piso incluyendo este.
Zonas mixtas: (3) metros a partir del segundo piso incluyendo este.

Zonas de actividad residencial.

Vivienda R1 y R2:

Unifamiliar: tres (3) metros a partir del segundo piso incluyendo este.

Multifamiliar: cuatro (4) metros a partir del primer piso incluyendo este.

Vivienda R3:

Unifamiliar: tres (3) metros a partir del segundo piso incluyendo este.

Multifamiliar: cuatro (4) metros a partir del segundo piso incluyendo este.

Zonas de actividad industrial:

Construcciones industriales: cinco (5) metros a partir del primer piso, incluido este.

Zonas de servicio metropolitano.

Servicios Institucionales, recreacionales y especiales: Cinco metros a partir del primer piso incluido este.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

Cuando una de las fachadas laterales que no sea paralela a los linderos respectivos, se aplicaran normas de aislamientos considerados los promedios en relación con los extremos de la fachada; pero en ningún caso el aislamiento podrá ser menor de 1.50 metros, cuando tenga una fachada sin vista y de cinco (5) metros cuando tenga una fachada con vista.

AISLAMIENTO EN LOTES ESQUINEROS. En los lotes esquineros el aislamiento posterior será resultante de la prolongación de la prolongación de los aislamientos de los lotes vecinos.

ESTACIONAMIENTOS. Toda edificación nueva que se construya en la ciudad excepto en la zona residencial R3, deberá tener dentro del lote el siguiente número de estacionamientos:

Zonas de Actividad Múltiple:

Vivienda: Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada diez (10) viviendas para visitantes.

Comercio: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área privada construida.

Oficinas: Uno (1) por cada cien (100) metros cuadrados de área cuadrada construida.

Hoteles: Uno (1) por cada cinco (5) camas.

Otros Usos: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área construida, en las zonas turísticas se aplicara de acuerdo a la zona de influencia del proyecto, de común acuerdo con la oficina de planeación Municipal.

Zonas de actividad Residencial:

Vivienda R1 y R2: Uno (1) por vivienda para residentes.

Vivienda R3: Uno (1) por cada tres(3) viviendas

Conjuntos R1 y R2 : Uno por vivienda para residentes.

R1 para visitantes: Uno (1) por cada ocho (8) viviendas.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

R2 para visitantes: Uno (1) por cada diez (10) viviendas.

Zonas de actividad industrial:

Camiones: Uno (1) por cada doscientos (200) metros de área construida.

Vehículo de personal interno: uno (1) por cada cuarenta (40) metros de área construida.

Zonas De Servicios Metropolitanos:

El número de estacionamientos para las zonas de servicio metropolitano, será fijado por la Junta Metropolitana.

PARAGRAFO – En aquellas zonas donde se permita el pago de cupos de parqueo al fondo rotatorio de estacionamientos, el número de ellos será el establecido en este artículo.

- LONGITUD Y ANCHO DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

La longitud del estacionamiento será de cinco (5) metros mínimo, el ancho dependerá de la dimensión de la vía de maniobra que permita la entrada y salida del vehículo del sitio de establecimiento así:

Vía de Maniobra	Ancho de Estacionamiento
5 metros	2.5 metros

- BAHIAS DE ESTACIONAMIENTO. Se permitirá la construcción de bahías de estacionamiento en ciertas vías de la ciudad con las siguientes normas:

Se excluyen los ejes centrales y las vías V1.

El ancho de la bahía será de acuerdo al ángulo de estacionamiento respecto a la vía:

0 grados: 2.5 metros (paralela)

No podrán quedar a menos de diez (10) metros de las esquinas.

Deberán tener demarcados sobre el pavimento los espacios de estacionamiento.

El ancho de los anden no podrá ser reducido.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

– En edificaciones de usos mixtos el número de estacionamientos será de acuerdo al número de viviendas y a la cantidad de área construida de los otros usos, de acuerdo a lo estipulado para cada caso.

- ALTURAS. Con excepción de la zona central y los ejes viales principales para los cuales se ha determinado una altura máxima o mínima permitida, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación.

PARAGRAFO - Los sótanos y semisótanos no sumaran para determinar el número de pisos de una edificación.

– ALTURAS MAXIMAS Y MINIMAS. Las alturas máximas y mínimas serán las siguientes:

Zonas de actividad múltiple:

Las zonas de actividad múltiple mantendrán como mínimo en nuevos desarrollos una plataforma de dos pisos.

Zonas Mixtas: Vivienda – Empleo.

Las zonas de Vivienda mantendrán como mínimo en nuevos desarrollos la altura actual de un piso y máximo de 2 pisos en viviendas unifamiliares.

Zonas de actividad Turística: de acuerdo con el impacto y las condiciones paisajísticas, sin embargo no podrá sobrepasar los 3 pisos de altura.

Zonas de actividad residencial: Las zonas de actividad residencial tendrán las siguientes alturas máximas:

Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar: Dos pisos.

Se podrá construir el tercer (3) piso únicamente con retroceso anterior superior a 3 metros o como altillo por inclinación de la cubierta.

Vivienda Multifamiliar: Estará sujeta a los índices de construcción.

– VOLADIZOS. En todas las zonas y ejes, se permitirá voladizos a partir del segundo piso en una longitud máxima de 1,50 metros sobre antejardines y

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

sobre las dos terceras partes del ancho del andén en aquellas zonas donde no hay antejardín; Sin embargo, en lotes contiguos a edificaciones existentes, los voladizos y las alturas de los mismos se regirán por las normas de empates.

EMPATES. En todos los lotes contiguos a las edificaciones existentes, los proyectos deberán dar una solución adecuada a los empates en altura, fachada, parámetro de construcción, voladizos y niveles de cubierta con las edificaciones vecinas, a fin de lograr un aspecto armónico en el conjunto. Para este efecto los planos que se presentan para su aprobación deberán indicar el empate entre la nueva fachada y las ya existentes.

PARAGRAFO. La oficina de Planeación Municipal rechazará los proyectos que no cumplan esta norma y sugerirá modificaciones cuando a su juicio pueden obtener una mejor solución. En caso de desacuerdo el La oficina de Planeación Municipal quedará encargado de tomar la decisión final.

ANTEJARDINES. En todas las zonas urbanas de nuevo desarrollo exceptuando las construcciones en manzanas ya consolidadas que manejen la tipología de manzana continua.

DIMENSIONES DE LOS ANTEJARDINES.- El ancho de los antejardines será el reglamentado por el sistema vial pero para las edificaciones con alturas mayores a 4 piso, el ancho será equivalente a 1/3 de la altura de la edificación sin ser nunca menor al ancho estipulado en el perfil vial.

PARAGRAFO. ANTEJARDIN EN LOTES IRREGULARES. En los lotes que tengan frentes irregulares oblicuos en los cuales se quieran construir edificaciones en fachadas en forma escalonada, se permitirá el ancho del antejardín sea la línea promedio de las áreas metidas y salidas del antejardín, siempre y cuando el extremo más salido de la edificación sea menor al 50% del ancho mínimo exigido por el perfil vial y la suma de las áreas sea igual o mayor al total del área exigida para el antejardín.

- USO DE ANTEJARDIN. Los antejardines serán usados: Como zonas verdes y jardines en todas las zonas residenciales e industriales.

Como terrazas descubiertas donde se prolongue la actividad comercial, de cafetería, fuente de soda, etc., pero únicamente en los ejes múltiples mixtos. Como sitios de establecimiento en viviendas unifamiliares y multifamiliares siempre y cuando los vehículos no sobresalgan al andén.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- CERRAMIENTOS DE ANTEJARDINES. Se permitirán cerrar los antejardines a una altura no mayor a 1mt, en mampostería o similar

En zonas industriales.

La altura máxima será de tres (3) metros.

Se podrán encerrar con un muro y el resto con rejas.

- CUBIERTA Y ESCALERA DE ANTEJARDINES. Se podrán cubrir los antejardines con parasoles únicamente en los ejes múltiples mixtos y cuando se usan como terrazas de cafeterías, fuente de soda o similares.

Se permitirá la construcción de escaleras en el antejardín solamente para el acceso a apartamentos de segundo piso construidos sobre el primer piso de viviendas edificadas antes de la vigencia del presente acuerdo.

- TRATAMIENTOS DE CULATAS. Las culatas que sobresalgan de las edificaciones vecinas deberán tener acabado igual o similar al de las demás fachadas.

– ELEMENTOS DE REMATE. Los tanques de agua, cuartos de máquina y otros elementos de remate de las edificaciones deberán estar de acuerdo con la solución y volumetría general de la edificación.

Las áreas de estos elementos no sumaran el área construida ni se tendrán en cuenta para la altura de la edificación.

- ASCENSORES. Cualquier edificación que tenga más de cinco pisos deberá tener uno o más ascensores dependiendo su número y capacidad del tipo de actividad que allí se realiza.

PARAGRAFO 1. Podrán permitirse edificios de seis pisos sin ascensores en los siguientes casos:

Cuando el sexto piso sea altillo de apartamentos dúplex los cuales tendrán acceso desde el quinto piso.

Cuando el acceso principal desde el exterior de la edificación se haga a nivel del segundo piso.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

PARAGRAFO 2. En terrenos pendientes la altura de la edificación, el número de pisos se tomará hacia arriba o hacia abajo, desde el nivel del acceso principal en el cual deberá estar la vía vehicular a la zona de establecimiento.

– SÓTANOS Y SEMISOTANOS. En las edificaciones se permitirán sótanos y semisótanos para estacionamientos, garajes y otros usos, que tengan iluminación y ventilación adecuada.

PARAGRAFO 1. Los sótanos deberán construirse dentro de los linderos y deberán contar con los muros de contención, desagües, motobombas, etc., necesarias para una buena construcción y funcionamiento.

PARAGRAFO 2. El área del sótano o semisótano no sumara para el total del índice de construcción y el total de pisos de la edificación.

– PATIOS. Los patios que se quieran para luz y ventilación de alcobas y zonas de servicio, deberán tener las siguientes áreas y dimensiones mínimas:

Vivienda Unifamiliar: Área mínima: nueve (9) metros cuadrados.
Lado mínimo: tres (3) metros.

Vivienda Multifamiliar: Área mínima: quince (15) metros cuadrados.
Menor de cuatro pisos: Lado mínimo: tres (3) metros.

Mayor de Cuatro pisos: Área mínima: veinte (20) metros cuadrados.
Lado mínimo: cuatro (4) metros.

Otros usos: Área Mínima: veinte (20) metros cuadrados.
Lado mínimo: cuatro (4) metros.

DENSIDADES. En los nuevos desarrollos residenciales las densidades serán las señaladas en el presente acuerdo. En las zonas desarrolladas, o el proceso de desarrollo las densidades serán las resultantes de la correcta aplicación de las normas y de los índices de construcción y ocupación.

AREAS Y FRENTE MINIMOS DE LOS LOTES.-

ZR1: Para viviendas unifamiliares el área mínima permitida será de 270 metros cuadrados con un frente mínimo de 12 metros.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

Para viviendas multifamiliares el área mínima permitida será de 450 metros cuadrados con un frente mínimo de 14 metros, excepto los ubicados sobre los ejes viales establecidos en el Artículo 122 del presente acuerdo.

ZR2 : Para viviendas unifamiliares el área mínima permitida será de 125 metros cuadrados con un frente mínimo de 7 metros.

Para viviendas multifamiliares el área mínima permitida será de 300 metros cuadrados con un frente mínimo de 10 metros.

ZR3 : Para viviendas unifamiliares el área mínima permitida será de 72 metros cuadrados con un frente mínimo de 6 metros.

Para viviendas multifamiliares el área mínima permitida será de 300 metros cuadrados con un frente mínimo de 10 metros.

Otras Zonas de actividad:

El área del lote y el frente mínimo exigido serán los necesarios para su normal funcionamiento más lo requerido por los aislamientos exigidos.

INDICE DE CONSTRUCCION Y OCUPACION.

a. Zonas intensivas en empleo:	Ocupación	0.75
	Construcción	4.00
b. Zonas de actividad mixta y vivienda empleo:		
Vivienda Unifamiliar	Ocupación	0.75
	Construcción	2.00
Vivienda Multifamiliar	Ocupación	0.75
	Construcción	4.00
c. Otros usos	Ocupación	0.75
	Construcción	4.00

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

a. ZR-1

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

Vivienda Unifamiliar	Ocupación	0.70
	Construcción	1.50
Vivienda Multifamiliar	Ocupación	0.70
	Construcción	4.00
b. ZR-2		
Vivienda Unifamiliar	Ocupación	0.75
	Construcción	1.40
Vivienda Multifamiliar	Ocupación	0.60
	Construcción	2.50
c. ZR-3		
Vivienda Unifamiliar	Ocupación	0.75
	Construcción	1.40
Vivienda Multifamiliar	Ocupación	0.75
	Construcción	2.50

LOTES SIN EDIFICAR. Los lotes vacíos o sin edificar en zonas urbanizadas: Deberán encerrarse con las siguientes características:

La altura máxima de muros de encerramientos será 2.40 metros.

El cerramiento se deberá construir en el lindero del predio respetando el andén.

No se podrán usar para ninguna actividad con excepción de los lotes vacíos de la zona central y de la zona residencial ZR3, los cuales podrán usarse como estacionamientos.

Deberán mantenerse limpios de escombros basuras y de todo elemento que pueda producir contaminación y epidemias.

No se permitirá la construcción de locales provisionales que ocupen parcialmente los lotes.

PARAGRAFO. El incumplimiento de estas normas se sancionará de conformidad a lo establecido en el presente acuerdo.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

ADECUACIONES. En todos los predios de los sectores, centros secundarios y ejes viales se permitirán dos tipos de adecuación:

Ampliación de las edificaciones existentes para que puedan lograr los índices máximos y la altura mínima permitida, siempre y cuando cumpla con las normas de aislamiento, retrocesos y voladizos respectivos.

Adecuaciones para actualización de uso según usos permitidos para cada sector, siempre y cuando las edificaciones cumplan con normas de altura mínima, aislamiento y solidez que puedan cumplir con el 50% de las exigencias de establecimiento para el uso propuesto.

– CONJUNTOS COMERCIALES. Entiéndase por conjunto comercial aquel compuesto por un mínimo de 10 locales cuya área total construida sea mayor de 500 metros cuadrados.

El ancho mínimo de útil de circulaciones horizontales cuando sirva a locales de ambos costados será de 3.50 metros, y para aquellos en que se dispongan locales en un solo de sus costados, será de 2.50 metros.

El ancho mínimo de las escaleras para los conjuntos comerciales será de 1.50 metros.

TRATAMIENTO DE DESECHOS EN ZONAS INDUSTRIALES. En ningún caso se permitirán desechos, aguas y residuos que causen deterioro a las redes municipales de servicios públicos. Estos desechos deberán recibir previamente un tratamiento adecuado de conformidad con las normas que fije la oficina de Planeación Municipal y las Empresas de servicios públicos, en general para que su funcionamiento pueda ser permitido en las distintas zonas industriales, todas las industrias que den lugar a condiciones de insalubridad o peligro deberán adoptar medidas preventivas a instalar los equipos necesarios para suprimir esas condiciones y tomar precauciones necesarias para garantizar la protección del medio ambiente.

PARAGRAFO. La Provisión de sistemas de control de nocividad, en los casos aprobados por la oficina de Planeación Municipal y otras entidades competentes, se podrán disponer de un modo colectivo por convenio entre varios establecimientos industriales, legalmente diligenciados ante el gobierno nacional.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

LOCALIZACION DE INDUSTRIAS TIPO A. Se permitirá la instalación de este tipo de industria en áreas urbanas previa autorización del Representante del Ministerio del Medio Ambiente.

OTRAS NORMAS.- Además de las normas del presente decreto, las urbanizaciones, los conjuntos, las viviendas y toda edificación en general, deberá para el diseño y la construcción someterse a las normas establecidas por:

EMPRESA DE ACUEDUCTO: Normas para las redes e instalaciones internas de acueducto y alcantarillado.

EMPRESA DE ENERGIA: Normas para las redes e instalaciones internas de energía eléctrica.

TELECOM: Normas para las redes e instalaciones internas de teléfonos.

MINISTERIO DE MINAS. Decreto No.285 de 1986 almacenamiento, transporte y distribución de combustible.

CAPITULO II ZONAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE

Comprende los sectores centrales de los cascos urbanos y los ejes viales principales.

SUBCAPITULO I

NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE Y EJES VIALES PRINCIPALES

USOS.- Con excepción de las viviendas construidas anteriores a la vigencia del presente acuerdo y las localizadas a lo largo de los ejes principales no se permitirá el uso residencial en los dos primeros pisos de las edificaciones localizadas dentro del perímetro de los parques principales de los cascos urbanos.

Principales :

- Comercio tipo A Grupos 1,2 y 3
- Comercio Tipo B
- Institucional grupo 1 y 2

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- Vivienda unifamiliar y Multifamiliar
- Industria tipo B Grupo 1 y pequeña industria tipo 2

Compatibles:

- Servicios Especiales

Restringidos:

- Comercio tipo A Grupo 4

INDICES MAXIMOS.-

Ocupación	1.00
Construcción	4.00

AREA Y FRENTE DE LOTE-

Area mínima	240m ²
Frente mínimo	10mt

RELOTEO - Se permitirá el reloteo de un lote cuando el frente sea mayor de 24 mts. Y el resultante mínimo de los lotes no sea menor a 10 mts.

Los lotes con frentes menores de 24 mts. Deberán conservar su dimensión o englobar otro para lograr un frente mayor o para subdividirse.

ADECUACIONES - en todos los predios de las zonas de actividad múltiple se permitirán dos tipos de adecuaciones:

- Ampliaciones de las edificaciones existentes para que puedan lograr los índices máximos y la altura mínima permitida siempre y cuando cumplan con las normas generales del acuerdo.
- Adecuaciones para la actualización de uso, según usos permitidos en cada sector y siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas establecidas en el presente acuerdo.

VOLADIZOS - Los voladizos serán opcionales; su dimensión será equivalente a 1/2 del ancho del andén con un máximo de 1.50 mts.

RETROCESOS ANTERIORES, INFERIORES Y SUPERIORES.- Se medirán a partir de la línea de paramento del lote.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

RETROCESOS INFERIORES - En todas las construcciones nuevas que no se encuentren dentro de manzanas consolidadas se exigirá un retroceso en el primer piso no menor a 3 mts. En los sectores consolidados se respetará el perfil de la manzana.

RETROCESOS SUPERIORES - Cuando en los lotes continuos al de la nueva edificación existan construcciones estas deberán alinearse con ellas volumétricamente. Se entiende por lotes continuos los ubicados en la misma cuadra. Si no existen construcciones continuas se deberá dejar un retroceso de 3 mts. A partir del tercer piso incluido este.

AISLAMIENTOS - Los aislamientos serán:

- Lateral : Opcional a partir del tercer piso y en caso de existir tendrá un mínimo de 3 mts.
- Posterior: 5. Mts a partir del segundo piso.

PATIOS - las dimensiones de los patios son:

- Vivienda Multifamiliar: área mínima 14 mts Lado mínimo 3 mts
- Otros Usos: área mínima 20 mts Lado mínimo 4 mts.

ALTURAS - Las definidas previamente en las normas generales del presente artículo.

ESTACIONAMIENTOS - Toda edificación que se construya en las zonas de actividad múltiple deberá cumplir con el número mínimo de parqueaderos exigidos por las normas generales del presente acuerdo para cada uso.

Sin embargo en caso de no cumplir con estas normas se considerará el área del lote a desarrollar y el frente mínimo del mismo como la determinante principal para exigir un número de parqueos.

Ancho de lote	# de parqueadero
10 mts	0

- En lotes esquineros el acceso a los estacionamientos se deberá hacer sobre las vías secundarias
- Los estacionamientos podrán construirse en sótanos o semisótanos y estos como sus rampas de acceso deberán empezar a desarrollarse a partir de la línea de paramento del lote.

SUBCAPITULO II NORMAS PARA LAS ZONAS DE ACTIVIDAD MIXTA

USOS -

Principales :

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar, unifamiliar en 2 y 3 pisos
- Vivienda multifamiliar
- Comercio tipo A Grupos 1 y 2
- Institucional grupo 1
- Recreacional grupo 1
- Industria tipo B Grupo 1 y pequeña industria tipo 2

Compatibles:

- Comercio tipo B

Restringidos:

- Comercio tipo A Grupo 4
- Institucional grupo 2

INDICES MAXIMOS -

Vivienda unifamiliar Ocupación	0.75	
Construcción	2.00	
Vivienda multifamiliar Ocupación	0.75	
Construcción	4.00	
Otros usos	Ocupación	0.75
Construcción	4.00	

- AREA Y FRENTE DE LOTE.- La especificada en las normas generales de acuerdo al uso.
- RELOTEO - Solo se permitirán reloteos en lotes vacíos o edificados que a la vigencia del presente acuerdo tengan definidas las áreas y frentes menores de los permitidos, podrán conservar esas dimensiones o englobarse con otros lotes adyacentes para lograr áreas y frentes mayores.
- ADECUACIONES - Sobre los ejes viales que afecten la zona de actividad mixta se permitirá el cambio de uso siempre y cuando la actividad forme

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

parte de los usos principales y la edificación pueda adecuarse a este nuevo uso cumpliendo con las normas restringidas.

- VOLADIZOS - Los voladizos serán opcionales; su dimensión será equivalente a 1/2 del ancho del andén con un máximo de 1.50 mts.
- AISLAMIENTOS - Los aislamientos serán:
 - Lateral : Opcional y en caso de existir tendrá un mínimo de 3 mts.
 - Posterior: mínimo 3. Mts .
 - Hasta 4 pisos $\frac{1}{4}$ de la altura
- PATIOS - las dimensiones de los patios son:
 - Vivienda Multifamiliar: área mínima 14 mts Lado mínimo 3 mts
 - Otros Usos: área mínima 20 mts Lado mínimo 4 mts.
- ANTEJARDIN - Su dimensión se regirá de acuerdo a la vía sobre la cual se encuentre la edificación.

Los antejardines podrán tratarse como zona dura para que sirvan de terrazas donde se prolongue la actividad de establecimiento de comercio como cafeterías, fuentes de soda, pizzerías, etc. Siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Los parasoles serán sombrillas o toldas fácilmente removibles que sobresalga sobre el andén.
 - b. a altura máxima de cerramiento será de 1.00 mts.
 - c. El andén deberá quedar independiente de la terraza.
 - d. Si el antejardín tiene un ancho de 5.mts o más podrá utilizarse como sitio de estacionamiento de vehículos de visitantes siempre y cuando no use el andén.
- ALTURAS - Las definidas previamente en las normas generales del presente acuerdo.
 - ESTACIONAMIENTOS - Toda edificación que se construya en las zonas de actividad mixta deberá cumplir con el número mínimo de parqueaderos exigidos por las normas generales del presente acuerdo para cada uso.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

Sin embargo en caso de no cumplir con estas normas se considerará el área del lote a desarrollar y el frente mínimo del mismo como la determinante principal para exigir un número de parqueos.

Ancho de lote
10 mts

de parqueadero
0

- En lotes esquineros el acceso a los estacionamientos se deberá hacer sobre las vías secundarias
- Los estacionamientos podrán construirse en sótanos o semisótanos y estos como sus rampas de acceso deberán empezar a desarrollarse a partir de la línea de paramento del lote.

CAPITULO III ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

DELIMITACION Y CONTENIDO.- Comprende las zonas residenciales R1,R2 y R3, con sus respectivas normas, las cuales se deberán aplicar a las nuevas urbanizaciones y nuevas edificaciones que se construyan a partir de la vigencia del presente acuerdo.

SUBCAPITULO I NUEVAS URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES

SECCION I NORMAS GENERALES

USOS- Cuando las nuevas urbanizaciones contemplen la construcción de viviendas unifamiliares, apareadas bifamiliares o multifamiliares, se deberán determinar las manzanas en las cuales se va a construir cada tipo de vivienda.

PARAGRAFO- No se permitirá la mezcla de viviendas unifamiliares, apareadas bifamiliares y multifamiliares en la misma manzana.

RELOTEO- En los lotes ya urbanizados se podrá un nuevo loteo siempre y cuando los lotes resultantes respeten el área y frente mínimo para cada zona residencial.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

Multifamiliar Será $\frac{1}{4}$ de la altura desde el primer piso con un mínimo de 3 mts.

PATIOS - las dimensiones de los patios son:

Vivienda Unifamiliar:	área mínima 12 mts	Lado mínimo 3 mts
Vivienda Multifamiliar:	área mínima 14 mts	Lado mínima 3 mts

ESTACIONAMIENTOS -

Unifamiliar	uno (1) por unidad de vivienda
Multifamiliar	uno (1) por unidad de vivienda
Visitantes	uno (1) por cada 8 viviendas

SECCION III
ZONA RESIDENCIAL R2

USOS

Principales :

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar, en 2 y 3 pisos
- Vivienda multifamiliar

Complementarios

- Institucional Grupo 1
- Recreacional Grupo 1
- Comercial Tipo A Grupo 1

Compatibles:

- Industria Grupo 1
- Institucional Grupo 2

Restringidos:

- Recreacional Grupo 2
- Pequeña industria Tipo B Grupo 2
- Comercial Tipo A Grupo 2
- Comercial Tipo B

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

INDICES MAXIMOS -

Vivienda unifamiliar	Ocupación	0.75
	Construcción	1.50
Vivienda multifamiliar	Ocupación	0.60
	Construcción	2.50

AREA MINIMA DE LOTES -

Unifamiliar	125 metros cuadrados Frente mínimo 7 mts
Multifamiliar	300 metros cuadrados Frente mínimo 10 mts

AISLAMIENTO LATERAL -

Unifamiliar opcional y en caso de existir será de 2.50 mts mínimo
Multifamiliar opcional será $\frac{1}{4}$ de la altura con un mínimo de 3 mts.

AISLAMIENTO POSTERIOR -

Unifamiliar Primer piso opcional en caso de existir será de 3 mts mínimo

Segundo piso 3 mts mínimos.

Multifamiliar Será $\frac{1}{4}$ de la altura desde el primer piso con un mínimo de 3 mts.

PATIOS - las dimensiones de los patios son:

Vivienda Unifamiliar:	área mínima 9 mts	Lado mínimo 3 mts
Vivienda Multifamiliar:	área mínima 12 mts	Lado mínima 3 mts

ESTACIONAMIENTOS -

Unifamiliar	uno (1) por unidad de vivienda
Multifamiliar	uno (1) por unidad de vivienda
Visitantes	uno (1) por cada 10 viviendas

SECCION III
ZONA RESIDENCIAL R3

USOS

Principales :

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar.

Complementarios

- Institucional Grupo 1
- Recreacional Grupo 1
- Comercial Tipo A Grupo 1

Compatibles:

- Industria Tipo B Grupo 1
- Institucional Grupo 2

Restringidos:

- Recreacional Grupo 2
- Pequeña industria Tipo B Grupo 2
- Servicios especiales

PARAGRAFOS - Se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares con la aprobación de la oficina de Planeación Municipal y las normas mínimas serán las de las zonas ZR2.

INDICES MAXIMOS -

Vivienda unifamiliar	Ocupación	0.75
	Construcción	1.50
Vivienda multifamiliar	Ocupación	0.75
	Construcción	2.50

AREA MINIMA DE LOTES -

Unifamiliar 72 metros cuadrados
Frente mínimo 6 mts

AISLAMIENTO LATERAL -

Unifamiliar opcional y en caso de existir será de 2.50 mts mínimo
Multifamiliar opcional será $\frac{1}{4}$ de la altura con un mínimo de 3 mts.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

AISLAMIENTO POSTERIOR -

Unifamiliar Primer piso opcional en caso de existir será de 3 mts mínimo
Segundo piso 3 mts mínimos.

Multifamiliar Será $\frac{1}{4}$ de la altura desde el primer piso con un mínimo de 3 mts.

PATIOS - las dimensiones de los patios son:

Vivienda Unifamiliar:	área mínima 7.5 mts	Lado mínimo 2.50 mts
Vivienda Multifamiliar:	área mínima 12 mts	Lado mínimo 3 mts

ESTACIONAMIENTOS -

No se exigirán estacionamientos dentro del lote.
Uno por cada tres unidades (3) de vivienda.

**CAPITULO IV
ZONAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL**

DELIMITACION Y CONTENIDO.- Comprende las zonas industriales especiales, las zonas industriales urbanas y las edificaciones industriales de cada tipo o grupo con sus respectivas normas ,las cuales se deberán aplicar a partir de la vigencia del presente acuerdo.

**SECCION I
NORMAS GENERALES PARA LAS URBANIZACIONES INDUSTRIALES**

TRATAMIENTOS DE DESECHOS.- En ningún caso se permitirán desechos ,aguas o residuos que causen deterioro a las redes municipales de servicios públicos. Estos desechos deberán recibir previamente un tratamiento adecuado ,de conformidad con las normas que fija la oficina de Planeación y las Empresas públicas municipales. En general para que su funcionamiento pueda ser permitido en las distintas zonas industriales, todas las industrias que den lugar a condiciones de insalubridad o peligro deberán adoptar medidas preventivas e instalar los equipos necesarios para suprimir y tomar precauciones para garantizar la protección del medio ambiente.

RELOTEO - Se permitirán reloteos siempre y cuando los lotes resultantes no tengan áreas menores a las estipuladas en el presente acuerdo para la zona industrial.

ANTEJARDINES - Dependerán de la vía sobre la cual se localice la industria

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

AISLAMIENTOS MINIMOS - los aislamientos lateral y posterior serán 1/3 de la altura con un mínimo de 5 mts.

PATIOS - Area mínima 25 m²
Lado mínimo 5 mts

PATIOS DE MANIOBRAS - Toda edificación industrial perteneciente al Tipo B grupo 2 y 3 deberá prever un 15 % del área del lote para un patio de maniobras y realizar en el funciones de cargue y descargue ,siempre y cuando las limitaciones de acceso y maniobra de los vehículos de carga así lo requieran.

PARAGRAFO - Las áreas de aislamiento lateral y posterior podrán ser usadas como patio de maniobras.

CERRAMIENTOS - Tendrá una altura máxima de 3 mts en cada lote o predio y el tratamiento dependerá del impacto ambiental que produzca la industria.

AISLAMIENTOS DE ZONAS RESIDENCIALES - Cuando una urbanización industrial colinde con una zona residencial deberá dejarse un aislamiento mínimo de 20mts a lo largo del área colindante.

ESTACIONAMIENTOS - Cada industria debe tener dentro del lote, por cada 80 m² de construcción de oficinas un parqueadero para personal interno. Y uno para visitantes por cada 100 m².

SECCION II
NORMAS GENERALES PARA EDIFICACIONES INDUSTRIALES

SUBSECCION I
INDUSTRIA TIPO A

USOS

Principales :

- Explotación de materiales de construcción procedentes del suelo y subsuelo como ladrilleras, areneras, chircales, tejares y similares.

Complementarios

- Comercial Tipo A Grupo 1 y 3

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

Compatibles:

- Recreativas Grupo I
- Mezcladoras de concreto
- Fabricación de asfaltos para pavimentos
- Producción de piedra tallada
- Producción de triturados y granitos
- Fabricación de productos a bases de arena para la construcción
- Fabricación de productos de arcilla

Restringidos:

- Zonas de vivienda

AISLAMIENTOS - Es exigible en este tipo de industrias un aislamiento mínimo de 15.mts en todos los linderos del lote el cual podrá tratarse y utilizarse:

Un 50 % para zonas verdes, las cuales deberán arborizarse.
El 50 % restante para vías internas y estacionamientos.

LOCALIZACION - Solo se permitirá la instalación de este tipo de industria en áreas suburbanas y rurales con visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

En caso de existir dentro del casco urbano anterior a la vigencia del presente acuerdo deberán adoptar las medidas necesarias para preservar y proteger el medio ambiente de acuerdo a resultados de estudios ambientales realizados al respecto.

**SUBSECCION II
INDUSTRIA TIPO B**

**USOS
GRUPO 1**

Principales :

- Panaderías
- Confecciones de Ropas y calzados
- Talleres de encuadernación
- Producción de artesanías
- Carpintería y ebanistería

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

Compatibles:

- Zonas residenciales R1,R2 y R3
- Zonas de actividad mixta
- Zonas de actividad múltiple
- Zonas de servicios especiales

GRUPO 2

Principales :

- Fabricación de productos lácteos
- Textiles e hilazas
- Artículos de cerámica
- Juguetes
- Carpintería y ebanistería

Compatibles:

- Comercio
- Zonas de actividad mixta
- Zonas de servicios especiales

Parte compatible:

- Zonas residenciales R1,R2 y R3

GRUPO 3

Principales :

- Fabricación de Fósforo, insecticidas, grasas, aceites, fertilizantes, abonos, explosivos, venenos, Gases comprimidos, acetileno, industria de cueros con residuos orgánicos, etc.

Parte compatible:

- Zonas industriales grupos 1 y 2

Incompatible:

- Zonas residenciales R1,R2 y R3
- Zonas de actividad mixta
- Zonas de actividad múltiple
- Zonas de servicios especiales

SUBSECCION III
NORMAS GENERALES PARA ZONAS INDUSTRIALES URBANAS

USOS

Principales :

- Industria tipo B Grupo 2 y pequeña industria tipo 2 grupo 3

Complementarios

- Comercial Tipo A Grupo 1,2 y 3
- Recreacional Tipo 2
- Servicios especiales

Restringidos:

- Comercial Tipo A Grupo 4

AREA Y FRENTE MINIMO DE LOTES.- El área mínima o permitida será de 500m² con un frente mínimo de 20mts.

INDICES MAXIMOS	Ocupación	0.65
	Construcción	1.30
AISLAMIENTOS MINIMOS	Lateral	5.00
	Posterior	5.00

PARAGRAFO Estos aislamientos podrán utilizarse y computarse dentro del área exigida para cargue y descargue.

CAPITULO V
ZONAS DE SERVICIOS REGIONALES

DELIMITACION Y CONTENIDO Comprende las normas que deben ser aplicadas a las edificaciones destinadas a albergar servicios regionales institucionales, recreacionales, turísticos y especiales que se construyen o reformen a partir de la vigencia del presente acuerdo.

SUBCAPITULO I

NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS DE SERVICIOS REGIONALES

LOCALIZACION - Las edificaciones especializadas deberán localizarse en áreas urbanas o suburbanas donde los impactos que generen no afecten a grandes zonas del Municipio.

Corresponderá al alcalde en concertación con las empresas de servicios públicos y las entidades regionales localizar, delimitar y definir las normas urbanísticas de aquellos servicios que no se hallen específicamente localizados o los que ya localizados requieran de normas específicas para su desarrollo.

AISLAMIENTOS - debe dejarse un aislamiento entre la edificación de servicios y las áreas urbanas colindantes que se da variable de acuerdo al tipo de actividad de la edificación. En ninguno de los casos este será menor a 20 mts y deberá ser tratado como zona verde.

NORMAS PARTICULARES - Como las normas particulares de las edificaciones especializadas serán generadas por la actividad que allí se desarrollen corresponderá a la oficina de Planeación Municipal estudiar el anteproyecto urbanístico y arquitectónico y presentarlo para su aprobación.

SUBCAPITULO II

ZONAS DE SERVICIOS INSTITUCIONALES

USOS

Principales.

- Institucionales Grupo 2 y 3

Complementarios.

- Comercial tipo A grupo 1 y 2

Compatibles.

- Institucional Grupo 1
- Recreacional Grupo 1 y 2
- Industrial 1 y 2

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

SUBDIVISIONES - Todos los predios que presenten usos institucionales, en edificaciones e instalaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dicho uso, no permitiendo subdivisiones en ellos y pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un 20 % del área del predio.

NORMAS ESPECIFICAS - La Oficina de Planeación previo concepto fijará normas no establecidas en el presente acuerdo para proyectos institucionales específicos teniendo en cuenta:

- Punto de ubicación
- Uso específico y clasificación y otro
- Volumetría requerida

SUBCAPITULO III
ZONAS DE SERVICIOS RECREACIONALES Y TURISTICOS

USOS

Principales.

- Recreacional Grupo 2
- Comercio Tipo A grupos 1 y 2

Complementarios.

- Institucional Grupo 1
- Recreacional Grupo 1

Compatibles.

- Institucional Grupo 2 y 3

SUBDIVISIONES Y CAMBIOS DE USOS - Los predios que actualmente están destinados a usos recreativos y deportivos del sector público o privado no podrán ser subdivididos ni cambiar de usos.

PROYECTOS RECREATIVOS Y TURISTICOS - Todo proyecto destinado a usos recreativos turísticos requerirá de la aprobación respectiva por parte del Dpto de Planeación Municipal.

COSNTRUCCIONES - En toda zona recreativa abierta sea de propiedad pública o privada, únicamente se permitirá construir en edificaciones destinadas a la administración y a los servicios complementarios de las mismas.

SUBCAPITULO IV ZONAS DE SERVICIOS ESPECIALES

NORMAS PARTICULARES - Como las normas particulares especializadas serán generadas por la actividad que allí se vaya a realizar, corresponderá al Dpto de Planeación estudiar el anteproyecto urbanístico y arquitectónico y presentarlo para su aprobación.

AISLAMIENTOS - Se debe dejar un aislamiento entre la edificación especializada y las áreas urbanas colindantes que será variable de acuerdo al tipo de actividad de la edificación.

SECCION I SERVICIOS DE ABASTECIMIENTOS

USOS

Principales:

- Central de abastos
- Mataderos
- Frigoríficos
- Distribución de combustibles

Complementarios;

- Comercio Tipo A Grupo 1 y 2

Compatibles:

- Industria Tipo B Grupos 1 y 2

SECCION II ESTACIONES DE SERVICIO

LOCALIZACION.- Las estaciones de servicios deberán estar localizadas:

- Zonas industriales
- Vías regionales y vías urbanas principales
- Zonas Suburbanas o rurales

No podrán ser localizadas en:

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- Zonas de uso mixto – vivienda – comercio
- Zonas residenciales
- A menos de 100mts de las edificaciones institucionales Grupo 1
- A menos de 50 mts de depósitos de materiales inflamables
- A menos de 500mts de una zona residencial R1 o R2
- A menos de 50 mts de la intersección entre dos vías principales
- A menos de 250 mts de Glorietas o pasos de nivel

USOS

Principales:

- Venta de combustible
- Lavado y engrase
- Montallantas
- Alineación y balanceo

Complementarios:

- Venta de elementos para el mantenimiento de vehículos

ASLAMIENOS - Los surtidores deberán estar localizadas a 15mts de la línea del paramento.

Los surtidores, tanques, motores y compresores deberán estar separados 6mts del lindero lateral y posterior del lote.

FRENTE MINIMO DEL LOTE -

Vía Regional	80mts
Vía Principal	60mts

AREA MINIMA DEL LOTE -

El área mínima del lote serán de 2000m²

ACCESOS - Las entradas y salidas de las estaciones de servicios se harán siguiendo el sentido del tráfico de la vía y con un ancho mínimo de 7mts. Deberán encontrarse claramente definidas por medio de señalización visibles al usuario. El andén solo se podrá romper para dichos accesos y en ningún caso se podrá prescindir completamente de él. La inclinación de los accesos serán de 45 grados.

SANITARIOS - Deberán aparecer en todas las estaciones de servicios áreas destinadas a sanitarios públicos para damas y caballeros distintos a los sanitarios de los empleados.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

ESTACIONAMIENTOS - Cuatro unidades por cada servicio de lavado.

LAVADO Y ENGRASE - Los muros de la zona de lavado y engrase deberán estar enchapados en cerámica esmaltada hasta una altura de 2.50mts.

DESECHOS - Las estaciones de servicio tendrán un depósito para materiales de desecho.

MONTALLANTAS - Los servicios de montallantas podrán funcionar independientes:

- En áreas determinadas para las estaciones de servicios
- En lotes con frentes mínimos de 15mts
- Siempre y cuando el estacionamiento de vehículos y el montaje de llantas se haga dentro del paramento del lote.

AUTOLAVADOS - El servicio de autolavados podrá funcionar independiente:

- En las mismas áreas determinadas para las estaciones de servicio
- En lotes con frentes mínimos de 20mts
- Siempre y cuando el lavado de vehículos se haga dentro del paramento del lote.

SECCION III SERVICIOS PUBLICOS

USOS

Principales:

- Acueducto
- Alcantarillado
- Energía
- Teléfono
- Gas

Complementarios:

- Comercio Tipo A Grupo 2

Compatibles:

- Industria Tipo B Grupos 1 , 2 y 3

SECCION IV SERVICIOS FUNERARIOS

USOS

Principales:

- Cementerios tradicionales
- Jardines cementerios
- Hornos crematorios
- Salas de velación

Complementarios:

- Comercio Tipo A Grupo 1

SUBSECCION I CEMENTERIOS TRADICIONALES

DEFINICION - Son aquellos cuyo diseño implica galería de bóvedas públicas o privadas separadas unas de otras por zonas peatonales.

ASLAMIENOS MINIMOS - Se deberá dejar mínimo un aislamiento de 10mts en todos sus linderos, el cual debe tratarse como una franja verde arborizada.

AREAS MINIMAS - El área mínima para construir un cementerio tradicional será de una (1) ha.

BOVEDAS - Requisitos de las bóvedas:

- Altura máxima 4mts
- Los muros y separadores verticales deben ser en ladrillo o concreto
- Los pisos y cubiertas en placas de concreto debidamente impermeabilizadas
- Separación entre bóvedas un ancho mínimo de 3mts.

SUBSECCION II CEMENTERIO JARDIN

DEFINICION - Son aquellos cuyo diseño especial implica un tratamiento de parque, donde predomina las zonas verdes, las cuales están destinadas a la ubicación de las tumbas, reservándose áreas para vías, estacionamientos y servicios complementarios.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

AISLAMIENTOS MINIMOS - Se deberá dejar un aislamiento mínimo de 15.mts en todos sus linderos, el cual debe tratarse como área empradizada.

AREAS MINIMAS - El área mínima para construir un cementerio jardín será de cinco (5) hectáreas.

ESTACIONAMIENTOS - Se debe dejar un 10 % del área total destinada a zonas de estacionamiento.

CERRAMIENTOS - El cerramiento de un cementerio jardín debe ser transparente, con un zócalo de 0.60 mts y una altura total de 3 mts.

SUBSECCION II
SALAS DE VELACION

LOCALIZACION - Las salas de velación y depósitos de cadáveres podrán ubicarse cerca de los cementerios o conformando parte de ellos como servicios complementarios o sobre los ejes de uso múltiple, pero con las siguientes restricciones:

- a. Donde no se presente actividad residencial.
- b. Deben tener aislamientos en todos los linderos del lote.
- c. Deben tener retrocesos en la fachada de diez(10) metros.

ESTACIONAMIENTOS - Se exige un estacionamientos por cada 15 m2 de construcción dentro del lote.

RENOVACION DE LICENCIAS - La Secretaría de Gobierno no renovará la licencia de funcionamiento de las salas de velación y depósitos de cadáveres que doce (12) meses después de la expedición del presente reglamento contraríen sus normas.

SECCION VI
ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL

DELIMITACION - Comprende la zona de reserva de las rondas de los ríos, las zonas de protección ecológica y las zonas de recuperación por erosión severa.

USOS - En esta zona no se permitirá la construcción de urbanizaciones, viviendas o edificios en general. Allí se deberán adelantar programas de:

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- Control de erosión
- Reforestación

Los usos permitidos en esta zona son:

- Recreación pasiva a nivel de la ciudad y el uso forestal

RONDA DE RIOS - La dimensión de la ronda de los ríos, medida desde la cota máxima de inundación es:

- Río Zulia 150mts
- Río Peralonso 50mts
- Quebradas, Tomas y Canales 30mts

CAPITULO VII OTRAS EDIFICACIONES

SUBCAPITULO I TALLERES

CLASIFICACION - Las normas del presente artículo regirán para los siguientes talleres:

1. Talleres de Mecánica automotriz. Reparación de vehículos, Latonería y Pintura, Sincronización, etc.
2. Talleres de Ornamentación. Carpintería metálica, Plomería y Pintura.
3. Talleres de Ebanistería y Carpintería a escala artesanal que no utilizan maquinaria ni motores ruidosos.
4. Talleres de Reparación y Aparatos Electrodomésticos.
5. Talleres Artesanales o Pequeñas Industrias Familiares con un máximo de 5 empleados.
6. Talleres Pequeños de mecánica industrial o de precisión no ruidosos.

LOCALIZACION - Los anteriores talleres podrán ubicarse en:

- Zonas industriales
- Zonas residenciales R2 y R3
- Zonas de actividad múltiple

NORMAS - Los talleres localizados en las zonas permitidas deberán cumplir las siguientes normas:

1. Las propias de las zonas donde se localizan

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

2. No podrán producir molestias al vecindario
3. No utilizarán las calzadas vehiculares, andenes y antejardines como zonas de estacionamientos, de trabajo o exhibición.
4. No trabajarán en horarios nocturnos.
5. Las fachadas tendrán un tratamiento acorde con el sector

TITULO VIII
TRATAMIENTOS PARA LOS SECTORES Y EJES VIALES

CAPITULO I
TRATAMIENTO DE CONSERVACION

EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS - Le será aplicado tratamiento de conservación a aquellas edificaciones representativas del área urbana que son símbolo de una determinada época en la historia de su desarrollo urbano así como también aquellas que por su razón de su antigüedad o valor histórico merecen ser reservadas de transformaciones que varíen su carácter y conservadas a través del tiempo.

ELEMENTOS DEL PAISAJE URBANO - También les será aplicado tratamiento de conservación a aquellos elementos tipológicos del paisaje urbano en el sector central que son símbolo y origen de su desarrollo constituyendo puntos de gran importancia en la ciudad.

NORMAS GENERALES – La Oficina de Planeación Municipal, con la asesoría del Consejo de Monumentos Nacionales señalará las normas generales que regularán la estricta conservación de estos inmuebles.

DECLARATORIA DE MONUMENTO NACIONAL – La Oficina de Planeación Municipal adelantará los estudios correspondientes sobre los inmuebles de interés histórico dentro de la zona, con el fin de someterlos a consideración del Consejo de Monumento Nacionales para que sean declarados como monumentos nacionales o de valor arquitectónico o históricos y sean reglamentado como tales.

APROBACION DE LA INTERVENCION - Cualquier intervención a los inmuebles determinados como de estricta conservación que se vaya a realizar por entidades oficiales, o particulares, requiere la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal y del visto bueno del Consejo de Monumentos Nacionales.

CAPITULO II TRATAMIENTO DE REHABILITACION

AREAS DE REHABILITACION. - Según el grado de la homogeneidad de usos y edificaciones y la función que cumplen dentro de la estructura urbana, se han definido dos tipos de áreas en el centro de la ciudad las que de ser aplicados tratamiento de rehabilitación:

Sectores
Ejes

SUB-CAPITULO 1 TRATAMIENTO DE REHABILITACION EN SECTORES

TIPOS DE TRATAMIENTOS - Para efectos de la reglamentación de las zonas con tratamiento de rehabilitación se han clasificado en dos tipos de tratamientos:

- . Rehabilitación en zonas de actividad múltiple intensiva en empleo.
- . Rehabilitación en zonas mixtas vivienda-empleo.

SECCION I REHABILITACION EN ZONAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE INTENSIVA EN EMPLEO

OBJETIVO - El tratamiento de rehabilitación en zonas de actividad múltiple es aquel a ser aplicado en sectores del centro en proceso de deterioro, pretendiéndose la consolidación de la actividad múltiple según la tendencia actual con una mezcla de usos generados de empleo y vivienda con el fin de lograr una estructura urbana-equilibrada.

SECCION II REHABILITACION EN ZONAS MIXTAS VIVIENDA COMERCIO

OBJETIVO - El tratamiento de rehabilitación en zonas mixtas es aquel a ser aplicado en sectores en proceso de transición cuyo uso principal es el residencial y cuya adecuación en usos y estructuras se realizará a través de incentivos para la actual actividad de vivienda. Esta se pretende mantener como amortiguador del desarrollo comercial, buscando su consolidación como zona mixta.

SUB-CAPITULO II TRATAMIENTO DE REHABILITACION EN EJES VIALES

DEFINICION - El tratamiento de rehabilitación en ejes es aquel a ser aplicados en los predios localizados a lo largo de un eje vial el cual desempeña un papel significativo con respecto a la estructura urbana propuestas por el plan de desarrollo.

DELIMITACION - Según el carácter de importancia de las vías con respecto a la estructura urbana propuesta se definen los siguientes grupos de ejes con tratamientos de rehabilitación.

Los predios localizados sobre el Eje vial que atraviesa el municipio de norte a sur.

Uniendo la vía San Cayetano-El Zulia y la Vía Nacional Cúcuta-Bucaramanga por el Alto del Escorial.

Los predios localizados sobre el Eje vial que atraviesa el municipio de oriente a occidente uniendo la zona recreacional y turística del río Zulia y la vía Nacional Cúcuta-Bucaramanga por el Alto del Escorial.

CAPITULO III TRATAMIENTO DE DESARROLLO

OBJETIVO - Adoptase el tratamiento de desarrollo como instrumento de renovación total ya sea en forma puntual o global, con el fin de recuperación completa de un sector o la incorporación de predios en alto grado de deterioro al proceso de reordenamiento urbano.

MOBILIARIO URBANO - Conjunto de elementos que hacen parte de los espacios públicos de la ciudad se denominan mobiliario urbano.

PARAGRAFO - Constituyen en mobiliario urbano : las cabinas telefónicas , buzones, los avisos, vallas , afiches y murales, las señales de tránsito , los semáforos y paraderos, las lámparas , bancas, materos, objetos decorativos, monumentos y esculturas, los aparatos de recreación y juegos infantiles, cajas estacionarias y las canastas recolectoras de basura, los hidrantes, las barandas y los relojes.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

INSTALACION DE MOBILIARIO URBANO - La instalación de cualquier elemento de mobiliario urbano, ya sea por entidades públicas o particulares requerirá de licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal.

**TITULO IX
ESPACIO PUBLICO**

**CAPITULO II
DEFICION Y MOBILIARIO URBANO**

DEFINICION - De conformidad con la ley 9 de 1989 “Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y elementos naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”.

“Constituye el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto personal 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, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la preservación de las obras de interés público y los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la conservación y preservación de las playas fluviales, así como de sus elementos vegetativos, y en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto conveniente y constituyan por consiguiente zonas para el uso o disfrute colectivo”.

PARAGRAFO I - El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrán ser variados si no por el Consejo Municipal por iniciativa del alcalde, siempre y cuando se han canjeados por otros de características equivalentes.

PARAGRAFO II - Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público de las áreas urbanas y suburbanas no podrán ser encerrados en tal forma que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

PARAGRAFO III - La autorización de cerramiento podrá hacerse 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 manera que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

MULTAS - En términos previstos por el artículo 66 de la ley 9 del 89 el alcalde podrá imponer multas sucesivas que oscilan entre medio salario mínimo mensual y doscientos salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento.

MOBILIARIO URBANO - El conjunto de elementos que hacen parte de los espacios públicos de la ciudad se denominan mobiliario urbano.

PARAGRAFO - Constituyen el mobiliario urbano:

- Cabinas telefónicas y buzones
- La nomenclatura y la señalización
- Los avisos, vallas, afiches y murales
- Las señales de tránsito, los semáforos y los paraderos
- Lámparas, bancas, materos, monumentos y esculturas
- Aparatos de recreación y juegos infantiles
- Las casetas y kioscos para expendio de dulces, revistas, flores y frutas.
- Las cajas estacionarias y las canasta recolectoras de basuras
- Los hidrantes, las barandas y los cerramientos.
- Los relojes

AUTORIZACION PARA LA COLOCACION DE ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO

La colocación de cualquier elemento de mobiliario urbano, ya sea por entidades públicas o particulares, requerirá del permiso expedido del Dpto de Planeación Municipal.

CAPITULO II AVISOS

DEFINICION Y CLASIFICACION Se considerará aviso, todo tipo de propaganda, anuncio o advertencia con fines comerciales, turísticos,

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

políticos, industriales, culturales o informativos que se instalen en las fachadas de las edificaciones o en el espacio público.

De acuerdo a su forma y sitio de instalación, los avisos se clasifican en avisos adosados, vallas publicitarias, pasacalles, pendones y murales.

PARAGRAFO - Todo aviso que se instale en las fachadas de las edificaciones deberá estar adosado a ellas. Por consiguiente en ningún caso podrá colocarse en forma perpendicular o desprendido a la fachada, ni en el andén ni sobre las culatas, ni en el antejardín ni sobre las cubiertas de las edificaciones.

NORMAS SOBRE INSTALACION DE AVISOS

AVISOS ADOSADOS

Todo aviso adosado deberá cumplir las siguientes normas:

Deberá ir fijado a la fachada sin sobresalir de ellas más de 0.30 metros. El tamaño no será mayor del 20% del área de la fachada sobre la cual se fija.

El borde inferior del aviso tendrá una altura no menor de 2.10 metros sobre el nivel del andén.

No deberá ser luminoso si se va a instalar en edificaciones con uso residencial.

PARAGRAFO 1. En las fachadas de los paisajes comerciales no se permitirán avisos independientes y solamente podrá colocarse, el nombre de los establecimientos dentro, de un mismo aviso a manera de mosaico.

PARAGRAFO 2. Queda terminantemente prohibida la instalación de avisos adosados en las culatas posteriores y laterales de los edificios incluyendo las culatas de los voladizos y en las paredes de las muelas que se forman al retroceder una edificación.

CAPITULO III VALLAS

Toda valla deberá cumplir con las siguientes normas:

- Deberá ir montando una estructura independiente y separada de las edificaciones.
- La altura máxima será de 8 mts sobre el nivel del suelo y la mínima de 3 mts.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

- La longitud máxima será de 12 mts.
- La distancia entre vallas no será menor a 80 mts.

Se deberá respetar los retrocesos y antejardines exigidos, excepto durante el proceso de construcción y comercialización de una edificación por tener carácter transitorio

PARAGRAFO 1. Las vallas podrán ser instaladas en campo abierto, en lotes sin construir y en obras en construcción.

PARAGRAFO 2. No se permitirá la colocación de vallas sobre las culatas, fachadas, terrazas o cubiertas de las edificaciones, dentro de las vías públicas vehiculares o peatonales incluyendo las glorietas, adores y andenes. En los espacios públicos como parques, plazas, zonas verdes y deportivas.

CAPITULO IV PASACALLES Y PENDONES

Todo pasacalle deberá cumplir las siguientes normas:

Ser instalado sobre una vía, sostenido dos postes.
La longitud no debe ser menor de seis mts. Ni mayor de ocho mts.
La altura no debe ser menor de 0.50 mts ni mayor de 1.00 mt
La distancia en altura sobre la calzada no debe ser menor de 4 mts.
Deberá estar confeccionada en tela o plástico

Todo pendón deberá cumplir con las siguientes normas:

Ser instalado sobre un aporte. En ningún caso en árboles, semáforos o señales de tránsito

No podrá ser mayor de 1.0 mts por 0.70 mts
La distancia en altura sobre la calzada no debe ser menor de 3.0 mts.
Deberá estar confeccionada en tela o plástico.

TIEMPO DE INSTALACION Solo se permitirá mantener instalado un pendón o un pasacalles por un tiempo no mayor de 30 días.

PARAGRAFO: Los pasacalles y pendones serán colocados y retirados por el Cuerpo de Bomberos.

CAPITULO V AVISOS MURALES

Todo mural deberá cumplir las siguientes normas:

- Pintura sobre muros de cerramiento de lotes vacíos o usados para estacionamiento o talleres.
- Su tamaño no debe ser mayor del 60% del área del muro.
- La superficie del muro deberá estar pañetada o pintada.

CAPITULO VI PARADERO DE TRANSPORTE COLECTIVO

NORMAS. Las normas para los paraderos de transporte colectivo son:

- Pueden estar localizadas en andenes, parques y zonas verdes.
- Sus dimensiones máximas serán: 5.00 mts de largo y 2.00 mts de ancho.
- La altura no será menor de 2.30 ni mayor de 2.60 mts
- Debe ser un elemento movable que pueda ser retirado eventualmente.
- Debe estar compuesto de una cubierta y de elementos estructurales que lo sostengan.

El andén donde se va a ubicar debe tener el tamaño necesario para que queden 1.50 mts libres a cada lado del paradero medidos a partir de la proyección de la cubierta.

PARAGRAFO: los paraderos de buses, no podrán tener casetas o espacios para ventas de comestibles, periódicos flores o cualquier clase de mercancía excepto en los ubicados en los barrios.

CAPITULO VII RECOLECTORES DE BASURAS

NORMAS. Las normas para la instalación de los recolectores de basuras son:

Se podrán instalar en andenes, parques y zonas verdes. Podrán estar anclados al piso, con excepción de los andenes de la zona central y de los ejes múltiples donde solo permite su instalación adosados a los postes de energía eléctrica y telefónica.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

Podrán tener avisos publicitarios siempre y cuando sean dibujados en el deposito de basuras.

El sitio donde se van a instalar debe tener un ancho mínimo de 3.00 mts y no debe quedar a menos de 5 mts de la esquina o de cualquier señalización vial y a 10.00 mts de los hidrantes.

El ancho del recolector no debe ser mayor de 0.30 mts y su altura no mayor de 1.00 mts.

Los recolectores deben estar instalados a una distancia mínima de 0.10 mts de la calzada vehicular.

Deberá tener un sistema de volteo para facilitar su mantenimiento.

PARAGRAFO. Se prohíbe expresamente colocar avisos publicitarios en postes instalados para sostener recolectores de basuras.

CAPITULO VIII OTROS ELEMENTOS DEL MOBILIARIO URBANO

SUBCAPITULO I RELOJES

LOCALIZACIÓN Y NORMAS DE INSTALACION

- a) Se permitirán la colocación de relojes en parques, zonas verdes, y separadores de vía siempre y cuando no sobresalga de la calzada vehicular.
- b) Pueden tener incorporado un aviso publicitario no mayor al 40% del área total del elemento.
- c) La altura del borde inferior será de 2.10 mts mínimo

SUBCAPITULO II BANCAS

LOCALIZACIÓN Y NORMAS DE INSTALACION. Se permite la localización de bancas en las vías peatonales, parques y zonas verdes.

Deben tener brazos y espaldas, el asientos no deben retener el agua lluvia

SUBCAPITULO III SEÑALIZACION VIAL

LOCALIZACIÓN Y NORMAS DE INSTALACION Se permitirá la localización de señales viales únicamente por parte de las asociaciones de vehículos o corporaciones cívicas de común acuerdo con el departamento de Planeación Municipal, en andenes, separados, parques y zonas verdes.

El diseño deberá ser aprobado por el Departamento de Planeación Municipal.

Podrán instalarse ancladas en el piso o adosadas a fachadas y semáforos.

Si la señal de tránsito tuviese en patrocinio, la propaganda inserta en ella no debe ser mayor al 20% del área total del elemento.

SUBCAPITULO IV PARASOLES

LOCALIZACIÓN Y NORMAS DE INSTALACION. Los parasoles serán de material liviano como tela, acrílico o plástico.

Se permitirá su instalación sobre los andenes de la zona central a los 2/3 del ancho del andén.

Se permitirá su instalación en los antejardines de las zonas señaladas por el presente acuerdo, cuando estos sean usados como terraza de una fuente de Soda, cafetería o establecimientos comercial, siempre y cuando no sobresalgan del andén.

La altura libre mínima, desde el andén será de 2.40 mts

PARAGRAFO 1. Solo se permitirá en la fachada de los establecimientos comerciales o industriales, la colocación de parasoles en el primer piso, siempre y cuando no exista en el segundo nivel y superiores. En ningún caso sobre las ventanas de segundos o más pisos.

PARAGRAFO 2. Solo se permitirá en los parasoles la impresión del nombre del establecimiento, por una sola vez y de dos avisos laterales

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

promocionales como máximo los cuales deberán ser impresos. En ningún caso se permitirá avisos adosados el parasol y menos avisos colgados o en los costados o apoyados sobre el elemento.

PARAGRAFO 3. Cuando un establecimiento comercial o industrial imprima el nombre sobre el parasol, no podrá colocar avisos sobre las paredes del mismo tiempo.

PARAGRAGO 4. Quedan terminantemente prohibido los parasoles elaborados en láminas metálicas y / o zinc o asbesto cemento y la utilización de soportes de alambre para sostenerlo.

RETIRO DE MOBILIARIO HUMANO, La Alcaldía Municipal dispondrá el retiro de los elementos del mobiliario urbano que tres (3) meses después de la expedición del presente Acuerdo contrarién sus normas, previa notificación de la norma violada. La Alcaldía podrá retirar también en cualquier momento aquellos parasoles cuyo estado de mantenimiento no sea óptimo.

**PARTE II
TITULO I**

**LICENCIAS DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN, AMPLIACION
ADECUACION, REPARACION Y DEMOLICION DE EDIFICACIONES
CERRAMIENTO DE LOTES O ANTEJARDINES E INSTALACIONES DE
MOBILIARIO URBANO**

**CAPITULO I
LICENCIAS EN GENERALES**

OBLIGATORIEDAD. Para poder adelantar obras de urbanización, de terrenos o construcción, ampliación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones o cerramiento de lotes o antejardines e instalación de elementos de mobiliario urbano en el área urbana del Municipio de San Cayetano, se requiere de la licencia o permiso expedida por la Oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 1. LICENCIA. Acto administrativo por el cual la Oficina de Planeación Municipal autoriza la construcción, reparación, adecuación, amplia o demolición de edificaciones, la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas con base en las normas urbanísticas y / o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

CLASE DE LICENCIAS. Las licencias pueden ser de:

Urbanización de terrenos
Construcción de edificaciones
Demoliciones
Licencias Mixtas
Cerramiento de lotes
Ampliación. Modificación, adecuación, reparación.

**CAPITULO II
DEFINICIONES**

LICENCIA DE URBANIZACION DE TERRENOS. Es la autorización que se expide a unas personas natural o jurídica para dividir un terreno en área destinados a uso privado comunal y dotarlo de vías y servicios de infraestructura.

LICENCIA DE CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES. Es la autorización que se expide a una persona natural o jurídica para construir una edificación o un conjunto de edificaciones.

LICENCIA DE AMPLIACIÓN. Es la autorización que se expide a una persona natural o jurídica para ampliar una edificación existente, incrementando el área construida.

LICENCIA DE MODIFICACION. Es la autorización que se expide a una persona natural o jurídica para modificar externa o internamente una edificación existente.

PARAGRAFO 1. MODIFICACIONES EXTERNAS. Es aquella que implica cambio de fachada, culatas, antejardines, etc.

PARAGRAFO 2. MODIFICACIONES INTERNAS. Es aquella que implica cambio de muros o partes de la estructura, sin incrementar el área construida

LICENCIA DE ADECUACIONES. Es la autorización que se expide a una persona natural o jurídica para sanear o reparar una construcción existente.

LICENCIA DE DEMOLICION Es la autorización que se expide a una persona natural o jurídica para la demolición de una edificación.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

PERMISO DE INSTALACION DE MOBILIARIO URBANO. Es la autorización que se expide a una persona natural o jurídica para el instalar en el espacio público elementos del mobiliario urbano.

LICENCIAS MIXTAS. Las licencias en las que se autoricen obras calificables dentro de dos o más categorías de las señaladas anteriormente se denominan licencias mixtas se expiden en un formato especial. Pero el impuestos de construcción de cada una de las obras será liquidado individualmente.

CAPITULO III TRATAMIENTOS DE LAS LICENCIAS

SOLICITUD Y TRATAMIENTO DE LICENCIAS. Las solicitudes y tramitaciones de las licencias deberán hacerse por escrito anexando los requisitos exigidos en el presente Acuerdo.

Podrá ser titulados de las licencias de urbanización o parcelación los propietarios y/o constructores de los respectivos inmueble.

PARAGRAFO 1. El titular de la licencia o del permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

En caso de que una obra fuere iniciada sin el permiso correspondiente y no se ajustará a las normas generales sobre construcción y urbanismo se aplicarán las sanciones previstas en este código.

EXPEDICION DE LICENCIAS Y SUS REQUISITOS. La Oficina de Planeación Municipal expedirá las licencias a nombre del constructor responsable y/o el propietario del terreno o edificación en donde se van a efectuar las obras. La resolución mediante la cual se expide el acto administrativo, contendrá como mínimo la siguiente información.

- Nombre del titular de la licencia.
- La nomenclatura, el número de predial y el número de la matrícula inmobiliaria del predio.
- Area del Predio
- Vigencias de la licencia.
- Numero de demarcación o delineación urbana

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

Toda licencia deberá indicar los conceptos, autorizaciones, que se requieren para la realización, del proyecto indicado.

PARAGRAFO 1. Conjuntamente con la resolución por medio de la cual se expide la licencia, el Departamento de Planeación municipal anexará el certificado de demarcación o delineación urbana cuya copia deberá permanecer en las obras.

La solicitud de la licencia será comunicada a los vecinos a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer velar sus derechos.

PARAGRAFO 2. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA EXPEDICION DE LICENCIAS: De urbanismo, construcción, adecuación, ampliación, reparación, y demolición, son:

1. Formas de solicitud en el cual se describa el proyecto
2. Folio de matrícula inmobiliaria hasta con cuatro meses de expedido.
3. Copia de recibo de pago del impuesto predial.
4. Identificación y localización del predio
5. Copia heliográfica del proyecto arquitectónico.
6. Un juego de la memoria de los cálculos estructurales, de los estudios del suelos y planes estructurales de la obra a desarrollar.

PARAGRAFO 3. El acto administrativo por el cual se concede o modifica la licencia. Será notificado a su titular y a sus vecinos dentro de los cinco (5) días siguientes, a su expedición de acuerdo a lo previsto en los artículos 44 y 45 del Código Contenciosos Administrativo y será publicado para que surta sus efectos respectos a terceros en los términos previstos por el artículo 65 de la ley 9 de 1989.

El termino ejecutorio para el titular y los terceros empezará a correr al día siguiente al de la publicación, en caso de los vecinos a partir de sus notificaciones.

El titular, los vecinos y terceros podrá interponer contra el acto notificado y publicado, según sea el caso, los recursos de la vía gubernamental que señala el Código Contencioso Administrativo.

Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se aplicará lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 63 de la ley 9 de 1989.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

En el caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal bastará con notificar personalmente en los términos en el presente artículo al administrador quien actuará en representación de la copropiedad de la persona jurídica constituidas por los propietarios.

PARAGRAFO 4 LICENCIA DE DEMOLICION. Los documentos requeridos para la expedición de la licencia demolientes son:

Carta de solicitud firmada por el propietario o representante legal.
Matricula inmobiliaria

c. Formato.

d. Recibo de pago del Impuesto Predial correspondiente.

PARAGRAFO - Para la expedición de la licencia de demolición, el Departamento de Planeación Municipal podrá exigir una póliza de seguros, cuando considere que la demolición entraña riesgo para las construcciones vecinas o daños a terceros.

LICENCIA MODIFICATORIA - Si el interesado requiere hacer modificaciones a una obra a la cual se le ha expedido licencia correspondiente, deberá solicitar previamente la autorización del Departamento de Planeación Municipal, dentro del término de vigencia de la misma.

REQUISITOS - El Departamento de Planeación Municipal expedirá una licencia modificadora para lo cual el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud escrita firmada por el propietario o por el constructor responsable.
2. La constancia del ingeniero y/o arquitecto en la cual se hace responsable de las modificaciones del diseño.
3. Una copia del diseño arquitectónico con las modificaciones.
4. Copia de la licencia inicial.
5. Copia del recibo de pago del impuesto de construcción.
6. Formato.

PARAGRAFO - La modificación de una licencia podrá causar pagos adicionales al impuesto de construcción y no necesariamente conlleva a la prórroga de la misma.

CONSTRUCCION POR ETAPAS - La construcción de las obras de urbanismo y de las áreas recreacionales de una urbanización, podrá hacerse por etapas, para lo cual el urbanizador realizará un plano urbanístico en el

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

cual se determinen las mismas y una programación en el cual se fijen los tiempos de ejecución.

PARAGRAFO 1 - En este caso la licencia se expedirá por cada etapa, determinando en ella las manzanas a las cuales les van a construir las obras de urbanismo y las áreas recreacionales y comunales.

PARAGRAFO 2 - Para proyectos de construcción por etapas, se podrán otorgar prórrogas adicionales.

CAPITULO IV PLAZOS Y VIGENCIAS

PLAZOS - Para la expedición de las licencias, la Oficina de Planeación Municipal tendrá un plazo máximo de treinta días hábiles contados desde la fecha de su solicitud.

VIGENCIAS DE LAS LICENCIAS - Las licencias tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses a partir de su ejecutoria.

PARAGRAFO 1 - La licencia podrá prorrogarse una sola vez, por 24 meses, siempre y cuando se solicite la prórroga dos (2) meses antes de su vencimiento. Vencido el plazo deberá tramitar una nueva licencia.

PARAGARAFO 2 - En caso de prórroga de la licencia de Urbanismo, el urbanizador deberá ampliar la vigencia de la póliza de cumplimiento por el mismo número de meses concedidos de prórroga.

VIGENCIA DE LAS LICENCIAS DE AMPLIACION, ADECUACION, MODIFICACION, REPARACION Y DEMOLICION DE EDIFICACIONES E INSTALACION DE MOBILIARIO URBANO. Las licencias de ampliación, adecuación, modificación, reparación y demolición de edificaciones e instalación de inmobiliario urbano, tendrán una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición.

MALA CONDUCTA - La falta de pronunciamiento oportuno de los plazos previstos en el presente capítulo será causal de mala conducta para el funcionario competente.

CAPITULO V INICIACION, IDENTIFICACION, CONTROL Y RECIBO DE OBRAS

INICIACION DE OBRAS - La ejecución de las obras podrá iniciarse una vez quede ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia y se cancelas los impuestos correspondientes.

INSPECCIONES PERIODICAS - Durante la construcción de una obra la Oficina de Planeación Municipal o sus designados hará inspecciones para comprobar que la obra se esté adelantando de acuerdo a las especificaciones con las cuales se expidió la licencia y los planos radicados.

Cualquier cambio no autorizado que se esté ejecutando será causal para la Oficina de Planeación Municipal ordene la suspensión de la obra y aplique las sanciones correspondientes.

CONSTANCIA DE RECIBO DE OBRA - Al finalizar la construcción el interesado solicitará a la Oficina de Planeación Municipal la constancia del recibo de obra, la cual deberá ser expedida durante los 15 días siguientes a su presentación, en la cual se diga que la construcción se hizo acorde a la licencia de construcción expedida.

ENTREGA DE OBRAS DE URBANISMO - El urbanizador está obligado a hacer entrega formal de las obras de urbanismo y de las áreas recreacionales de acuerdo a lo aprobado en la licencia respectiva.

ACTA DE RECIBO DE OBRA - La Oficina de Planeación Municipal elaborará el acta de recibo de las obras de urbanismo y de las áreas recreacionales y comunales, durante los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud, para lo cual deberá presentar:

1. Acta de recibo de cada una de las redes de servicios públicos firmada por las Empresas correspondientes.
2. Acta de recibo del cuerpo de bomberos.
3. Acta de recibo de las vías, firmada por la Oficina de Planeación Municipal.
4. Copia de la escritura pública de las áreas de cesión a favor del Municipio debidamente registrada.
5. Póliza de estabilidad.

POLIZA DE ESTABILIDAD - El urbanizador presentará una póliza de estabilidad a favor del el municipio de San Cayetano, se compromete a responder por la buena construcción y correcto funcionamiento de las obras

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

de urbanismo y áreas recreacionales y comunales con vigencia de 24 meses contados a partir de la terminación de la construcción de las obras y un valor equivalente al 5% del valor del presupuesto de construcción.

Cualquier deterioro o daño que se presente debido a una deficiente construcción de las obras de urbanismo y de las áreas de cesión, será reparado por el urbanizador en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir del requerimiento que haga la Oficina de Planeación Municipal. Pasado este plazo, la entidad correspondiente, hará las reparaciones del caso y su valor será cobrado a la compañía de seguros que expidió la Póliza de Estabilidad.

TITULO II

SANCIONES CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

La Oficina de Planeación Municipal impondrá las sanciones previstas en la Ley y en el presente Acuerdo a quienes contravengan las normas urbanísticas vigentes.

SANCIONES GENERALES Las sanciones que la Oficina de Planeación Municipal aplicará a las personas naturales o jurídicas que infrinjan las normas urbanísticas de conformidad con el proceso administrativo y/o policivo pertinente serán las siguientes:

- 1- **MULTAS.-** que oscilarán entre 10 y 50 salarios mínimos mensuales legales que podrán ser sucesivas cada una hasta vencer la resistencia del infractor subsanando la violación de la norma urbanística y adecuándose a ella.
- 2- Suspensión de la obra.
- 3- Sellamiento de la obra.
- 4- Demolición.

CONSTRUCCIONES SIN LICENCIA El que parcele o construya un predio sin la respectiva licencia otorgada por la Oficina de Planeación Municipal, será sancionado con multas entre 10 y 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se tasarán de acuerdo con lo ejecutado, además de la suspensión y sellamiento de la obra.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

PARAGRAFO Se entiende como construcción toda obra que para su ejecución requiera licencia de :

- a. Urbanización de terrenos.
- b. Construcción de nuevas edificaciones.
- e. Demolición de obra de ampliación, modificación adecuación. reparación y demolición de edificaciones existentes.

CONTRAVENCION A LA LICENCIA El que teniendo licencia contravenga las especificaciones técnicas o urbanísticas preceptuadas en ella será sancionado con una multa que oscilará entre 10 y 50 salarios mínimos mensuales legales además que se le impondrá la suspensión y sellamiento de la obra y la demolición de lo construido que contravenga lo estipulado en la licencia.

MODIFICACIONES SIN AUTORIZACION El que sin la previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal, modifique las normas, datos y diseños de la licencia será sancionado con multas que oscilan entre 10 y 100 salarios mínimos legales mensuales además de la suspensión de la obra, hasta la legalización de la modificación.

CONSTRUCCIONES EN RUINAS La Oficina de Planeación Municipal podrá imponer la demolición de muros, paredes, edificación o construcción que amenace ruina.

LOTES SIN CERRAMIENTO El propietario del lote no edificado ubicado en la zona urbana que se muestre renuente al cerramiento del mismos será sancionado con una multa que oscilará entre 10 y 20 salarios mínimos mensuales legales, además de la obligación de encerrarlo en muro.

VENCIMIENTO DE LA LICENCIA Si vencido el término de la vigencia de la licencia expedida no se ha solicitado la prórroga dentro de la vigencia de la misma y habiéndose otorgado la prórroga, haya vencido y se continúe con la obra, el poseedor de la licencia será sancionado con multa entre 10 y 50 salarios mínimos mensuales legales, además del sellamiento y suspensión de la obra. La licencia de construcción que se otorgue sobre predios de un urbanismo licenciado no culminado refrendará y ampliará por el mismo plazo esta última, la licencia de urbanismo, debiéndose actualizar la póliza correspondiente.

PARAGRAFO Si lo que construyere el propietario o poseedor de la licencia una vez vencido el término de la misma ha sido construido en contravención

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

a las normas arquitectónicas y urbanísticas será sancionado con la demolición de lo construido no autorizado.

USO DEL INMUEBLE DIFERENTE AL AUTORIZADO El que use o destine para fin distinto al previsto en el certificado de uso del suelo, será sancionado con multa que oscilará entre 10 y 50 salarios mínimos mensuales legales, además del sellamiento del inmueble.

USO DEL SUELO SIN PERMISO El que sin certificado de uso del suelo use o destine a comercio un inmueble será sancionado con una multa que oscilará entre 10 y 50 salarios mínimos mensuales legales además el sellamiento del inmueble.

CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES El que cierra en forma total y/o cubra antejardines será sancionado con una multa que oscilará entre 10 y 20 salarios mínimos mensuales legales y la demolición de los muros y/o de la cubierta.

OCUPACION, CONSTRUCCION Y/O CERRAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO.- El que ocupe o encierre áreas o zonas de espacio público sin autorización temporal la Oficina de Planeación Municipal, será sancionado con una multa que oscilará entre 10 y 50 salarios mínimos mensuales legales y se efectuará el retiro inmediato de los elementos y/o la demolición del cerramiento o edificación.

INSTALACION DE MOBILIARIO URBANO SIN LICENCIA Las personas naturales o jurídicas que instalen un elemento del mobiliario urbano sin licencia, se sancionará con el retiro de elementos y una multa de 10 salarios mínimos mensuales.

NOTIFICACIONES Las resoluciones mediante las cuales se tomen decisiones, se notificarán personalmente al interesado o a su representante dentro de los cinco días siguientes a su expedición. Cuando no se pueda hacer la notificación personal se fijará un edicto en un lugar público de la Alcaldía Municipal, en el cual se insertará parte resolutive de la resolución excedida, por el término de 5 días hábiles.

RECURSOS LEGALES En la resolución expedida por la Oficina de Planeación Municipal deberán indicarse los recursos legales que se producen contra ellas. El plazo para interponer los recursos personales o la fijación del edicto. Transcurrido este plazo la resolución quedará ejecutoriada.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

COMPETENCIA DEL ALCALDE Es competencia del Alcalde conocer de las infracciones de que trata el presente Acuerdo.

TITULO III

CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA LA APROBACION DE PROYECTOS, OBTENCIÓN DE LICENCIAS E INSTALACIONES DE SERVICIOS PUBLICOS

CAPITULO I DEFINICIONES

Los certificados previos para la aprobación de proyecto, la obtención de licencias y la instalación de servicios públicos son:

1. Certificado de demarcación
2. Certificado de uso
3. Certificado de nomenclatura

CERTIFICADO DE DEMARCACION Demarcación es el certificado que expide la Oficina de Planeación Municipal en el cual se determina:

1. La posibilidad de urbanizar un lote de terreno, en cuanto:
 - a) Esté dentro del perímetro urbano
 - b) Esté en zona que no sea de reserva, protección al medio o sea zona verde o pública.
2. Las afectaciones que tenga de:
 - a) Ronda ríos
 - b) Redes matrices de servicios públicos
 - c) Canales de aguas lluvias
 - d) Plan vial
 - e) Paramentos
 - f) Usos permitidos
 - g) Normas urbanísticas o arquitectónicas.

PARAGRAFO El parámetro es la norma que determina el límite entre la parte útil para construir de un lote y las áreas de uso público.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

CERTIFICADOS DE USO Es el certificado que expide la Oficina de Planeación Municipal quien haga sus veces, en el cual se determina el tipo de utilización asignado a una zona o área de actividad. Es un requisito indispensable para el funcionamiento de un establecimiento comercial, industrial, institucional y/o recreativo.

PARAGRAFO 1 La Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces no expedirá el certificado de uso cuando:

1. La actividad propuesta no sea permitida por las normas urbanas en el sitio donde se va a desarrollar.
2. Cuando para desarrollar una actividad se ocupen:
 - a) Antejardines en zonas o ejes no determinados para ellos en las zonas urbanas.
 - b) Zonas verdes de reserva y protección al medio.
 - c) Calzadas vehiculares o andenes.
3. Cuando la edificación donde va a funcionar el establecimiento no esté legalizada ante la Oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2 El valor del certificado de uso del suelo será de 0.5 salario mínimo diario legal vigente.

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA El certificado que expide la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces en el cual se determina la dirección de un inmueble. Es un requisito indispensable para la expedición de certificado de uso.

PARAGRAFO El valor de certificado de nomenclatura será de 0.5 salario mínimo diario legal vigente.

CAPITULO II
TRAMITACION DE LOS CERTIFICADOS DE DEMARCAION, USO Y NOMENCLATURA

REQUISITOS Los documentos requeridos para los Certificados de uso, nomenclatura y demarcación son:

- A. USOS:**
1. Solicitud escrita firmada por el interesado en la cual informa la clase de actividad que va a desarrollar.

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SAN CAYETANO
CODIGO DE URBANISMO

2. Formato
3. Certificado de nomenclatura

B. NOMENCLATURA

1. Solicitud escrita firmada por el propietario de la edificación
2. Formato nomenclatura
3. Certificado de Catastro

C. DEMARCACIÓN

1. Solicitud escrita firmada por el interesado indicando la localización del predio.
2. Formato y estampillas.
3. Carta catastral de la manzana correspondiente.