



CÓDIGO MUNICIPAL DE URBANISMO
por el cual se adopta el código municipal
de urbanismo para el municipio de Sutatenza

PARTE I
GLOSARIO

ARTICULO 1 – DENOMINACIÓN Y ALCANCES

El presente acuerdo se denomina “CÓDIGO MUNICIPAL DE URBANISMO”;
COMPRENDE: El reglamento de zonificación y el plano de sectorización.

Se aplicará en todas las áreas urbanas comprendidas entre el perímetro urbano de SUTATENZA, fijar el perímetro urbano y hacer referencia a él y en las zonas sub-urbanas comprendidas dentro de la jurisdicción del municipio, de acuerdo con la siguiente clasificación:

- Sub: Zona de actividad mixta o Suburbana
- DC: Zona de Desarrollo Urbanístico
- DU: Zona de expansión
- Zr: Zona de recreación
- ZRc: Zona de protección y recuperación.

ARTICULO 2 – DEFINICIONES Para efectos del código de Urbanismo, regirán las siguientes definiciones:

Área de construcción:



Es la suma de las áreas construidas de una edificación, medidas horizontalmente, sin contar las correspondientes a instalaciones mecánicas y técnicas que se encuentran en el sótano, azotea o cubierta.

Área de ocupación:

Es la superficie del lote ocupada por la construcción.

Área del lote:

Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

Área libre:

Es la superficie restante de un lote al descontar el área cubierta en la primera planta.

En el cómputo del área no se tendrán en cuenta los patios y buitrones de ventilación cuya área sea menor a los mínimos acordados para la zona correspondiente.

Área no edificable:

Son las de uso público y las afectadas por restricciones físicas y de zonificación en las cuales está prohibido urbanizar y levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias a su administración.

Aislamiento lateral:

Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.



Aislamiento posterior:

Es la distancia horizontal comprendida entre el Paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

Almacén:

Es el local de un edificio destinado a la venta de artículos al detal.

Altura de la edificación:

Es la distancia vertical entre el "nivel oficial" y e nivel promedio de la superficie de la cubierta más alta de la edificación, no teniéndose en cuenta las instalaciones para construcciones técnicas: (ascensores, tanques de agua)

Altura de piso:

Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos.

Ancho de la vía:

Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación.

Ancho del lote:

a) Cuando los linderos son paralelos, el ancho del lote es la medida entre los mismos



b) Cuando los linderos no son paralelos, es la medida tomada sobre la perpendicular a la bisectriz de los linderos laterales, levantada en el punto en que ella corta la línea de propiedad.

Andén :

Es la superficie lateral de la vía pública comprendida entre el bordillo y la línea de demarcación y destinada al tránsito de peatones.

Antejardín:

Es el área libre comprendida entre la línea de demarcación y la línea de construcción, cuando no existe la línea de construcción, se sustituye por el límite exterior de ubicación.

Área cubierta:

Es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los aleros y las cornisas. Los balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos abiertos, se excluyen cuando lo autoriza el Reglamento de Zonificación.

Afectación:

Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de un interés social determinado.

Agrupación:

Es el desarrollo urbanístico-arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas



de propiedad y uso privado-comunal o de la combinación de áreas e uso y propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.

Area bruta urbanizable.

Es la que corresponde al total del globo del terreno por desarrollar.

Áreas de actividad:

Corresponde a cada una de las divisiones superficiarias en que se subdivide, con el fin de reglamentar sus usos, en el municipio de Sutatenza.

Áreas de actividad múltiple:

Son aquellas que por ser ó estar prevista como centro de empleo, por su localización estratégica dentro de la cabecera urbana, por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de la actividad ciudadina.

Áreas de actividad agrológica:

Son aquellas que según su localización, calidades de suelo y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

Areas de actividad residencial:

Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda y que se conforma alrededor de áreas y ejes de actividades múltiples.

Areas de actividad especializada:



Son aquellas que por sus características de las actividades que en ellas se desarrollan o que por el impacto generan en los alrededores, requiere de una localización específica o de la segregación de otros usos.

Áreas de control ambiental o de aislamiento:

Son franjas de terreno no edificables que se extienden a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente, y que forman parte integrante de la sección transversal de estas vías.

Área para ubicación:

Es el terreno comprendido entre los límites de ubicación.

Área total construida:

Es la suma de las áreas de los pisos de la edificación excluyendo las azoteas y los balcones salientes abiertos y pórticos que autoriza el reglamento de zonificación.

Áreas de canje:

Son los terrenos que por dificultades en el estudio de los lotes, necesitan regularizar sus características anómalas mediante el canje con terrenos vecinos.

Áreas verdes: Ver, zonas verdes.



Auto-servicio:

(supermercado). Es el establecimiento perteneciente a una persona natural o jurídica donde los productos alimenticios y artículos de menaje son tomados por la clientela directamente de los estantes y pagados a la salida.

Azotea:

Es el piso que sirve de cubierta.

Áreas desarrolladas:

Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización edificados o no, localizados dentro del perímetro urbano.

Áreas neta urbanizable:

Es la resultante de descontar de área bruta, el área correspondiente a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canal, líneas de alta tensión, vía férrea).

Áreas sin desarrollar:

Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro del límite urbano.

Área urbana:

Es aquella dentro de la cual se permite uso urbano y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.



Área útil:

Es la resultante de restarle el área neta urbanizable, el área de las vías locales principales, las zonas verdes y comunales de cesión.

Cielo raso:

Es el acabado fino interior de una cubierta o entre piso.

Club campestre:

Es el establecimiento que brinda servicio recreativo especialmente en espacios libres.

Club social:

Es el establecimiento que brinda servicio recreativo especialmente en edificaciones.

Conjunto:

Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrados en su totalidad por áreas de propiedad de uso privado o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso de propiedad individual.

Contaminación acústica:

Se denomina contaminación acústica al acceso de ruidos y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o áreas cubiertas.



Contaminación térmica:

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

Balcón saliente:

Es el que sobresale del límite de ubicación o paramento.

Bordillo o sardinel: ver, sardinel.

Calzada:

Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículo.

Casa de huéspedes:

(Inquilinato) es el establecimiento con carácter de hogar para huéspedes no transeúntes.

Casa de reposo:

Es el establecimiento de convalecencia con carácter de casa de huéspedes. Excluye cirugía y alojamiento de enfermos mentales y contagiosos.

Cesión de zonas:

Es la obligación que tiene el urbanizador de traspasar a la municipalidad respectiva el dominio de las áreas de uso público con destino a parques y



jardines, zonas escolares, estacionamiento, de vehículos y vías, según lo estipulado en el Reglamento Municipal de Lotificación.

Club privado:

Es el establecimiento sin propósitos comerciales donde se reúnen los asociados con fines sociales, cívicos, culturales o deportivos.

Construcción:

(edificación). Es la estructura con carácter temporal ó permanente, ejecutada para abrigo o servicio del hombre y/o sus pertenencias.

Cesión 1:

Es la parte del predio transferida por el urbanizador al municipio, a título gratuito y con destino a zonas verdes, equipamiento comunal público.

Cesión 2:

Es la parte del predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal o privado.

Contaminación del medio líquido:

Es el acto por el cual se introduce a este medio afluentes industriales, sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros



factores que causen acumulaciones de aspectos desagradables a la vista, mal olientes o de infección, infestación en deterioro de la calidad de los suelos y del sustento físico.

Contaminación atmosférica y del espacio aéreo:

Es el acto por el cual se introduce al medio, polvos vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar cualquier enfermedad, daños o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano, o que deterioren objetos materiales.

Chucas:

Son áreas inundables o pantanosas.

Densidad:

Es la relación de ocupación o terreno respecto a personas, construcciones usos o actividades.

Densidad bruta:

Es el número de vivienda, persona o habitante, uso o actividades por hectárea neta de terreno utilizable.

Densidad predial o de lote:



Es la densidad resultante de la relación entre área neta urbanizable una vez descontadas las áreas correspondientes a las vías locales, zonas verdes, comunales y el número de vivienda, habitantes o construcciones.

Densidad restringida o restrictiva:

Es la limitación de la densidad para áreas específicas cuya característica se desea preservar.

Empate:

Es la armonía o integración de los paramentos, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación con otra edificación contigua.

Equipamiento:

Es el conjunto de servicios e instalaciones necesarias para un buen funcionamiento de una actividad, que representa a la comunidad que la utiliza.

Equipamiento comunal privado:

Es el conjunto de áreas libres, edificaciones, construcciones de uso restringido de la comunidad que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo.

Equipamiento comunal público:

Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión a la cabecera urbana y de uso de la comunidad urbana.



Estacionamiento:

Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

Estructura urbana:

Es la organización física de las actividades urbanas.

Frente del lote:

Es la longitud de su línea de demarcación.

Fondo del lote:

Es el cociente que resulta de dividir el área por el ancho promedio.

Funeraria:

Es el establecimiento destinado a la prestación y venta de servicios mortuorios.

Garajes:

Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

Impacto ambiental:

Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad urbana.

Impacto social:

Son incomodidades de tipo socio-psicológico generado por el funcionamiento de una actividad.



Culata:

Es el muro integrante de una edificación que colinda, lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

Cuneta:

Es la zanja lateral que sirve para desagüe de una vía.

Demarcación:

Es la fijación de la línea determinante del límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea fijada se llama "línea de demarcación".

Desván:

(piso adicional, ático, "penthouse"). Es la edificación sobre el último piso, generalmente de menor área construida. (Ver, último piso).

Edificación: ver, construcción.

Edificación adosada:

Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianería y aislados los otros tres.

Edificación aislada:

Es la edificación rodeada por área libre. (Ver, área libre).



Edificación anexa:

Es la construcción dependiente de una principal separada de ésta y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

Edificaciones continuas:

Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

Edificio multifamiliar: ver, vivienda multifamiliar.

Edificaciones pareadas:

Son dos edificaciones situadas en lotes contiguos, adosadas en un lindero lateral o de fondo y con aislamiento en los otros costados.

Estación de servicio:

Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricantes y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos. (Ver: expendio de combustibles.

Estructura:

Es el conjunto de elementos importantes de una construcción, ejecutado con cualquier material y fijado al suelo de modo directo o indirecto.

Expendio de combustibles:



Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

Fachada exterior:

En una edificación, es el alzado o geometral que da sobre la calle. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas exteriores.

Fachada interior:

En una edificación, el alzado geometral que da sobre uno cualquiera de sus aislamientos.

Familia:

Es una persona o grupo de personas emparentadas por consanguinidad o afinidad, sin incluir los sirvientes que residan en la misma vivienda y con la misma organización económico-doméstica.

Fondo del lote:

Es la medida horizontal dada por la perpendicular trazada desde el mismo punto medio de la línea de demarcación hasta la paralela a esta última trazada por el punto medio del lindero posterior.

Garaje privado:

Es el local de una edificación donde se guardan vehículos al servicio de los ocupantes.

Garaje público:



Es la construcción cuyo uso principal es el de guardar, cuidar, mantener, alquilar o vender vehículos de pasajeros o de carga.

Impacto urbano:

Es el grado de generación de nuevos usos o de tráficos que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

Incomodidad:

Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otro como consecuencia de sus características de funcionamiento.

Índice de habitabilidad:

Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como unidad.

Índice de ocupación:

Es el área ocupada por la primera planta en metros cuadrados dividido por el área útil del lote.

Índice de construcción:

Es el área construida en metros cuadrados de todas las plantas, dividida por el área útil del lote.



Industria extractiva:

Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general, de los demás recursos naturales.

Industria transformadora:

Es aquella destinada a la elaboración, ensamble y reparación del producto.

Intensidad de uso:

Es el mayor o menor grado de Utilización de un área por una actividad determinada.

Legalización:

Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o de un edificio, esto es la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

Limite permisible de contaminación:

Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualquiera de sus formas.

Línea de demarcación:

Es el lindero entre un lote y las áreas de uso público.



Lindero:

Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal, o áreas de canje.

Loteo:

Es la división de un globo de terrenos en lotes.

Lote:

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

Habitación:

(Lugar habitable. Edificio o parte de él que se destina para habitarse.

Hotel:

Es el establecimiento para hospedaje de transeúntes.

Jardín infantil:

Es el área de uso público destinada y arreglada especialmente para recreo de niños.

Límites de ubicación:

Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

Lindero:



Es la línea que sirve de límite entre dos propiedades.

Línea de construcción:

Es la línea que determina el contorno de la edificación en el primer piso.

Lote o solar:

Es el terreno resultante de la división de una manzana, deslindando de las propiedades vecinas y con acceso a una o más vías o zonas públicas.

Lote, ancho: ver, ancho del lote.

Lote, área: ver, fondo del lote.

Lote de esquina:

Es el terreno situado en la intersección de dos (2) vías, estas forman un ángulo menor de ciento treinta y cinco grados, (135°).

Lotificación:

Es la división de un globo de terreno en dos (2) o más lotes, solares o parcelas, con el propósito de transferir la propiedad o de realizar construcciones, o en caso de creación de nuevas vías, es cualquier división de propiedad. Se exceptúan las divisiones de tierras con fines agrícolas en parcelas o lotes de más de tres (3) hectáreas, siempre que no impliquen la creación de nuevas vías. El término incluye la relotificación: las urbanizaciones y las parcelaciones.

Lotificador: ver, urbanizador.



Manzana:

Es el área que forma parte de una lotificación se encuentra limitada por vías o zonas de uso público y agrupa, lotes o solares.

Mapa de zonas:

El mapa de zonas está constituido por dos (2) planos destinados a señalar las zonas en el área perimetral de ésta.

Mercado:

Es el establecimiento donde se reúnen varios comerciantes con el propósito de vender productos alimenticios o de menaje al por mayor o al detal.

Nivel oficial:

Es la cota de desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina de la siguiente forma:

En los lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del andén frente al punto medio de la línea de demarcación.

en los lotes con lotes discontinuos hay tantos niveles oficiales cuantas líneas de demarcación discontinuas.

Número de pisos:

Es el número mínimo de cortes horizontales necesarios para representar una sola vez, todas las superficies de piso de una edificación (por lo tanto incluye



mezanines). En el cómputo del número de pisos, se incluirá el semi-sótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior sobresalga más de un metro con diez centímetros (1.10) del nivel oficial. El sótano no se incluye en este cómputo.

Lote mínimo:

Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

Malla vial:

Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

Mejoramiento urbano:

Es un proceso por el cual las áreas deterioradas son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o regulación de barrios.

Nocividad:

Contaminación que directa o indirectamente produce o puede producir una alteración notable o deterioro total de elementos de interés.

Normas:

Corresponde al conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales que regulen o encaucen al desarrollo de una cabecera urbana.



Normas mínimas:

Es el conjunto de disposiciones estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de los servicios públicos, según los cuales se pueden adelantar desarrollos residenciales, localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

Normalización:

Es el proceso mediante el cual las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encausan y regulan su funcionamiento.

Obras de saneamiento:

Corresponde a las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que puedan ser usados en condiciones sanitarias.

Perímetro de servicios:

Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y suministro de servicios públicos dentro de la cabecera urbana.

Plano:

Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de viviendas, edificios y otras obras o superficies.

Plano topográfico:



Es el plano en la cual se representa gráficamente, a escala los linderos y relieves de un predio y las características de su superficies.

Paramento:

Es el plano vertical que limita la construcción sobre la vía pública.

Parcela:

Es un lote con destino a uso agropecuario, resultante de la división de un globo de terreno rural mayor.

Parcelación:

Es el reparto de un terreno rural en parcelas.

Parcelador:

Es toda persona natural o jurídica que, en su propio nombre o en el del propietario de un terreno directa o indirectamente, emprenda o lleve a cabo una parcelación, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del Reglamento de Lotificación.

Parque:

Es el área de uso público destinada a prados, jardines y arborizaciones para recreo y deportes de la comunidad.

Patio:



Es el espacio no cubierto, distinto de los aislamientos, de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitaciones. (Ver, habitación).

Perfil de construcción:

Es la intersección de un plano perpendicular al paramento exterior de la edificación.

Piso adicional: ver, desván.

Polución:

Es la presencia de sustancias de carácter físico-químico, biológico o de cualquier forma de energía que altere las características naturales del medio ambiente y equilibrio ecológico.

Reforma locativa:

Es el proceso de sanear o recuperar una edificación sin altera su diseño estructural y usos vigentes.

Reforma sustancial:

Es el proceso de sanear o recuperar un edificación alterando la densidad y/o usos, diseños estructurales vigentes.

Reglamentación:

Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y contemplan el desarrollo general o particular de la cabecera urbana y áreas de influencia o áreas específicas.



Reglamento interno:

Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y contemplan el desarrollo general o particular para una zona determinada.

Peloteo:

Es la modificación de la distribución, áreas o formas de un loteo.

Servicios públicos:

Son los indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad, atendándose las necesidades de higiene, comunidad comodidad, seguridad, agua potable, alcantarillado, recolección de basura, teléfono, energía eléctrica, suministrada por la cabecera urbana.

Tratamiento:

Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad.

Urbanización:

Es la resultante del proceso mediante el cual un terreno bruto, es dotado de servicio de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos inherentes a la actividad que se va a desarrollar y aptos para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

Usos compatibles:



Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función de uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

Piso fino:

Es el acabado superior definitivo de un piso.

Piso último: ver, último piso.

Plan piloto:

Se entiende por plan piloto en este Reglamento, un planeamiento urbanístico básico que sirve como guía en el estudio de los varios aspectos del desarrollo de la cabecera urbana.

Plataforma básica:

En algunas zonas comerciales, es el conjunto de los primeros pisos de la construcción, que tiene determinada altura obligatoria.

Redesarrollo:

Es "el proceso de renovación urbana", por medio del cual se cambia total o parcialmente el uso a que se destinen determinadas áreas mediante la acción del Municipio y de los particulares, para obtener que aquellas áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas, se destinan apropiadamente, al uso público, al privado o a ambos, según necesidades de modernización, reconstrucción, embellecimiento o saneamiento de la cabecera urbana.

Reglamento de zonificación: ver, zonificación – reglamento.



Reglamento de la urbanización:

Es el conjunto de normas relacionadas con los Reglamentos de Lotificación y zonificación que le pueden corresponder a cada urbanización y debe ser decretado por la junta de planeación de la cabecera urbana.

Regularización de una vía:

Es el ordenamiento de sus elementos para obtener un ancho uniforme.

Retroceso:

Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de construcción de los paramentos vecinos a los de la plataforma básica.

Sardinell o bordillo:

Es la faja cuyo borde separa la calzada y el andén o la calzada y un separador.

Semisótano:

Es toda dependencia parcialmente localizada por debajo del nivel natural del terreno que tenga por lo menos una fachada con ventanas. (Véase sótano).

Separador:



Es la faja que separa dos calzadas.

Sótano:

Dependencia sin fachada localizada por debajo del nivel natural del terreno o la parte del semisótano distante más de siete (7) metros de la ventana.

Supermanzana:

Es una lotificación residencial, es una agrupación de lotes de características semejantes, que disponen de facilidades adecuadas en cuanto a parques, separación entre la circulación de vehículos y la de peatones, estacionamiento para vehículos y puede incluir además zonas destinadas a comercio residencial y edificios multifamiliares.

Supermercado: ver, autoservicio.

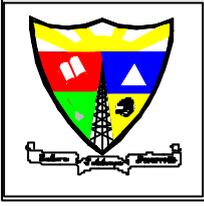
Transferencia de dominio:

Es la obligación que adquiere quien emprenda una lotificación, de entregar, a la municipalidad respectiva, las zonas destinadas al uso público, junto con las obras en instalaciones que requieran la respectiva lotificación.

Trocha, carril o canal de circulación:

Es la superficie en que se divide longitudinalmente una calzada y de ancho suficiente para la circulación de un vehículo.

Ultimo piso:



Es el piso superior de un edificio. A partir de la aprobación de este reglamento, la posición del último piso será determinada por las normas de altura de edificación y número de pisos. (Ver, desván).

Urbanización:

Es una lotificación o subdivisión de un globo de terreno urbano en área destinada a uso público y áreas destinadas al uso privado, integradas por los lotes o solares dotados de servicios completos, para edificar en ellos construcciones de conformidad con el reglamento de Lotificación y zonificación de la cabecera urbana.

Urbanizador:

Es toda persona natural o jurídica que, en su propio nombre o en el del propietario o propietarios de un terreno, directa o indirectamente emprende o lleva a cabo una urbanización, o parcelación, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del Reglamento de Lotificación.

Usos:

Es la destinación o empleo que se da a un terreno o a una construcción o a partes de éstos.

Uso anexo:

Es el uso secundario o accesorio de un uso principal.

Uso complementario:



Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal en un área de actividad.

Uso principal:

Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividades.

Zona vial:

Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

Zonificación:

Es la división territorial de una cabecera urbana en zonas y áreas de actividades con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidades de estos a los cuales se destina el territorio y las características urbanísticas de las edificaciones.

Uso con licencia especial:

Es el uso que requiere un permiso especial por parte de la Junta de Planeación Municipal y de las autoridades ambientales

Uso principal:

Es el uso predominante. (Ver uso).



Vía:

Es la zona de uso público destinada al movimiento de vehículos y peatones diseñada como calle, autopista, arteria, avenida, carretera, penetración o en otra forma.

Vía Nacional Escénica:

Es la vía de enlace nacional que permite el tránsito de toda clase de vehículos (pesados, comerciales, etc.) a muy alta velocidad y sirve de acceso rápido a las zonas de futura ampliación de la cabecera urbana. Por su trazado en la topografía pretende valorizar el paisaje.

|

Vía V-1:

Es la vía de enlace regional que permite el tránsito de toda clase de vehículos (pesados, comerciales, etc.) a muy alta velocidad y sirve de vía de comunicación entre la cabecera urbana y la Vía Nacional Escénica.

Vía V-2:

Es la vía cuya longitud y características facilitan el enlace o conexión entre varios puntos importantes de la cabecera urbana. Son las vías de mayor tráfico dentro de ellas.

Vía V-3:

Es la vía que sirve de enlace y conecta vías V-1, V-2 y V-3.

Vía V-4:



Es la vía urbana de penetración a las comunidades y sirve de límite a los barrios y supermanzanas.

Vía V-5:

Es la vía urbana de servicio interno en los barrios y supermanzanas.

Vía V-6:

Es la vía urbana destinada al tránsito de peatones y ocasionalmente de vehículos livianos.

Vía V-7:

Es la vía urbana mínima destinada exclusivamente al tránsito de peatones, o para dar paso a redes de servicios públicos y desagües pluviales.

Vivienda unifamiliar:

Es la construcción que sirve de alojamiento para una sola familia.

Vivienda adosada: ver, edificación adosada.

Vivienda aislada: ver, edificación aislada.

Vivienda en edificación continua: ver, edificaciones continuas.

Vivienda multifamiliar:

Es la construcción que sirve de alojamiento a más de una familia.



Voladizo:

Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción y cuyo apoyo está dentro del área de ubicación.

Zona:

Es cada una de las áreas en que se divide el territorio municipal, con el fin de asignarle usos y reglamentar sus construcciones.

Zonas comunales:

Son las áreas verdes y culturales cedidas por el urbanizador y destinadas a uso público.

Zonas de uso público:

Son las destinadas para uso o servicio de la comunidad.

Zonas verdes:

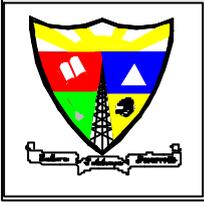
Son espacios abiertos:

De uso público, destinados a jardines infantiles, campos deportivos y cementerios.

De uso privado como un club campestre particular.

Zonificación, Reglamento de:

Es el conjunto formado por el texto de las normas de zonificación y el mapa de zonas.



PARTE II
REGLAMENTO DE LOTIFICACION
PARA LAS ZONAS DU.

CAPITULO I
NORMAS GENERALES

ARTICULO 3. – La persona natural o jurídica que inicie o realice una urbanización o parcelación sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en este Reglamento, será sancionada de acuerdo con las disposiciones vigentes en el momento de la trasgresión y serán aplicadas mediante Resolución directa por el Alcalde.

ARTICULO 4.- No se dará licencia para urbanizaciones o parcelaciones a aquellas personas o entidades que hayan incumplido en materia grave y a juicio de la Junta de Planeación las normas u obligaciones fijadas para anteriores desarrollos urbanos y rurales.

ARTICULO 5. –Solamente será permitido urbanizar o parcelar en las áreas fijadas en el reglamento y en las zonas que no estén expuestas a amenazas o algún otro tipo de riesgo.

ARTICULO 6. –Solamente se permitirán rellenos en los lotes destinados a la venta cuando hayan sido ejecutados con material seleccionado, consolidado y



con la previa autorización y control de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

CAPITULO II

TRAMITACION DE PERMISOS

ARTICULO 7.- REQUISITOS GENERALES.- Las personas naturales o jurídicas que deseen llevar a cabo lotificaciones en el Municipio, deberán someterse a las normas y especificaciones establecidas en el Reglamento de Zonificación y a las especificaciones de Servicios Públicos, establecidas por las respectivas empresas: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Teléfonos.

ARTICULO 8.- LICENCIAS- Para solicitar y tramitar licencias con el fin de realizar urbanizaciones o parcelaciones, es necesario que la respectiva solicitud sea hecha por un Ingeniero, Arquitecto o Urbanista, titulado y matriculado, debidamente inscrito en la Oficina de Planeación Municipal o de quien haga sus veces.

ARTICULO.- LICENCIAS PARCIALES.- La secretaria de Planeación o quien haga sus veces podrá otorgar licencias parciales para adelantar programas de lotificación en urbanizaciones o parcelaciones cuyo desarrollo vaya a efectuarse en varias etapas, siempre que estas se establezcan en forma precisa dentro del programa total.



ARTICULO 10.- SOLICITUD PREVIA.- Toda persona natural o jurídica interesada en realizar una lotificación deberá efectuar la siguiente tramitación previa, antes de la presentación de los planos.

- a) Solicitud de especificaciones urbanísticas a la Secretaría de Planeación, acompañando dicha solicitud de un plano del lote, indicando su localización exacta, respecto al municipio.

- b) Solicitud de especificaciones de construcción para pavimentación, bordillos, andenes, arborización, empedrado y jardinería de las zonas verdes a la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

- c) Especificaciones sobre acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, a las respectivas empresas.

PARÁGRAFO 1.- La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y las respectivas Empresas de Servicios Públicos, deberán atender las solicitudes de especificaciones respectivas, en un término no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha de su presentación.

PARÁGRAFO 2.- Para fijar las especificaciones, las respectivas Empresas Públicas, deberán tener en cuenta las disposiciones de zonificación y la posibilidad de conexión de las redes propuestas a las redes generales de la cabecera urbana.

En caso de que un servicio no se pueda conectar a la lotificación propuesta, deberá establecerse este hecho en la certificación, fijando el plazo dentro del



cual podrá hacerse la conexión solicitada. En los casos que considere necesario, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, podrá exigir al interesado la presentación de estudios de suelos para fijar especificaciones.

ARTICULO 11.- ANTEPROYECTO GENERAL.- Basado tanto en las especificaciones urbanísticas como en las de construcción, el interesado deberá elaborar un anteproyecto general que comprende:

- 1) Memoria descriptiva de la parcela cuya urbanización se propone, que deberá incluir escritura, tradición y otros antecedentes legales.
- 2) Planos a escala 1: 1. 000 que contendrán:
 - a) Curvas de nivel a cada un metro, referenciadas al nivel del mar.
 - b) Referencia a las coordenadas geográficas del instituto geográfico "Agustín Codazzi", correspondientes a la cabecera urbana.
 - c) Líneas de propiedad, dimensiones acotadas y cálculos de áreas, nombres de las urbanizaciones y de los propietarios colindantes.
 - d) Red de vías, que indiquen: Ejes y derechos de vías, empates con vías existentes o aprobadas (del plan vial general o de otras urbanizaciones y nomenclatura).
 - e) Secciones transversales de vías indicando las rasantes proyectadas y las pendientes de cada calle.
 - f) Secciones longitudinales de vías indicando las rasantes proyectadas y las pendientes de cada calle.
 - g) Manzanas, indicando su numeración, lotes, indicando el número de identificación y las dimensiones de cada uno de ellos.
 - h) Zonificación del área de la urbanización, de acuerdo con lo restablecido por el plano y el reglamento de zonificación.



- i) Cuadro de áreas destinadas a los diferentes usos y su reparto porcentual en relación al área total.
- 3) Proyecto del Reglamento interno de la urbanización, el cual deberá seguir los lineamientos generales establecidos por el Reglamento y el plano de zonificación

ARTICULO 12.- LICENCIA PARA CONSTRUCCIÓN.- El anteproyecto general a que se refiere el artículo anterior, deberá ser presentado para el estudio y aceptación preliminar a:

- a) La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, la cual deberá rendir al interesado su concepto sobre el cumplimiento de las especificaciones urbanísticas, dentro de un término no mayor a quince (15) días, contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.
- b) Aceptado el anteproyecto por la Secretaría, el interesado deberá proceder a elaborar proyectos detallados de vías de conformidad con el anteproyecto y ciñéndose a las especificaciones de construcción fijadas, para presentar a la Secretaría, la cual impartirá su aprobación o negación en un término no mayor de treinta (30) días contados a partir de la fecha de presentación de la correspondiente solicitud.
- c) Basado en las especificaciones urbanísticas y de construcción ya aprobadas y en las especificaciones fijadas por las respectivas empresas sobre acueducto, alcantarillado, red eléctrica y teléfonos, deberá presentar los planos detallados de estos servicios a las respectivas empresas, para su aprobación, las cuales deberán aprobarla o negarla en forma motivada en un plazo no mayor de quince (15) días a partir de la fecha de su presentación. Cuando las empresas mencionadas estén en capacidad de



elaborar estos proyectos, el interesado podrá contratar directamente con ellas, la realización de dichos trabajos.

Cumplida la anterior tramitación el interesado deberá presentar a las Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, los planos detallados para la ejecución de las obras, debidamente aprobados, el Anteproyecto General y el Reglamento Interno de Lotificación aceptados en forma preliminar. Esta dependencia, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de aprobación que garantice la ejecución de las obras y la cesión de las zonas de uso público por parte de los interesados al Municipio, expedirá la licencia de construcción.

ARTICULO 13.- GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO.- Para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización propuestas en el programa total o para cada una de las diferentes etapas de realización, el interesado deberá constituir ante la personería municipal, una garantía de cumplimiento que podrá ser otorgada por una entidad o una compañía de seguros, por el término que fije la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y cuya cuantía cubre el diez por ciento (10%) del costo de las obras de urbanización por ejecutar en el plano o etapa propuesta. Dicho costo será estimado por metro cuadrado de área neta de construcción.

ARTICULO 14.- CESIÓN DE ZONAS.- Además de la garantía de que trata el artículo anterior, el contrato deberá contener la promesa de ceder al municipio las áreas o zonas de terreno de uso público fijadas en el Anteproyecto aceptado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes al plan total o a la etapa prevista. Así



mismo, la obligación de responde por la buena ejecución de que hayan sido recibidas a satisfacción de la Secretaría, previo el visto bueno de las respectivas Empresas de servicios públicos.

Para tal fin, constituirá el interesado una garantía de la calidad de las mismas, equivalente al 3% de su valor.

PARÁGRAFO.- Durante dicho periodo, cualquier deterioro que presenten las obras, deberá ser reparado por el interesado, a su costa dentro de los diez (10) días siguientes al aviso dado por la Secretaría. En caso de no ser ejecutada la reparación oportunamente, el Municipio la llevará a cabo y hará efectiva la garantía.

ARTICULO 15.- INTERVENTORIA.- Una vez otorgada la licencia para ejecutar el programa de lotificación, el interesado deberá comunicar por escrito a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y a la Empresa de Servicios Públicos de la cabecera urbana, la fecha de la iniciación de los trabajos de construcción de las obras, así como la identificación de las firmas contratistas encargadas de ejecutar la obra, a fin de que la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y las empresa mencionadas ejerzan la interventoría técnica correspondiente. Tanto el interesado como la firma o firmas contratistas de las obras deberán respetar a los interventores y otorgar todas las facilidades para el desempeño de sus funciones.



ARTICULO 16.- FUNCIONES DEL INTERVENTOR.- Son funciones de la interventoría las siguientes:

- a) Convenir con el contratista el programa detallado para la ejecución de los trabajos.
- b) Verificar las calidades de los materiales, directamente o por medio de pruebas de laboratorio que deberá costear el interesado.
- c) Rechazar los trabajos deficientes ejecutados o los materiales que no se ajusten a las especificaciones.
- d) Ordenar la suspensión de los trabajos, cuando no se dé cumplimiento a las especificaciones o a los proyectos aprobados, y
- e) Recibir las obras, parcial o totalmente ejecutadas según el programa de trabajo acordado y dejar constancia en un acta.

ARTICULO 17.- MODIFICACIONES.- Cuando durante la ejecución de las obras, el interesado considere necesario introducir modificaciones menores, que alteren los programas aprobados, dichas modificaciones requieren para su ejecución la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

ARTICULO 18 .- PLANO DEFINITIVO. - Una vez terminadas las obras, el interesado deberá efectuar el levantamiento topográfico del plano de la lotificación realizada, el cual deberá estar referido al plano de la cabecera urbana. En el plano definitivo de la lotificación deben aparecer claramente demarcadas las obras ejecutadas, las manzanas con lotes o solares abscisados e identificados, los límites de la ubicación, el perfil transversal de las vías con indicación de las redes de servicios y los antejardines, las áreas de uso comercial e institucional con su loteo debidamente abscisado las áreas



destinadas al uso público o zonas definitivas de cesión claramente abscisadas e identificadas y el cuadro general de áreas complementando con las relaciones porcentuales respectivas.

PARÁGRAFO.- El original del plano definitivo junto con las correspondientes carteras, y el archivo magnético, deberá ser presentado por el interesado a la Secretaría para su revisión y aprobación final, la cual debe producirse dentro de un término no mayor de diez (10) días. La oficina de Planeación Municipal, no expedirá licencia de construcción para lotes de lotificación que no hayan cumplido este requisito.

ARTICULO 19.- ESCRITURA PUBLICA DE CESIÓN.- Para formalizar la escritura de las obras de urbanización y de las áreas o zonas definitivas destinadas al uso público, el interesado deberá presentar ante la Personería Municipal, junto con un proyecto de minuta para dicha escritura, el acta de recibo final de las obras de urbanización levantada por la Secretaría de Obras Públicas Municipales. Dentro del término de diez (10) días contados a partir de la presentación de estos documentos, la Personería del Municipio revisará el proyecto de minutas y si es el caso, introducirá las modificaciones que considere necesarias en cumplimiento de sus funciones.

PARÁGRAFO.- Junto con la Escritura Pública de Cesión deberá protocolizarse un resumen del reglamento interno y una copia del plano definitivo de la lotificación, aprobada por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 20.- DESENGLOBE CATASTRAL.- Una vez firmada y debidamente registrada dicha escritura, la personería enviará a la Oficina Seccional de



Catastro una copia del plano definitivo a fin de que dicha Oficina efectúe el desglose de la propiedad lotificada.

CAPITULO III

DE LA REGLAMENTACIÓN INTERNA DE LOTIFICACIÓN

ARTICULO 21.- Toda lotificación deberá tener una reglamentación que transcriba normas de la zonificación correspondientes, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre voladizos, alturas, aislamientos, avances, proyectos de conjunto y las demás que por su carácter restrictivo no estén comprendidas en el reglamento de la zonificación.

Esta reglamentación deberá ser complementada con un plano donde se indique claramente el tipo de uso respectivo (vivienda unifamiliar, multifamiliar, comercio, industria, zonas verdes, usos públicos, etc.), de cada zona. Esta deberá ser incorporada al plano de zonificación de la cabecera urbana previa aprobación de la Junta de Planeación Municipal.

ARTICULO 22.- La reglamentación interna deberá estipular la obligación que adquiere el urbanizador de publicarla para conocimiento de los compradores de lotes y protocolizar junto con la escritura pública la venta de cada lote.

PARÁGRAFO 1.- En las escrituras públicas de venta de los lotes deberá incluirse una cláusula que diga: "El comprador declara conocer la reglamentación interna



de la lotificación, y tanto él como sus cohabitantes se obligan a su cumplimiento”.

PARÁGRAFO 2.- Todo propietario de lote o lotes en una lotificación podrá exigir judicialmente a los demás codueños el cumplimiento estricto de la reglamentación interna de lotificación.

CAPITULO IV

DE LAS VÍAS

ARTICULO 23.- Las vías principales conservan su ancho original, descrito en la siguiente tabla:

Carrera 2	6 m.
Diagonal 3	7 m.
Carrera 3	5 m
Carrera 4	6.30
Carrera 5	6 m.
Carrera 6	6 m (vía a Tenza)
Calle 2	7 m.
Calle 3	5 m.
Calle 4	5 m.
Calle 5	5 m.



ARTICULO 24- Las vías nuevas, deberán conservar un ancho de 6 metros de calzada y cuando menos 1.50 m . de andén a cada lado.

ARTICULO 25 .- SEPARADORES.- Las vías de varias calzadas tendrán los siguientes separadores normales: 0,5 m a 1 metro.

ARTICULO 26 .- ANDENES.- Las vías tendrán como mínimo 1.50 con sus correspondientes radios de empate y uniformidad

CAPITULO V

DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

ARTICULO 27.- Toda urbanización deberá estar provista de los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, teléfono, energía eléctrica y alumbrado público, las especificaciones que hayan adoptado las respectivas empresas y las normas generales que se indican en el presente capítulo.

ARTICULO 28 . - ALCANTARILLADO.- Existirá el sistema separado para el manejo de aguas que es aquel en el cual para la conducción de aguas lluvias, se emplean redes y canales independientes de las redes utilizadas para las aguas residuales, según cada caso serán determinados por la oficina respectiva.



ARTICULO 29- Ninguna red que preste el servicio de alcantarillado, será construida por lugares diferentes a los ya previstos como vías o espacios públicos. En ningún caso se permitirán construcciones de cualquier uso, sobre cualquier red de servicios.

PARÁGRAFO: En los casos donde existan constricciones sobre redes de alcantarillado, no se permitirá hacer cualquier tipo de modificación a dicha construcción, sin la modificación o reubicación de las redes existentes debajo de ella.

ARTICULO 30.- ACUEDUCTO.-

- a) Las tuberías en el servicio de acueducto se ubicarán de preferencia debajo de la zona verde de los andenes de acuerdo con las normas que establezca la respectiva empresa, sobre profundidades y distancias entre las líneas de propiedad.

- b) En las urbanizaciones residenciales, deberán colocarse hidrantes para extinción de incendios a una distancia máxima entre sí de 300 metros. En las urbanizaciones industriales y centros comerciales la distancia máxima entre los hidrantes será de 100 metros y deberán ser colocados de tal manera que ninguna porción de la conexión de mangueras o del tapón de la boquilla queden a menos de 15 centímetros ni a más de 30 centímetros del borde exterior del sardinel.



ARTICULO 31 . - ENERGÍA.-

- a) El sistema de suministro de energía eléctrica para el alumbrado público y para los servicios domésticos e industriales, se hará por medio de: Redes aéreas en poste de concreto, metálicos o de madera y por subterránea en zonas donde las condiciones de terreno lo permitan. Las redes subterráneas siempre tendrán doble canalización por cada andén, a las distancias de la línea de propiedad y profundidades que establezca la respectiva empresa.
- b) Todas las urbanizaciones deberán ejecutar las construcciones para las subestaciones eléctricas necesarias en los sitios y con las especificaciones indicadas por la respectiva empresa.
- c) En las parcelaciones donde sea necesario pasar con redes eléctricas de alta tensión, deberán dejarse caminos o servidumbres destinados a los servicios de mantenimiento de las torres y de los cables y no se permitirán construcciones a menos de 12 metros de distancia, tomados desde la proyección de las redes, pero el área así fijada podrá utilizarse para cultivos o zonas verdes.

ARTICULO 32. - TELÉFONO.- El servicio telefónico tendrá redes aéreas o subterráneas según lo establezca la empresa de teléfono para cada caso.

PARÁGRAFO.- PERIMETRO DE SERVICIOS PÚBLICOS. Es la línea que delimita el área dentro de la cual se suministra el correspondiente servicio.



ARTICULO 33. - NORMAS GENERALES.- Según la ubicación de las urbanizaciones o parcelaciones, del plano de zonificación, las exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y vías, serán las siguientes:

- a) Zona rural: Son las aguas suministradas por la empresa de acueducto o en su defecto, acueductos colectivos o pozos realizados por los propietarios de cada lotificación. Alcantarillado por el sistema de pozo séptico, no se exige alumbrado público, ni luz eléctrica, ni servicios telefónicos.
- b) Zonas de vivienda urbana: Agua suministrada por el acueducto municipal. El alcantarillado local deberá conectarse a la red de colectores municipales, en caso de que no sea posible, deberá construirse en forma tal que pueda conectarse posteriormente. Una red de energía eléctrica, red telefónica con servicios para cada uno de los lotes, vías en asfalto.
- c) Industrias generales: Lo mismo que las zonas de vivienda urbana. Se permitirá el uso de barrenos o pozos para el suministro de agua en donde no pueda ser suministrada del acueducto municipal. Se permitirá el uso de pozos sépticos, si no existe la posibilidad de conectarse los desagües a la red de alcantarillado municipal. Las vías en recebo. Se exige además el estudio de Impacto Ambiental otorgado por la Autoridad Ambiental Correspondiente.



CAPITULO VI

LOTES Y MANZANAS

ARTICULO 34. - MANZANAS.- Las manzanas deberán diseñarse de manera que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Proveer espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.
- b) Buscar la mayor economía en el área de vías.
- c) Aprovechar las condiciones topográficas.
- d) Obtener un eficiente drenaje en las aguas lluvias.
- e) No exceder de una longitud máxima de 70 metros entre vías.
- f) En las zonas industriales y comerciales, proveer de espacios necesarios para estacionamiento de vehículos.

ARTICULO 35. - LOTES.- Todos los lotes deberán reunir las siguientes características:

- a) Tener acceso inmediato a la vía pública.
- b) Posibilidad de conexión a servicios.
- c) Formas regulares y fácilmente deslindables.
- d) Orientación determinada por: asoleación mínima, dominio del paisaje, aprovechamiento de las características topográficas.
- e) Dimensiones mayores en los lotes e esquina para permitir el antejardín en las dos vías.



PARÁGRAFO.-

Únicamente se aceptarán las servidumbres indispensables para las instalaciones de las redes de servicio público.

ARTICULO 36 . - DIMENSIONES DE LOS LOTES Y SESIONES PARA USOS PÚBLICOS.- Toda lotificación, urbanización o parcelación deberá someterse a las especificaciones mínimas de áreas de lote y sus correspondientes mínimos, lo mismo que prever y ceder al municipio las áreas mínimas que se requieren para las zonas verdes, escuelas y otros servicios comunales y públicos que con base en los porcentajes expresados así.

	A partir de 1000 m2	A partir de 4000 m2	A partir de 10000 m2
Cesión	10 metros por cada 50 metros de construcción en vivienda		
Uso Recreativo	30% del área de sesión	35% del área de sesión	40 % del área de sesión
Uso mixto	10% de la sesión		
Uso administrativo	0.5 % del área de construcción para administración, seguridad, emergencias, etc.		



ARTICULO 37.- En el área correspondiente a parques, el urbanizador deberá realizar la empedradización, la arborización, así como dotarla de los servicios necesarios de agua y construir los senderos y campos deportivos que formen el parque. Estas dotaciones junto con el área respectiva, deberán cederse al municipio para destinarla al uso público.

ARTICULO 38.- El área destinada a escuelas podrá vincularse estrechamente al parque y el urbanizador deberá dotarla de los mismos servicios públicos y accesos a la vía pública, que los demás solares de la urbanización.

ARTICULO 39 .- El urbanizador deberá ceder todas las áreas correspondientes a vías y estacionamientos públicos. El porcentaje de las áreas de acuerdo con las necesidades y diseños de la lotificación.

CAPITULO VII

DE LA PRESENTACIÓN DE PLANOS

ARTICULO 44 .- Para la tramitación de urbanizaciones y parcelación ante la Secretaría de planeación o quien haga sus veces, los planos deberán presentarse en planchas tamaño setenta por cien (70x100) centímetros.



PARÁGRAFO 1.- En el área destinada para dibujo, los cuadros de áreas, convenciones y perfiles de vías deberán dibujarse preferencialmente hacia el costado derecho del papel, o en su parte inferior y deberán indicarse los nombres de las manzanas, los números, frente y áreas de los lotes.

En caso de que la lotificación conste de una plancha, la zona útil de dibujos llevará de contorno un espacio de cuatro centímetros para empates y detalles complementarios para mayor claridad.

En el dibujo de la urbanización deberá indicarse las zonas aledañas indicando los perfiles de vías y construcciones existentes. La plancha llevará un margen de contorno de un centímetro. Los dibujos, letreros y cotas deben ser cuidadosamente ejecutados.

PARÁGRAFO 2.- Se usarán las siguientes escalas:

Para urbanizaciones: 1:2.000 – 1:500

Para parcelaciones: 1:2.000

Para todas las medidas se usará el sistema métrico decimal.

PARÁGRAFO 3.- Para la tramitación de modificaciones de loteo, modificaciones de las vías y canjes de zonas. La localización deberá incluir lotes vecinos y alrededores hasta 50 metros y se dibujará en el extremo inferior derecho de la zona de dibujo indicando el nombre de la manzana, número frente y fondo de los lotes, distancias a las esquinas, ancho de las vías y nomenclatura.



El dibujo de la modificación del loteo propuesto se hará en forma detallada, indicando número, frentes, fondos, antejardines y aislamientos de los nuevos lotes. Para modificaciones de vías se indicarán andenes, antejardines y calzadas con sus cotas respectivas, se agregará un corte transversal. En caso de que haya edificaciones se deberán indicar en el plano.

CAPITULO VIII

DE LAS AGRUPACIONES DE VIVIENDA Y LOS PROYECTOS DE CONJUNTO PARA LAS ZONA DU.

ARTICULO 45- Toda persona natural o jurídica que cumpla con las condiciones expresadas en éste acuerdo podrá desarrollar dentro del municipio, proyectos de conjunto o agrupaciones de vivienda. También podrá adaptar terrenos urbanizados para estos fines mediante las operaciones correspondientes al englobe de los lotes existentes.

PARÁGRAFO 1- En las urbanizaciones para proyectos de conjunto, se cederán las vías públicas de acuerdo con los anchos establecidos en el artículo 23 y 24 de éste Acuerdo. Las demás zonas dedicadas a proyectos de conjunto, será autonomía de la comunidad que compone la agrupación, cederlas al municipio o no.



PARÁGRAFO 2- El proceso de conjunto podrá construirse por etapas y por diferentes personas, siempre y cuando se respeten los diseños originales y aprobados.

ARTICULO 46- El predio de un conjunto puede estar formado por un superlote o supermanzana, que por englobe de varios lotes en el cual desaparezca el concepto de la propiedad en lotes individuales, o en un predio que mantenga la subdivisión de los lotes pero que subordine la disposición de los mismos a las áreas de servicios de propiedad comunal. El área mínima para proyectos de conjunto, no podrá ser inferior a 3.000 m².

ARTICULO 47- Un proyecto de conjunto puede tener un uso comercial, institucional, recreativo o residencial. En este sentido la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, deberá señalar el uso principal y los usos complementarios de acuerdo a la zonificación de la zona urbana del municipio.

ARTICULO 48- Los proyectos de conjunto de vivienda, además de las normas ya establecidas, tendrán en cuenta en su diseño las siguientes condiciones:

- a. Estacionamiento para residentes, visitantes y usuarios en general.
- b. Jardines, áreas recreacionales y deportivas
- c. En su diseño vial, facilitarán el acceso fácil a los centros de servicios básicos como centros educativos, guarderías, etc.

ARTICULO 49- Los conjuntos arquitectónicos deberán ser revisados en su etapa de anteproyecto por la oficina de planeación municipal, y para tal



efecto, los interesados deberán presentar los diseños arquitectónicos, diseños, distribución de espacios, plan vial, plan de servicios, arborizaciones, e implantación del conjunto dentro de la distribución urbana de la cabecera urbana. LA continuidad de las vías con las vías urbanas, será obligatoria, al menos en las vías principales.

CAPITULO IX

ZONA EN DESARROLLO URBANISTICO DC.

ARTICULO 50- Usos principales: vivienda. Usos complementarios: Oficinas, bajo nivel de comercio como: modisterías, salas de belleza, artesanías, cafeterías, restaurantes, siempre y cuando no causen molestias a los vecinos con exceso de ruidos y olores. También se permitirán: edificios religiosos, clubes sociales y deportivos, bibliotecas, instituciones educativas, instituciones asistenciales

ARTICULO 51- Densidades adoptadas, área de lote y frente mínimo:

Frente:	12 metros Mínimo.
Fondo:	12 metros Mínimo.
Densidad de construcción:	1.70 (170%) Máximos
Densidad de Ocupación	0.65 (65%) Máximos



ARTICULO 52 - Altura y Número de Pisos: Para viviendas unifamiliares la altura será de 5.70 m. Es decir, de dos pisos. Para viviendas multifamiliares la altura máxima será de 11.20 m. Es decir, de cuatro pisos de altura.

PARÁGRAFO: Para construcciones de alta densidad y para usos institucionales, recreativos, asistenciales o de servicios básicos y cuya altura sea mayor o igual a 3 pisos, se requerirá estudio de suelos.

ARTICULO 53 – Podrán levantarse proyectos de conjunto en esta zona, siempre y cuando el área no sea menor a 3.000 metros cuadrados y satisfaga los requerimientos de servicios establecidos en el reglamento de urbanización y proyectos de agrupación.

CAPITULO X

ZONA SUBURBANA O MIXTA Sub.

ARTICULO 54- Usos principales: Instalaciones comerciales en general, depósitos y talleres, comercio al por mayor, talleres de reparaciones, toda clase de fabricación pesada y toda clase de industria que por razones de su olor, ruidos, vibración humos, gases, residuos, deben estar alejadas de las zonas urbanas residenciales. Todas aquellas actividades que requieran Licencia Ambiental.



ARTICULO 55. Áreas de frente mínimo: 20 metros.

ARTICULO 56- Área de ocupación: 70%

ARTICULO 57- Área de construcción: 60%

ARTICULO 58- Área de construcción: 150%

ARTICULO 59- Deben proveer áreas de estacionamiento, parqueo, cargue y descargue.

CAPITULO XI

ZONAS DE RECREACION ZR

ARTICULO 60: Uso: Destinadas a parques, jardines, plazas recreativas, campos deportivos, áreas de prado y bosques.

En las zonas de propiedad pública únicamente se permitirán edificaciones destinadas a la administración o complementarios y a los usos relacionados con la jardinería y el embellecimiento de esas zonas.



Las zonas de propiedad privada, podrán aprovecharse con usos agropecuarios y forestales, campos deportivos. No se permitirán edificaciones, reparaciones o modificaciones, fuera de las estrictamente necesarias para su funcionamiento.

CAPITULO XII

ZONAS DE PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN ZRc

ARTICULO 61- Usos. Destinados a la recuperación y protección, donde no existe posibilidad de desarrollo de infraestructura ya que son zonas de amenaza de cualquier tipo. Solo pueden dedicarse a actividades recreativas pasivas, construcción de senderos peatonales, Kioscos y afines.

PARTE III DE LA TRAMITACIÓN

CAPITULO XIII

ARTICULO 62- Solamente podrán presentar planos:

- a. Arquitectos matriculados en la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.



- b. Los cálculos estructurales deben ser presentados por ingenieros debidamente matriculados en la secretaría de Planeación o de la oficina que haga sus veces.

PARÁGRAFO: Los delineantes de Arquitectura, titulados e inscritos en la secretaría de Planeación, solo podrán presentar planos arquitectónicos cuando la construcción no exceda los sesenta metros cuadrados (60 m²) y la altura no sea mayor a un (1) piso y la construcción sea planteada en una sola etapa.

ARTICULO 63- Demarcación:

- a. Para construcciones en las nuevas urbanizaciones que tengan la reglamentación respectiva, no se requerirá demarcación.
- b. Para construcciones y urbanizaciones existentes o en cualquier otro sector de la cabecera urbana, deberá anexar un formato de solicitud, proporcionado por la Secretaría de Planeación Municipal, donde se consignará información básica de la futura construcción y esquema de localización general, así como el uso de la construcción, de acuerdo a la zonificación ya establecida, previa presentación de los recibos correspondientes. La secretaría entregará esta demarcación en un plazo no mayor a 5 días hábiles luego de la solicitud en la cual se especifiquen las normas y reglamentos de la zona donde se va a desarrollar la construcción.

ARTICULO 64- Para solicitar la aprobación del proyecto de construcción, deberán presentarse los siguientes planos:



- a. Localización con medidas del área del lote, distancias a la esquina más próxima, antejardín, número de pisos de las construcciones aledañas, anchos de las vías y andenes, indicaciones sobre número de pisos y volumen de construcción del proyecto, este plano deberá presentarse en una plancha de cincuenta centímetros por treinta y cinco centímetros (50x30cm) en una escala 1:200 o 1:500.
- b. Planta ejes, cimientos y desagües. La planta general de cada uno de los pisos, cortes y fachadas.
- c. Detalles de empalme con construcciones vecinas
- d. Cálculos estructurales si la construcción excede los 3 pisos, para cualquier uso.
- e. Cuadro de áreas indicando el área construida, el área de ocupación, área libre, patios, jardines, etc.
- f. Estos planos deben presentarse en dos copias heliográficas en tamaño 70x50 cm. Debidamente acotados y con la rotulación necesaria para la identificación de la construcción, propietario, dirección, proyectista responsable, etc. y deberá ir acompañado de los siguientes documentos:
 - . Solicitud de la aprobación de planos y la expedición de la Licencia de construcción.



- . Certificado de Paz y Salvo con el municipio por todo concepto

- . Recibo de pago del impuesto predial del último año

- . Copia de la escritura de propiedad del lote donde se va a realizar la construcción.

- . Certificación de la disponibilidad de servicios públicos expedida por la empresa que preste el servicio.

ARTICULO 65- Licencia de Construcción: Una vez cumplidos las normas establecidas, el municipio a través de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, expedirá Licencia de Construcción respectiva, una vez que el propietario haya presentado el recibo de pago por liquidación de impuesto de construcción bajo las tarifas que tenga establecido el municipio en su Código de Rentas Municipales.

PARÁGRAFO. Las Licencias de construcción tendrán una validez de un (1) año, y podrán ser revalidadas hasta por un tiempo igual, previo pago del impuesto respectivo que el municipio establezca en su Código de Rentas Municipales, para estos casos.



CAPITULO XIV

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

ARTICULO 66- De la administración: La administración del presente Código, estará a cargo de la Junta de Planeación y de la Secretaría de Planeación o de quien haga sus veces, así:

- a. A la Junta de Planeación corresponde resolver aquellas solicitudes cuya decisión le confiere el presente código, y atender y resolver apelaciones que se hagan sobre decisiones tomadas por la Secretaría de Planeación
- b. Corresponde a la Secretaría de Planeación hacer cumplir las normas expresadas en el presente acuerdo, aprobar los proyectos de lotificación y construcción, expedir certificaciones relacionadas con el uso del suelo y suministrar información al público y hacer la debida divulgación al presente acuerdo.

ARTICULO 67- Cláusula de Salvedad: Si por cualquier inciso, oración, artículo del presente acuerdo de urbanismo fueren impugnados por cualquier razón ante el tribunal y declarados inconstitucionales o nulos, tal sentencia no afectará, menoscabará ni invalidará las restantes disposiciones del código, sino que su efecto se limitará a las palabras, inciso, oración, artículo o parte específica así declarados inconstitucionales o nulos y la nulidad o invalidez de



estos en algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

ARTICULO 68 -. ARTICULO 51 -. Toda persona natural o jurídica, pública o privada que esté utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para usos condicionados en éste Acuerdo, deberá solicitar al municipio el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de construcción

ARTICULO 69 -. La expedición del concepto de viabilidad no exime a su titular de obtener las Licencias Ambientales y de construcción que expedirá el municipio o la autoridad ambiental correspondiente y sin las cuales no podrá iniciar la construcción de las obras.

ARTICULO 70 -. La viabilidad técnica del uso del suelo no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquiera otra índole en que pudieren incurrir los permisionarios

ARTICULO 71 -. Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo con la obtención del respectivo permiso del Alcalde Municipal en ejercicio de las funciones policivas y con base en los artículos 15 y 215 del Código nacional de Policía, ordenará la suspensión inmediata de la obra, además de la aplicación de las sanciones establecidas en el Decreto 1052 de 1998 por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SUTATENZA

ARTICULO 72- Cláusula derogatoria: A partir de la fecha de vigencia del presente código de Urbanismo, quedan derogadas todas las disposiciones anteriores.

PARÁGRAFO: Esta normativa urbana hace parte integral del Proyecto de Acuerdo de Adopción del esquema de Ordenamiento Territorial de Sutatenza

Publíquese, Comuníquese y Cúmplase

Firmado en el municipio de Sutatenza, a los ____ del mes de ____ del 2000

Presidente del Concejo Mpal.

Secretaria



INDICE GENERAL

PARTE I	1
GLOSARIO.....	1
PARTE II	35
REGLAMENTO DE LOTIFICACION PARA LAS ZONAS DU.....	35
CAPITULO I.....	35
NORMAS GENERALES.....	35
CAPITULO II.....	36
TRAMITACION DE PERMISOS.....	36
CAPITULO III	44
DE LA REGLAMENTACIÓN INTERNA DE LOTIFICACIÓN.....	44
CAPITULO IV.....	45
DE LAS VÍAS.....	45
CAPITULO V	46
DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	46
CAPITULO VI.....	50
LOTES Y MANZANAS	50
CAPITULO VII.....	52
DE LA PRESENTACIÓN DE PLANOS	52
CAPITULO VIII	54
DE LAS AGRUPACIONES DE VIVIENDA Y LOS PROYECTOS DE CONJUNTO PARA LAS ZONA DU.	54
CAPITULO IX.....	56



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SUTATENZA

ZONA EN DESARROLLO URBANISTICO DC.....	56
CAPITULO X.....	57
ZONA SUBURBANA O MIXTA Sub.....	57
CAPITULO XI.....	58
ZONAS DE RECREACION ZR.....	58
CAPITULO XII.....	59
ZONAS DE PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN ZRc.....	59
PARTE III DE LA TRAMITACIÓN.....	59
CAPITULO XIII.....	59
CAPITULO XIV.....	63
ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.....	63