

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOYACA
MUNICIPIO DE BUSBANZA**

**ACUERDO No. _037_el 2000
(DICIEMBRE 13)**

*Por el cual se adopta la reglamentación Urbana para el Municipio de Busbanza y
Se dictaran otras disposiciones*

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE BUSBANZA

**En uso de sus facultades y en especial las definidas en la ley 388 de 1997 y
en sus Decretos Reglamentarios**

ACUERDA:

**CAPITULO 1
GENERALIDADES**

Artículo 1. Objetivos: El presente proyecto tiene como objeto fundamental regular y encausar el desarrollo físico del municipio, con la expedición de normas de urbanismo y construcción que permita su crecimiento ordenado acorde con las necesidades bienestar integral de sus habitantes.

Artículo 2. Alcances: Las disposiciones definidas en la reglamentación son urbanas de obligatorio cumplimiento para todos los sectores públicos, privados y comunitarios que a través de sus actuaciones directas o indirectas intervienen en la conformación y transformación del espacio urbano, siendo igualmente obligatorio el sometimiento para todas las construcciones nuevas, reformas o aplicaciones en edificaciones existentes y demoliciones dentro del perímetro urbano definido para el municipio. Igualmente para todos los procesos de loteo, parcelación, urbanización y reloteo en todo el territorio de jurisdicción del Municipio de Busbanza.

**CAPITULO II
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 3. Obligatoriedad de las Licencias y permisos: Toda parcelación, urbanización, construcción, adecuación y restauración modificación cerramiento y demolición que se realice dentro del territorio de jurisdicción del municipio de

Busbanza requiere la respectiva licencia o permiso, de acuerdo con las disposiciones existentes a nivel nacional y con lo definido en el presente Acuerdo.

Artículo 4. Licencia y Permisos: Las licencias de urbanismo y construcción será expedidas por la oficina de planeación municipal y/o en su defecto para la alcaldía Municipal de acuerdo a las leyes y a lo contemplado en el presente Acuerdo.

Artículo 5. Titulares de las Licencias: Serán titulares de las licencias de Urbanización, parcelación ó construcción, restauración y de los permisos, los propietarios y poseedores de inmuebles. No serán titulares de una licencia o de un permiso los adquirentes de inmuebles resultantes de la parcelación, Urbanización o construcción realizadas al amparo de una licencia o de un permiso. La expedición de licencia de permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

Parágrafo: La licencia y el permiso sobre el inmueble producirán todos los efectos aún cuando este sea posteriormente enajenado.

Artículo 6. Responsabilidad del titular: El titular de la licencia o del permiso será responsable de cumplir todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contra actual por perjuicios que se causaren en el desarrollo de la misma.

Artículo 7. Término de la Licencia: Las licencias de urbanismo y construcción se expedirán por el termino de un año.

Artículo 8. Control Urbano: La Alcaldía, a través de su oficina de Planeación Municipal, o la que haga sus veces, durante la ejecución de la obra deberán vigilar el cumplimiento de lo estipulado en las licencias y/o permisos Urbanísticos y arquitectónicos de conformidad con las normas de construcción, ocupación y funcionamiento.

Artículo 9. Normas Para la Empresa de Servicios: Para la expedición de licencias de urbanismo, construcción ampliación y remodelación o restauración en el perímetro urbano deberá contar con la disponibilidad de representación o del servicio público o en su defecto por la Administración Municipal, esta se obligará a garantizar el servicio ofertado. Entiéndese por disponibilidad definida la existencia física de: Plan de diseño, programa, tiempo para construcción y puesta en marcha del servicio por parte de la respectiva entidad o del municipio.

Parágrafo. Una vez expedida la disponibilidad definida por parte de la empresa presentadora de servicios públicos o en su defecto por la Administración Municipal, está se obligará a garantizar el servicio ofertado. Entiéndese por disponibilidad definida la existencia física de: Plan de diseño, programa, tiempo para construcción y puesta en marcha del servicio por parte de la respectiva entidad o del municipio.

Artículo 10. Reglamento de Cada Urbanización: Cada urbanización deberá tener su propio reglamento en el que se regulan las alturas, aislamientos y usos específicos de cada caso de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

Artículo 11. Modificaciones del Reglamento: La alcaldía Municipal, mediante Decreto, y teniendo en cuenta el presente Acuerdo, con el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal, podrá reglamentar Urbanizaciones que carezcan de reglamentación y modificar reglamentaciones ya existentes siempre y cuando se encuentren con el visto bueno de la mayoría de los propietarios de los inmuebles de la urbanización. El reglamento debe contemplar por lo menos: Altura máxima y mínimas permitidas; aislamientos posteriores y laterales, antejardines, andenes, Zonas de protección, uso del suelo, determinación de áreas verdes y comunales, disposición final de residuos sólidos y líquidos.

CAPITULO III NORMAS DE HABITABILIDAD Y ORDENAMIENTO URBANO

Artículo 12. Unidad de Vivienda Mínima: Deberá contar con alcoba, cocina y baño, delimitados y ventilados directamente y servicio básico.

Artículo 13. Iluminación y Ventilación: En las viviendas los espacios definidos como alcobas, salas, comedores, estares deberán tener en todos los casos ventilación directa y natural. La localización de los baños para efecto de comunicación, iluminación ventilación o extracción, deben ser hacia el patio o áreas libres comunes del edificio y ubicarse siempre a una distancia mínima de 3 metros de predios vecinos.

Parágrafo. No se permite construcción de baños para efecto de comunicación, iluminación o ventilación en los costados laterales de las edificaciones cuando estén ubicados sobre muros colindantes, las cocinas y patios de ropa, podrán ser iluminados por marquesinas con el debido control de los rayos solares, siendo indispensable la ventilación natural, los baños podrán ser iluminados artificialmente siempre y cuando se ventilen a través de ductos o buitrones. Los patios destinados a ventilación e iluminación desde el primer piso habitable, tendrá un lado mínimo de 3 metros.

Artículo 14. Altura de Piso: En las edificaciones destinadas a unidades de vivienda los espacios habitables deben tener una altura de 2.20 metros como mínimo, medidos desde el piso acabado hasta el cielo raso acabado o una altura de 2.20 metros en la parte más baja cuando se trate de cielos rasos no horizontales.

Artículo 15. Circulaciones Internas: En construcción destinada a albergar gran cantidad de personas o donde circulen gran número de ellas, las puertas de salida deberán abrir siempre hacia fuera. Se prohíbe el uso de puertas de salida que habrán directamente sobre una escalera o tramo de escalera. Toda puerta de salida deberá abrir sobre un plano, horizontal, no menor de profundidad al giro de la puerta al abrirse no deberá reducir el ancho mínimo exigido para pasajes corredores y similares. Todos los niveles de una edificación se deberá comunicar por personas de circulación exclusivamente peatonal (Rampas y escaleras. En la edificación de 2 más altillo las escaleras principales deben llegar hasta estas.

Parágrafo. Se deben tener en cuenta las mínimas normas de accesibilidad y circulación para personas discapacitadas.

Artículo 16. Circulación de Discapitados: En los establecimientos públicos y/o que generan flujos peatonales, se deben eliminar las barreras que dificulten el proceso de rehabilitación social de los discapacitados.

Para facilitar la movilización de los discapacitados se deben construir rampas con piso con material antideslizante en las entradas de los edificios, en los lados de las esquinas de los andenes con un ancho mínimo de 0.70 metros y con una pendiente que oscile entre 8% y el 20%.

Artículo 17. Instalaciones Contra Incendios: Toda edificación con un área superior a 700 M2 deberá tener una red contra incendios.

Todos los establecimientos de uso institucional, comercial, residencial multifamiliar, deberán proveerse de dispositivos de seguridad contra incendio como gabinetes y extinguidores Toda urbanización deberá tener una red hidratante cada 200 metros que cubra la totalidad de la zona urbanizada.

Cuando existen redes de gas éstas deben cumplir con las especificaciones exigidas por las respectivas Empresas o por el Ministerio de Minas y Energía.

Parágrafo. Lo referente a la red de hidrantes será responsabilidad de cada constructor.

Artículo 18. Sanitarios Públicos: Los locales y centros comerciales deberán estar provistos de un sanitario y un lavamanos para personas discapacitadas o con movilidad reducida, adicionalmente deberán estar provistos en un sanitario y un lavamanos por cada 1000 metros cuadrados de construcción.

Artículo 19. Disposición de Residuos Sólidos: El diseño y construcción de las instalaciones internas para la disposición de residuos sólidos en conjuntos residenciales y en inmuebles generadores de gran cantidad de los mismos, seguirán por las normas que para tal efecto dispongan las entidades presentadoras del servicio y/o la Alcaldía Municipal.

CAPITULO IV NORMAS URBANAS ARQUITECTONICAS

Artículo 210 Altura Máxima: La altura máxima de una edificación nueva, deberá cumplir con los requerimientos de área mínima del lote, de frente mínimo y aislamiento posterior des acuerdo con la Tabla 1.

Tabla 1.
REQUISITOS CONSTRUCCIÓN
MUNICIPIO DE BUSBANZA

FRENTE MINIMO	AREA MINIMA	AISLAMIENTO MINIMO	ALTURA MAXIMA
6.00	70	4.00	2 piso

8.00	100	5.00	2 piso y altillo
------	-----	------	------------------

Artículo 22. Edificaciones en Aislamiento Posterior: En sectores ya desarrollados se permitirán construcciones nuevas sin aislamiento posterior si existen culatas en los predios vecinos, pero se exigirá la autorización de los propietarios vecinos y se deberá proyectar patios interiores de iluminación.

En urbanizaciones nuevas se aceptarán viviendas sin aislamiento posterior siempre y cuando se unan culatas y provean patios interiores de iluminación.

En lotes con doble frente será aceptable la ocupación total de lote. Siempre y cuando se cumplan con las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de todos los espacios.

Para los lotes esquineros se captará como aislamiento posterior a un patio diagonal a la esquina con lado mínimo igual al aislamiento exigido según la altura.

Artículo 23. Aislamientos en Conjunto Cerrado: En conjunto cerrado de vivienda multifamiliar se exigirá aislamiento entre edificaciones con fachadas abiertas de zonas sociales o alcobas enfrentadas del mismo conjunto (tabla2).

Tabla 2.
 AISLAMIENTO CONJUNTOS CERADOS
 MUNICIPIO DE BUSBANZA

NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTO
De 2 pisos	5.00 m.
De 2 pisos con altillo	6.00 m.

Patios de ventilación: Para fachada de servicios enfrentadas, deberá dejarse aislamientos o patios de ventilación con lado mínimo de 4 metros.

Artículo 24. Voladizos. El voladizo deberá ser paralelo a las vías existentes y en su extremo perpendiculares a ellas.

La altura mínima de un voladizo sobre andén será de 2.50 metros. Para las casas ubicadas en los sectores ya desarrollados se determinará el voladizo con base a las edificaciones colindantes y el tipo de voladizo predominante en la cuadra.

Los voladizos máximos permitidos en las construcciones nuevas se determinarán de acuerdo al ancho de la vía de acuerdo con el ancho del andén más zonas de protección o del ancho del antejardín. La Tabla 3 muestra las medidas de los voladizos permitidos para el municipio de Busbanza.

Tabla 3
 MEDIDAS DE VOLADIZOS PERMITIDOS
 MUNICIPIO DE BUSBANZA

VOLADIZO MÁXIMO	ANDEN+ZONA DE PROTECCION	ANTEJARDIN	ANCHO VIA
No se permiten	Menor de 1.50	Sin antejardín	Menor de 6.0
0.60	1.50	1.50	6.5
0.80	2.00	2.00	9.00
1.20	3.00	3.00	12.00

Artículo 25. Ochavas: En las construcciones esquineras, cuando no exista antejardín se deberá hacer ya se en línea recta, quebradas o curva dentro de una circunferencia tangente a los lados de una edificación, radio mínima de.

En la esquina de los andenes y de los antejardines se deberá hacer ochavas en forma de circulación radio mínimo de 1.50 metros.

Artículo 26. Andenes: El ancho mínimo de los andenes será de 1.50 metros con altura mínima de 0.17 metros, pendiente transversal mínima de 0.50% y máxima de 2%. Los andenes con pendiente longitudinal superior al 8% deberán construirse con material antideslizante.

No se permitirá construir en el andén ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido, ni ubicar obstáculos como canales, avisos, postes, casetas y similares que impidan la circulación peatonal.

Es obligatorio construir rampas de acceso y salida a todos los andenes esquineros de vías de la ciudad y en todos los andenes y accesos principales a las edificaciones y son obstaculizar el paso normal de peatón ocupando máximo 0.40 metros de ancho 0.85 metros de largo a partir del borde exterior del sardinel permitiendo la libre circulación de los discapacitados.

Los andenes secundarios construidos paralelos al andén principal para dar acceso a semisótano, sótano o primeros pisos, permitirán cuando el nivel del andén principal cumplan sus dimensiones y demás especificaciones establecidas, cuando esto de, deberá colocarse baranda de protección en la separación de los niveles para la seguridad del peatón.

No se permitirán ningún tipo de construcción debajo del área de los andenes, excepto aquellas que hagan parte de las redes de servicio público. En las calles con pendientes superiores al 22%, el andén podrá construirse en forma de escalinata con materiales antideslizantes; deberán producirse descansos cada 10 contrahuellas.

La partida de las rampas para sótanos y semisótano no será sobre la zona de andén, sino desde el parámetro de la construcción.

Artículo 27. Andenes Zonas Comerciales: En las vías principales y en zonas comerciales nuevas los andenes deberán diseñarse de acuerdo con el perfil de la vía y

de acuerdo con el flujo peatonal. El ancho mínimo para zonas rampas de acceso y salida para discapacitados.

Artículo 28. Antejardines y Zonas de Protección: En las urbanizaciones deberán plantearse en todos los casos zonas verdes de protección entre la vía vehicular y el andén y sus medidas se muestran en la tabla 4.

Tabla 4.
MEDIDA DE ANTEJARDINES PERMITIDOS
MUNICIPIO DE BUSBANZA

ESTRATOS	ZONA VERDE DE PROTECCIÓN (Metros)	ANDEN (Metros)	ANTEJARDIN MINIMO (Metros)
Estrato 1 y 2	0.50	Sin antejardín	Puede no plantearse Opcional
Estrato 3	0.70	1.50	1.50 puede ser parcial 50%

Si el antejardín se plantea parcial (50% de frente) debe darse la totalidad como zona verde, jardines o árboles.

Si el antejardín se planea total, debe dejarse el 60% como zona verde, jardines o árboles.

Para uso mixto (comercial), debe dejarse 30% como zona verde, jardines o árboles, los muros de protección del antejardín serán de una altura máxima de 0.60 metros y no se permite colocación de rejas o vallas. Las escaleras y rampas de ingreso deberán desarrollarse a partir del parámetro oficial de construcción hacia el interior de la edificación

Artículo 29. Garajes y Parquaderos para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar: Para estratos 1 y 2 no es necesario plantearse y para 3 un garaje por vivienda.

Artículo 30. Garajes Multifamiliares: La tabla 5 muestra la especificación que deben tener los garajes multifamiliares a construir en el municipio de Busbanza

Tabla 5
GARAJES MULTIFAMILIARES
MUNICIPIO DE BUSBANZA

ESTRATO	RANGO M2	RECIDENTES	VISITANTE
---------	----------	------------	-----------

1 Y 2	Hasta 60 60 a 100 mas de 100	1 cada 4 viviendas 1 cada 3 viviendas 1 cada 2 viviendas	1 cada 10 viviendas 1 cada 8 viviendas 1 cada 6 viviendas
3	Hasta 60 mas de 100	1 cada 2 viviendas 1 cada 1 viviendas	1 cada 8 viviendas 1 cada 4 viviendas

Parágrafo. Los Parqueaderos para urbanizaciones contarán con medidas y señalizaciones necesarias para personas con movilidad reducida.

Artículo 31. Parqueadero para Centros Comerciales: Para locales nuevos individuales en zonas ya desarrolladas, puede plantearse parqueadero, siempre y cuando el área del local no supere los 500 metros

CAPITULO V URBANIZACIONES

Artículo 33-2. Licencia de Construcción Parcial: A la solicitud de la licencia urbanismo deberá adjuntarse los planos arquitectónicos y de ingeniería del proyectos para la aprobación de los mismos por parte de la oficina de planeación municipal. Sin embargo, para realización de las obras arquitectónicas, por parte de los urbanizadores o compradores de los lotes deberán obtener las respectivas licencias de construcción, previa presentación del proyecto definitivo. Los Urbanizadores podrán solicitar licencias de construcción parcial para un número determinado de unidades de vivienda y paulatinamente solicita licencias parciales de acuerdo al avance del trabajo.

Artículo 35. Protección del Medio Ambiente: Para todas las urbanizaciones y/o parcelaciones incluyendo las denominadas de interés social se deberá considerar en los estudios pertinentes, el mantenimiento, conservación, la protección, y el mejoramiento ambiental, con el fin de lograr una propuesta urbana integrada al medio físico natural.

El urbanizador o parcelador deberá dotar de obras de protección ambiental las urbanizaciones de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

Artículo 36. Condiciones Mínimas de toda Urbanización: Todo proyecto de urbanización deberá diseñarse de tal manera que reúna las siguientes condiciones y/o características.

1. Que se prevea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.
2. Que se ajuste en forma adecuada a las condiciones topográficas.
3. Que todo lote tenga frente a una vía.
4. Que existe la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada uno de los lotes de urbanización.

5. Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.
6. Que los lotes resultantes sean fácilmente deslindable.
7. El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de infraestructura vial totalmente terminada, de servicios público (alcantarillado, acueducto, energía, alumbrado público, instalaciones para gas de conducto), zonas verdes áreas de servicio comunales y obras de protección ambiental, de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

Artículo 37. Afectaciones: En un proceso urbanístico se considera como afectación, al predio las siguientes.

- Rondas de ríos y quebradas
- Redes de alta tensión
- Redes principales de acueducto y alcantarillado
- Vía arteria y vía férrea
- Zonas de producción ambiental específicas
- Cárcavas.

En las urbanizaciones donde sea necesario para con red eléctrica de alta tensión o éste afectando con redes, estas deberán extenderse por vías zonas públicas. En caso de extenderse por zonas o vías privadas deberá escriturarse la servidumbre a favor de la respectiva entidad de servicio públicos y/o la Alcaldía Municipal.

Artículo 38. Aislamiento de corrientes de Agua y Cárcavas: A los lados de toda corriente de agua superficial y cárcavas, en una franja de 5 metros a partir del eje del cause y a cada lado, no se podrá efectuar obras de urbanismo ni obra alguna. Esta franja debe ser utilizada como protección para lo cual se debe iniciar en ella los procesos de recuperación ecológica, reforestación y arborización con especies nativas.

Las zonas de aislamiento de las corrientes de agua deberá ser asesorado por el propietario del lote.

En el momento de la ejecución de la obra, deberá ser asesorado por **CORPOBOYACÁ**, entidad cargada de la Administración y protección del Medio Ambiente y por la Unida Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA.

En estas zonas se deberá plantar después de los 5 metros, vías paisajísticas garantizado así el disfrute de las mismas.

La empresa de servicios públicos o en su defecto el Municipio, podrá utilizar las áreas de aislamiento de la corriente de aguas para extender las redes de servicios.

Artículo 39. Area de Reserva Urbana: Cuando en una urbanización se planten áreas de reserva debe especificar el tipo de vivienda, altura y número de vivienda que se proyectan construir posteriormente en ellas, para que la urbanización sea aprobada acorde con las áreas de sesión y la infraestructura de servicios públicos.

Artículo 40. Cortes y Taludes: Todos los cortes deberán ajustarse de tal manera que ofrezca la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios y vecinos. En ningún caso los taludes pueden exceder las pendientes y altura recomendada para el tipo del suelo en el cual se este trabajando. Una vez realizados los cortes deberán protegerse todos los taludes a fin de aumentar su estabilidad y evitar que sea afectada por la erosión.

Esta protección se deberá realizar por el urbanizador o constructor que realice el corte.

Artículo 41. Rellenos y Deposito de Sobrantes: Sé prohíbe utilizar los cauces permanentes y cárcavas como sitios de depósito y destino final de los sobrantes de construcción

Parágrafo. No se permitirá rellenos con basuras o cualquier otro tipo de material orgánico en lotes destinados para construcción. En todo caso el único sitio destinado para relleno es definido por la Administración Municipal..

Artículo 42. Clases de Cesiones: Todo proyecto de urbanización debe incluir, las áreas de cesión al municipio, a título gratuito y mediante escritura pública. Las áreas de cesión son los tres tipos a saber.

- Afectaciones
- Áreas verdes
- Áreas de Servicios Comunales.
- Vías

Artículo 43. Afectaciones: Son todos los aislamientos que ronda las quebradas de ríos redes de alta tensión, redes de acueducto y alcantarillado, las vías principales y las vías requeridas por el sector y las zonas ambientales de protecciones específica.

Las zonas de afectación serán cedidas mediante el reglamento de Urbanización elevado a escrituras públicas al municipio a la empresa de servicios respectivo.

Artículo 44. Cesión de Áreas Verdes: Es la que tiene que ver con las áreas emprendidas y/o arborizadas para el disfrute de todos los habitantes de la ciudad. Deberá dotarse de paseos Lagos, Parques.

Las áreas verdes deberán ser cedidas al Municipio mediante la reglamentación de la urbanización elevado a escrituras públicas.

Artículo 45. Cesiones del Áreas Comunales: Son las relacionadas con las áreas destinadas a la dotación de servicios para los habitantes del sector y serán orientados por los siguientes equipamientos.

Uso Recreativo:	Parque de juegos infantiles y parques en general
Uso Mixto	Salón, múltiple, gimnasio, polideportivo
Uso Administrativo	Guardería, Ancianato
Uso Asistencial	Enfermería Puesto de salud.
Adicional	Zonas Verdes.

Las áreas de servicios comunales serán cedidas a la comunidad mediante el reglamento de la urbanización a escritura pública.

Artículo 46. Áreas Comunales de Uso Recreativo: El urbanizador asignará mínimo el 5% del área de cesión de servicios comunales como uso recreativo, deberá construirse y realizarse por cuenta del urbanizador su correspondiente equipamiento, engramado, arborizado y la infraestructura de servicios públicos, para esto elaborará un proyecto, el cual deberá contenerse como mínimo los siguientes elementos.

- Unidad Integral Recreativa
- Senderos Peatonales con adoquín o similares
- Bancos y sitios de descanso y esparcimiento
- Amoblamiento urbano, basuras, iluminación y señalización visual
- Arborización y ornamentación.

Parágrafo. Para lo anterior se tendrá en cuenta la legislación existente en Colombia y la mencionada en el presente Acuerdo, ello tendiente a lograr el bienestar integral de población vulnerable.

Artículo 47. Tamaño del Área de Cesión: Toda nueva urbanización, parcelación o conjunto cerrado, luego de haber cumplido con las afectaciones que tenga dicho predio deberá proveer áreas verdes y áreas de servicios comunales de acuerdo con las siguientes proporciones.

Para urbanizaciones unifamiliares bifamiliares hasta de dos pisos:

Áreas Verdes	10% de áreas urbanizables.
Área Comunal	10% de áreas neta urbanizada.

Para todo tiempo de urbanización como comercio, industrial, bodega o similar se deberá ceder el mínimo el 16% del área urbanizable, así:

Área Verde	10%
Área Comunal	6%

Esta área presentada al municipio o a la comunidad por medio de la reglamentación del conjunto urbano elevado a escritura pública. En todo caso las áreas verdes por una parte el área comunal y por otra deben estar englobadas adecuadamente y tener una forma regular y ubicación tal que sea efectivamente útiles a la comunidad. Estas áreas en ningún caso serán diseminadas por todas partes como una parte de pequeños lotes que no representan beneficios para la comunidad y deberá cumplir con los fines y propósitos para los cuales han sido destinados para el proyecto.

Parágrafo. Para casos convencionales se podrá compensar las secciones de áreas verdes con equipamientos en dineros o con predios localizados fuera del terreno objeto de la urbanización. Las áreas verdes de protección ecológica y de vista al paisaje deberán ser abiertas sin ningún tipo de cerramiento que limite su acceso al público ni a la vista.

Artículo 48. Perfeccionamiento de la Transferencia: La tradición de las zonas de cesión o comunal perfeccionada mediante el registro en escriturase registro de instrumentos públicos, previa conformación por parte de la oficina de Planeación Municipal, de las áreas cedidas sobre planos de escala indicada, donde se referencia éstas áreas y según lo estipulado en la minuta correspondientes.

Artículo 49. Entrega de Material de la Zona de Cesión: Dentro de los 30 días hábiles siguientes a la terminación de las obras, el propietario de predio objeto de la licencia de urbanización deberá hacer entrega material y definitiva de la zona de cesión.

Parágrafo. Para efectuar la entrega de las zonas de cesión de uso público el interesado deberá presentar los documentos pertinentes ante la personería Municipal.

La personería Municipal recibirá dichas zonas dentro de la fecha y hora que la misma personería fije y comunique al interesado. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta en concordancia con la legislación vigente.

Artículo 50. Cesión por Etapas: Para proyectos urbanísticos o de parcelación que cumplan su realización por etapas las cesiones de uso público no podrá efectuasen una proporción menor a la que corresponde a la ejecución de etapa respectiva estas secciones deben entregarse, para las respectivas etapas, con base en los planos del proyecto urbanístico aprobado.

Artículo 51. Área de Cesión en Edificación Aislados: En las edificaciones de multifamiliares aislados en alturas con área mayor de 4.000 M2 de construcción en vivienda (sin contar comercio), deberá entregarse como área la cesión o la copropiedad por cada 100 M2 de área de vivienda construida 7 M2.

Parágrafo. Para cada uno de los diferentes aspectos contemplados en este Artículo será de obligatorio cumplimiento de la normatividad existente en Colombia y en el presente acuerdo tendiente a favorecer la población con movilidad reducida en la región.

Artículo 52. Arrea de Cesión en Comercio y Oficinas: En las edificaciones de uso comercial, deberá destinarse, el 7% de área útil como área de cesión a la copropiedad.

CAPITULO V11 VÍAS

Artículo 53. Continuidad de Vías: Toda urbanización deberá tener en cuenta un sistema de vías con continuidad conectado a otras vías de mayor jerarquía de los sectores vecinos y con posibilidad de empalmar futuras urbanizaciones, respetado lo definido en la propuesta vial Municipal.

Artículo 54. Clasificación: Las vías vehiculares se clasifican según su función y se muestran en la Tabla 6.

Tabla 6.
CLASIFICACIÓN DE VÍAS
MUNICIPIOS DE BUSBANZA

Nº.	SIGLA	DESCRIPCIÓN	ENTRE PARAMETROS
1	VERTER	Vías de corredor de Transporte interregional.	30 metros
2	VAP	Vías y arterias principales.	15 metros
3	VAS	Vías arteriales secundarias	10 metros
7	VL	Vías Locales	7.5metros
8	VP	Vías Peatonales	5 a 3 metros

Artículo 55. Cesión de vías: Todas las áreas correspondientes a vías, serán de cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Busbanza y la construcción de mismas estarán a cargo del urbanizador el cual deberá entregarlas completamente terminada.

Parágrafo. Se exceptúan las vías y andenes de los conjuntos cerrados, las cuales serán cedidas a la comunidad.

Artículo 56. Especificaciones Técnicas: Las especificaciones técnicas de construcción de las vías, serán dictadas por la Oficina de Planeación Municipal y recibidas por la Personería Municipal.

Artículo 57. Vías Límites de Urbanización: Será de obligatorio cumplimiento por parte del urbanizador la construcción total de vías límites de su urbanización dentro de sus propios predios. Deberá efectuarse la pavimentación únicamente de la mitad de la vía cuando este colindada con un predio vecino urbanizable.

Artículo 58. Empalmes de Vías: Cuando una urbanización, sea colindante con área urbanizables o de futura expansión, deberá proveer la prolongación y empalmes de vías de urbanizaciones con lotes colindantes.

Artículo 59. Vías Cerradas: Cuando se plantee una vía vehicular con una de los extremos cerrados, éste terminará en una ronda de volteador con un diámetro mínimo de 14 metros.

CAPITULO 1X LICENCIAS DE URBANISMO

Capítulo 60. Requisitos para la licencia de urbanismo: Para realización de toda obra de urbanismo es indispensable obtener la respectiva licencia de urbanismo para lo cual se requiere:

- Consulta previa con Oficina de planeación Municipal y/o Administración Municipal.

- Afectaciones urbanas que se deben solicitar ante la oficina de planeación Municipal, para determinar las afectaciones del terreno en aspectos tales como: Uso del suelo, afectaciones viales, áreas de reforestación redes de servicio, canales, vías o quebradas, líneas férreas. El uso de suelos se solicita en la misma oficina de Planeación Municipal.

Anteproyecto: Se presenta ante el Administración Municipal y oficina de planeación Municipal.

1. Formulario de solicitud y/o carta, apertura y tramite levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC y relacionada con red vial existente en el municipio o Casco Urbano.
2. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC y relacionada con la red vial existente en el municipio o casco urbano.
3. Propuesta de loteo debidamente acordada y con cuadro de área de los lotes y las áreas afección y cesión. También deberán especificarse las alturas propuestas.
4. Copia de la escritura de propiedad del terreno.
5. Certificaciones de disponibilidad de servicios expedidos por las respectivas empresas y/o por la Alcaldía Municipal.
6. El anteproyecto estará sometido a estudio entre el Consejo de Planeación Municipal y/o ante la oficina de Planeación Municipal.
7. Para la construcción de las obras de gran influencia peatonal de uso público y/o comercial será obligado anexar la propuesta para el uso y disfrute del inmueble en mención por parte de las personas con movilidad reducida.
8. Certificado de paz y salvo por concepto de impuestos predial complementario.

La oficina de Planeación Municipal expedirá la comunicación de la aprobación del anteproyecto autorizado la aprobación del proyecto autorizando la aprobación de proyecto definitivo.

El Proyecto de Urbanismo Definitivo deberá contener:

1. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC relacionadas con la red vial existente en el Municipio o en el área urbana.
2. Proyecto loteo a escala 1:500 en segundo original y tres copias heliográficas que contengan: Cuadro de área de los lotes de las áreas de afectación en cesión, andenes, y antejardines, aislamiento, altura de edificaciones y vías con sus respectivos perfiles.
3. Planos arquitectónicos y constructivos de los elementos de las áreas de cesión.

4. Dos copias heliográficas de los proyectos de redes de servicios públicos aprobados por las respectivas empresas y/o por la Oficina de Planeación Municipal.
5. Acetatos con el loteo de la urbanización a escala 1.2.000.
6. Estudio de impacto ambiental, en el que se incluya tratamiento de aguas residuales, aprobadas por CORPOBOYACÁ o su radicación ante dicha entidad.
7. Anteproyecto con el visto bueno del Consejo de Planeación Municipal.
8. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor de tres meses y escritura de propiedad.
9. Paz y Salvo Municipal.
10. Minuta para escritura de reglamentación de la urbanización con áreas cedidas a la comunidad y/o al municipio de Busbanza
11. Para las construcciones de obra de gran influencia peatonal de uso público y/o comercial será obligatorio anexar la propuesta para el usos y disfrute del inmueble en mención por parte de las personas con movilidad reducida.

Artículo 61. Comunicación de las Solicitudes de las Licencias: La oficina de Planeación Municipal expedirá la resolución autorizado la ejecución de los trabajadores de urbanismo, la cual deberá ser comunicada a los vecinos de acuerdo con los términos de Decreto 2111/97, o las disposiciones que modifique el mismo a nivel Nacional.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y al pago de los respectivos impuestos y expresas, la oficina de Planeación Municipal expedirá la Licencia de Urbanismo de los términos establecidos en el decreto **2111/97**, o a las disposiciones que modifiquen el mismo a nivel de Urbanismo.

Artículo 62. Permisos de Ventas: Para enajenación ya sea de lotes de unidades de vivienda producto de una licencia de Urbanismo, es requisito indispensable obtener el permiso de ventas expedido por la Administración Municipal para lo cuál se exigirá la minuta para el reglamento de la urbanización con el visto bueno de la oficina de planeación Municipal y la póliza de cumplimiento y estabilidad de las obras de urbanismo.

Artículo 63. Reglamento de la Urbanización: Con el proyecto de urbanismo definitivo deberá presentarse la minuta para el reglamento de la urbanización de la cual deberá contener por lo menos:

1. Memoria descriptiva de urbanización.
2. Localizaciones y linderos generales.
3. Plan de loteo con cuadro de áreas.

4. Reglamentación sobre alturas, antejardines, andenes, zonas verdes.
5. Reglamentación sobre reforma y ampliaciones permitidas.
6. Reglamentación sobre usos suelos.
7. Reglamentación sobre administración y aportes porcentuales para cada predio.
8. Delimitación de área de afectaciones y cesión de las mismas al Municipio de Busbanza y/o a las empresas respectivas.
9. Delimitación de las zonas verdes y cesión de las mismas al municipio de Busbanza.
10. Delimitación de las áreas comunales y cesión de las mismas a la comunidad.

Artículo 64. Elaboración a Escritura Pública del Reglamento: La minuta del reglamento de Urbanización, será aprobada por la Oficina de Planeación Municipal y revisada por la Oficina de Públicos o quien haga sus veces y se elevará escritura pública.

Artículo 65. Póliza de Cumplimiento y Estabilización: El urbanizar deberá presentar póliza de cumplimiento cuando se haya realizado las obras de urbanismo en un 40%, el plazo de la póliza será igual a la de la duración de la programación de las obras y seis meses más y por una cuenta equivalente al 10% del valor de la obra de urbanismo.

Suscribir una póliza de estabilidad con una duración de cinco años contados a partir de la fecha de entrega de áreas de cesión al Municipio y una cuantía del 20% del valor de las obras de Urbanismo entregadas.

Parágrafo 1. El valor de las obras de urbanismo será determinado por la oficina de Planeación Municipal de acuerdo a la visita oficina de precios y con los presupuestos de obras adjuntos y constitutivos del diseño, previa actualización.

CAPITULO X LICENCIAS DE CONSTRUCCION

Artículo 66. Requisitos para la licencia de Construcción: La oficina de Planeación Municipales, expedirá la resolución autorizada la licencia de construcción de acuerdo a lo estipulado al Decreto 2111/97, o las disposiciones que modifican el mismo a nivel Nacional.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y pagos de los respectivos impuestos, la oficina de Planeación Municipal expedirá la Licencia de Construcción en los términos establecidos en decreto 2111/97, o las disposiciones que modifican el mismo a nivel Nacional.

Artículo 67. Requisitos de Licencia de Construcción y Obras de Urbanismo que Afecten en Arrea de Valor Arquitectónico o Histórico: Además de las exigencias contempladas en decreto 2111/97 y normas que modifique el mismo a nivel Nacional deberá anexar.

Plano de fachada que incluye en caso de que exista construcciones adyacentes y un estudio del perfil incorporado a la propuesta. Escala 1.50.
Fotografía de la fachada principal del impuesto de sus alrededores e interiores si lo considera necesario.

Artículo 68. Permisos de Ventas: Cuando se trata de Multifamiliares, para la enajenación de las unidades de vivienda es imprescindible el permiso de ventas expedir por la Administración Municipal, por lo cual se expedirá la misma para el nuevo reglamento de propiedad con el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

Artículo 69. Reglamento de Propiedad Horizontal: La minuta para el reglamento de propiedad será elaborada de acuerdo con las normas existentes al respecto deberá ser revisado por la Oficina de Planeación Municipal para ser elevadas a la escritura pública. En este documento se transfieren, ya sea al Municipio o a la Comunidad la área de cesión

CAPITULO XI LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

Artículo 70. Modificaciones: Las licencias podrán ser modificadas, ya sea para implicación, reforma o modificación interna, siempre y cuando se cumplan las normas urbanísticas del sector y deberán presentarse los mismos documentos que exigen para la licencia original además de los planos arquitectónicos, estructurales e hidrosanitarios con las reformas solicitadas. En caso de aumento de áreas, deberá pagarse el impuesto correspondiente.

Artículo 71. Control de Desarrollo de la Obras: El control sobre el desarrollo de las urbanísticas será ejercido por la Alcaldía de Busbanza, a través de la oficina de Planeación.

Artículo 72. Cumplimiento de Especificaciones: Toda obra deberá desarrollarse de acuerdo con las licencias expedidas y los planos aprobados por la oficina de Planeación Municipal y por las respectivas Empresas de servicio público. El titular de licencia deberá cumplir con las especificaciones urbanísticas arquitectónicas y técnicas que se deriven de la licencia y deberá cumplir con los requerimientos que puedan hacer la oficina de planeación Municipal, las Empresas de servicios públicos y la Entidad encargadas del control ambiental.

Artículo 73. Responsabilidad Ante Terceros: El titular de licencia responderá extraordinariamente por los perjuicios que se pueda causar a terceros durante la ejecución de los trabajos.

Artículo 74. Responsabilidad Profesional a: El arquitecto que escribe la solicitud de licencia figura como responsables de supervisión arquitectónica del desarrollo de la obra . A los profesionales responsables de obra urbanística o de construcción que adelanten con violación las normas vigentes, se comunicará al Consejo de Ingeniería y Arquitectura para que apliquen las sanciones correspondientes.

Cuando el Arquitecto o Ingeniero por algunas circunstancias no ejerza la correspondiente supervisión técnica deberá dejar constancia por escrito en la oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo. La Oficina de Planeación Municipal exigirá que el desarrollo de la obra se incluya el personal idóneo y necesario para la ejecución de ésta.

Artículo 75. Reglamento de Convencidad: Para Edificaciones de (2) pisos en adelante y la edificaciones que la oficina de Planeación Municipal determine, el solicitante de la licencia de construcción de común acuerdo con cada uno de los vecinos colindante, realizará una inspección del bien inmueble registrado en el estado de la construcción y manifestando un acuerdo de voluntades en el cual el interesado se compromete a reparar daños causados por el predio durante el proceso.

CAPITULO XII PERMISOS

Artículo 76. Obligatoriedad de permisos: Toda obra de remodelación, reforma, mantenimiento, cerca del lote, adecuación reforma de fachada, que no implique modificación sustancial ni aumento de área construida, se deberá solicitar al respectivo permiso en la oficina de Planeación Municipal.

Artículo 77. Requisitos para obtención del Permiso: Los permisos serán por la oficina de Planeación Municipal y/o Administración Municipal y para ello se exigirá:

1. Formulario de solicitud con colocación de la obra y descripción de los trabajos, formado por el propietario.
2. Paz y salvo Municipal.
3. Cancelar en tesorería Municipal las expensas correspondientes a la expedición del permiso.

Artículo 78. Permisos de ocupación del Espacio Público: Para cualquier obra de trabajo que implique la ocupación de espacio público, solo se expedirá permiso para ocupación del 70% de andén, no de permite ocupación de vía vehicular o peatonal. El incumplimiento a lo anterior acarreará sanción de ley. El respectivo permiso deberá solicitar en la oficina de planeación municipal para lo cual se exigirá.

1. Formulario de solicitud con la localización del predio, descripción de los trabajos y realizar especificando área a ocupar y tiempo de ocupación.
2. Paz y Salvo Municipal.

3. Recibo de pago a nombre de la Tesorería Municipal por concepto de pago de impuestos de ocupación del espacio público.
4. Pagar en la Oficina de Planeación Municipal (tesorería), las expensas correspondientes a la Expedición de permisos.

La vigencia del permiso será máximo de (5) días renovables.

Artículo 79. Permisos de Demolición: Toda obra de demolición deberá contar con el respectivo permiso otorgado por la oficina de Planeación o Alcaldía Municipal para lo cual se exigirá:

1. Formulario de solicitud con localización del inmueble y descripción de los trabajos.
2. Copia de Folio de Matricula inmobiliaria expedido con anterioridad no mayor a tres meses-
3. Paz y salvo Municipal.
4. Recibo de pago de tesorería por concepto de pago de impuesto de demolición.
5. Pagar en la oficina de planeación Municipal expensas correspondientes a expedición de permisos.

Artículo 80. Permiso de Cerramiento Temporal: La oficina e Planeación municipal concederá permiso para encerrar un predio avanzado hasta el máximo de 50% del ancho del andén. La Oficina de Planeación Municipal exigirá cerramiento de obra de construcción, reforma o demolición cuando su ubicación, magnitud y característica así lo ameriten.

CAPITULO XIII USOS DEL SUELO

Artículo 81. Clasificación del uso de los Suelo por su Destinación: Se considera como uso de destinación asignada a un terreno, lote, local y/o edificación y de acuerdo con sus actividades específicas de las siguientes maneras:

- Area residencial
- Area expansión urbanística
- Area de comercio y servicio
- Area para servicios religiosos
- Area institucional
- Ara recreativa
- Ara para protección conservación ambiental
- Arrea para zonas verdes
- Ara para vivienda de interés social

- Arrea para parque lineales con calle peatonal
- Arrea para Mercadear
- Arrea para apeaar caballos

Artículo 82. Determinación del uso del Suelo: La planeación Municipal, será entidad encargada de estudiar e introducir las modificaciones permanentes a las topología del uso del suelo, previa autorización hecha por el concejo Municipal.

Artículo 83. Autorización del uso del Suelo: La autorización del uso del suelo es la certificación expedida por la oficina de Planeación Municipal, en cual consta que la actividad que se pretende desarrollar en un inmueble determinado, se ajusta en todos los requerimientos contenidos en el titulo de uso del suelo del presente Acuerdo.

Parágrafo 1. La Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces podrá aprobar o negar la autorización de uso. En caso de negarla debe comunicar por escrito al interesado, explicando **las zonas que lo motivaron.**

Parágrafo 2. Los requisitos para expedición del certificado del uso del suelo son las siguientes:

- Solicitud por escrito del interesado especificando la ubicación exacta del predio y su destinación.
- Fotocopia del Paz y salvo municipal.
- Fotocopia de la escritura y/o contrato del predio o innumerable.
- Recibo de cancelación por concepto de certificación de uso del suelo de la Tesorería Municipal.

Parágrafo 3. Cuando se trate de renovación de autorización del uso del suelo, se deberá acreditar, además, los requisitos contenidos en los numerales 2,3,4,5 y 6 del Artículo 47 del Decreto 2150 de 1995.

Artículo 84. Cambio de Actividad: Para cambiar la actividad para la cual fue diseñada una edificación se requiere la autorización previa de la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

Artículo 85. De los Usos ya Establecidos: En caso de que se presente usos o actividades permitidos y establecidos para determinada zona que se encuentren vigentes y que se clasifiquen como no permitidos a partir de la vigencia del presente Acuerdo. La Oficina de planeación municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en que se encuentra, poniéndole de presente que deberá reubicar en las zonas establecidas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando en plazo respectivo para su traslado. Cuando la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento, por sierre voluntario, por traslado otro sector que admita la actividad, por instrucción del inmueble, por cambio en reglamentación de los usos, esta actividad no podrá ser restituida en el mismo inmueble.

Parágrafo 1. Para los casos a los que este Artículo se refiere no se permitirá adicionales, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, que tiendan a perpetuar la actividad en la zona.

Parágrafo 2. Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como no permitidas esté causado perjuicio o se construya en un serio riesgo a la zona al vecindario donde se encuentre ubicada, el inspector de policía o la Alcaldía Municipal procederá a la fijación de un plazo prudencial para la adecuación o la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según sea el caso previa cancelación del permiso.

Parágrafo 3. Cuando una actividad establecida y no autorizada por el presente código, sea loteada mientras desaparece, no podrá servir de Justificación para autorizar usos o actividad de iguales o similares a dicha zona, a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Artículo 86. De los Usos Restringidos: Para catalogar un determinado uso como restringido, debe tener alguna de las siguientes características:

Que la actividad y tipo de servicio requieran de una reglamentación y ubicación especial.

Que la ubicación y el impacto que pueda producir en un determinado sector requieran de un análisis urbanístico ambiental y social por alguno de los siguientes aspectos:

- El procedimiento de productos contaminantes (Sólido, líquido, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y otras) y la producción de desechos contaminantes.
- El aumento de las frecuencias del tráfico vehicular y peatonal y/o la necesidad grandes áreas de parqueo.
- El volumen de producción o de comercialización El impacto al paisaje, características del suelo, la arborización valiosa o bosques protectores.
- El impacto psico-social negativo que pueda producir sobre el bienestar, la tranquilidad, la moral y las buenas costumbres de la comunidad.
- El uso del espacio público derivado de la insuficiencia del área. La producción de ruidos y/o olores que afecten el bienestar de la comunidad.
- La insuficiencia que se produce sobre el servicio público debido a altos consumos.
- Riesgo a la salud y/o seguridad de los habitantes.

Parágrafo. Si con base en análisis de los aspectos anteriores, se hace necesario efectuar consultas de vecinos, está será realizada por la oficina de Planeación Municipal o por la Alcaldía Municipal, según las norma Vigentes.

Artículo 87. Uso Vivienda: Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas.

Artículo 88. Clasificación: Se establecen las siguientes tipología de uso de vivienda, para efectos de reglamentación así:

- Vivienda Unifamiliar: Esta conformada para una familia por predio diseñada y construida con características propias.
- Vivienda Bifamiliar: Está conformada por dos unidades de vivienda, en una misma edificación, con características arquitectónicas similares.
- Vivienda Multifamiliar: Conformada por tres o más unidades de vivienda, en una misma edificación.
- Agrupaciones o conjuntos: Están conformadas por varias edificaciones (unifamiliares Bifamiliares, y/o Multifamiliares) en un mismo predio, con características Arquitectónicas similares, con espacios exteriores o interiores comunes.
- Parcelaciones campestres de vivienda: Son aquellas subdivisiones de un globo de un terreno ubicado en el área rural del municipio, para ser destinados al uso de vivienda campestre de baja densidad.

Artículo 89. Uso Comercial y de Servicios: Para la clasificación de los establecimientos comerciales y/o de servicios se tendrá en cuenta el impacto sobre el espacio público y sobre el uso de vivienda.

Impacto Sobre el Espacio Público:

- Intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere.
- Requerimientos de establecimientos y áreas de cargue y descargue.
- Magnitud de áreas requerida.

Impacto Sobre el Uso Residencial:

- Impacto psico-social negativo.
- Impacto ambiental negativo en cuanto a ruido desechos y olores que pueden producirse.
- Riesgo a la salud y/o seguridad de los habitantes.

Con base en lo anterior, el uso comercial y de servicios se clasifican así:

- **Comercio Grupo Uno (C-1):** Son aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios de cumplimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad y de bajo impacto en el medio urbano.

Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

◆ **Venta de Bienes:**

- Alimentos y víveres de consumo diario de venta al detal: carnicerías, Dulcerías, Frutas y legumbres, granos, productos lácteos, rancho y licores, salpimentarais, ventas de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías y similares.
- Artículos farmacéuticos y de tocador: Farmacia y droguería.
- Artículo de uso variado al detal Misceláneas, cacharrerías, boutiques y pequeños almacenes afines.

◆ **Servicios:**

- Servicios Personales: salones de belleza peluquerías, lavanderías, tintorerías.
- Servicios alimenticios: Cafeterías, Heladerías, salones de té.
- Oficinas de servicios profesional y técnico.
- Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos y artísticos floristerías marqueteterías, encuadernación, fotocopias, remolcadoras de calzado, alquiler de películas, reparación de electrodomésticos.
- Otros de características similares.

Los establecimientos deben cumplir con los servicios mínimos de baño, cocina, **DEPOSITO**, exhibición y atención a cliente según el caso y no se permiten el consumo de licor en el establecimiento. Se permite Su funcionamiento en todos los sectores de la ciudad, con excepción de aquellas urbanizaciones, conjuntos o Multifamiliares que lo prohíban en el reglamento interno.

— Pueden requerir de mayor área de cargue y descargue.

◆ **Venta de Bienes:**

- Alimentos, rancho y licores: minimizados, rápidas
- Almacenes de vestuario y textiles en general
- Artículo para el hogar: Almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, artículos de cocina, colchones.
- Artículos de ferretería eléctricos, pinturas, vidrios y materiales liviana, repuestos y accesorios en general.
- Otros con características similares.

◆ **Servicios:**

- Profesionales: centros profesionales de asesoría
- Personales: Centro de estética, academia y gimnasio
- Turísticos: residencias, hostales y pensiones
- Financieros y Bancarios: bancos, corporaciones, compañías de seguros, gerencia de finca raíz.
- Alimentos Bebidas: cafeterías, Auto servicio, comidas rápidas, pizzerías
- Parqueaderos
- Talleres de preparación y maquinaria liviana: electrodomésticos, motores y accesorios.
- Otros de características similares.

Los establecimientos anteriores requieren según el caso, estar dotados de los servicios mínimos de vestier, baño, cocineta, bodega, depósito administración y exhibición, áreas de parqueo de modo que obstaculicen o afecten la vía pública y zona de circulación peatonal. El consumo de licor, en estos establecimientos se considera restringido el funcionamiento de estos establecimientos se considera restringida en sectores o barrios considerados como residenciales.

◆ **Ventas de Bienes:**

- Distribuidora mayorista de alimentos, bebidas: hipermercados y supermercados.

- Drogas al por mayor
- Productos químicos: fungicidas, herbicidas y similares.
- Ferretería y construcción: Depósito de venta al por mayor y de materiales de construcción.
- Combustibles: distribuidores de aceites y lubricantes.
- Maquinaria y equipo: Venta de automotores y maquinaria pesada en general.
- Otras con características similares.

◆ **Servicios:**

- Recreativos: Estaderos, asaderos, fuentes de soda, grilles, discotecas, clubes sociales, billares, cantinas, bares, cafés, autoservicio, tabernas, salas de billar, tiendas mixtas y restaurantes.
- Turísticas: Hoteles, centros de recreación y turismo.
- Talleres de mecánica, automotriz y pintura: Diagnosticentros, servicios de mantenimiento automotor.
- Clínicas de asistencia médica
- Otros con características similares.

Según sea el caso deberán cumplir con los servicios mínimos de baño, cocinera, vestier, depósito administración y atención al usuario, utilizar materiales acústicos y disponer de parqueaderos permanentes y transitorios, bahías áreas de cargue al interior del establecimiento con base en las norma establecidas.

El funcionamiento de estos establecimientos se autorizará únicamente en zonas consideradas comerciales y con autorización expresa en la respectiva reglamentación del sector.

Artículo 90. Uso institucional: Son establecimientos destinados a la presentación de servicios de orden social asistencial, administrativo y recreativo, requeridos por la comunidad. Se clasifican de acuerdo a su importancia, magnitud y compatibilidad con las zonas predominantes de vivienda.

- **Grupo Institucional Uno (I.1):** Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de uno o más barrios.

Comprende los servicios como:

- ◆ Educación: Escuela, Guardería, jardín infantil.
- ◆ Administración: Inspección de policía y correos.
- ◆ Social y Cultural: Caseta comunal.
- ◆ Culto Capillas, iglesias y casa parroquial.
- ◆ Asistencial: Puesto de salud.
- ◆ Recreativo: Parque de barrio, juegos infantiles y canchas deportivas.

- **Grupo Institucional Dos (I.2):** Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel del sector, los cuales pueden generar impacto por su cubrimiento.

- ◆ Educación: Institutos técnicos especializados, centros de capacitación colegio de enseñanza media y similares.
- ◆ Administrativos: Centros Administrativos locales (CAMI) de defensa Civil, centros de atención inmediata (CAI) telecomunicaciones.
- ◆ Social y Cultural: Teatro al aire libre, centros culturales comunitarios, academia y casas de cultura.
- ◆ Asistencial: Centro de salud, unidades intermedias de salud.

Respectivo: Polideportivos, escenarios al aire libre centros de espectáculos parque de diversión.

Artículo 91. Uso de Protección de Medio Ambiente: Tendrá como uso primordial la protección y recuperación del medio ambiente, aquellas áreas urbanas que por características especiales son aptas para adelantar programas dirigidos a la defensa del entorno cultural existentes. Constituido por las áreas que por sus características de acuerdo con el decreto 2811/97 y el artículo 35 de la ley 388 de 1997, se definieron como áreas de protección y conservación.

Son franjas de suelos ubicadas paralelamente a lo largo de los causes de aguas, las cuales deben tener una área de protección de 5 metros a lado y lado del cause de la quebrada o arroyo; en tal razón se debe prohibir la construcción en esta zona y declararla como área de protección y conservación. Esta área debe ser aislada y restaurada en forma natural o revegetalizada, protegiendo los suelo y taludes formados por las corriente hídricas, utilizando para ello material vegetal propio de la zona y de ornato.

Para el aprovechamiento de las zonas de protección en la parte urbana de la corriente hídrica se consideró la construcción de parques lineales con características de recreación pasiva, vocación turística y revegetalización con especies nativas e infraestructura requerida para el caso.

El uso principal es para recreación pasiva y bosques protector con especies nativas y de ornato conservando y/o protegiendo los suelo y el usos prohibido es agropecuarios, industriales, urbanos, loteo y construcción de viviendas, vías, minería, disposición de residuos sólidos, talla y rocería de la vegetación.

Artículo 92. Zona de Conservación Ambiental: Las zonas de conservación ambiental están constituidas por aquellas áreas urbanas que por sus características topográficas y ecológicas se integran al medio ambiente natural y constituyen la zona de protección ambiental de la salud.

Las zonas de conservación ambiental deberán ser objeto de programas dirigidos a su recuperación forestal, turística y ecológica en general.

Las zonas de conservación natural serán delimitadas por la Oficina de Planeación Municipal según estudios o previo concepto de CORPOBOYACÁ.

Las zonas de conservación ambiental serán susceptibles de urbanizar con viviendas unifamiliares o bifamiliar aisladas, con visto bueno de la oficina de planeación Municipal y CORPOBOYACÁ y el área mínima de los lotes será de 1600 M2, también se podrá plantear proyectos especiales de tipo turístico y/o recreativo de baja densidad.

CAPITULO XV DIVISIÓN TERRITORIAL

Artículo 93. Zona rural: Esta constituida por todo el territorio del Municipio de Busbanza, menos a la zona urbana.

Artículo 94. Zona Urbana: La zona urbana del municipio de Busbanza está determinada por los mismos límites y puntos definidos en el Acuerdo No. ---- de diciembre de 2.000. de Zonificación y Reglamentación urbana.

CAPITULO XVI PARCELACIONES EN ÁREAS DE RURALES

Artículo 95. Aprobación de Consejo Territorial de Planeación Municipal: La aprobación de todo proyecto de parcelación deberá contar con el visto bueno del Consejo Territorial de Planeación Municipal o entidad que haga sus veces.

Artículo 96. Tipo de Vivienda y Densidad: En las parcelaciones de expansión se permitirá únicamente la construcción de vivienda familiar, sólo se admitirá la construcción de dos edificaciones en el mismo predio cuando una de estas sea para vivienda de mayordomos.

Artículo 97. Vías y Retiros: El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado, pavimentado rígido y/o adoquín como requerimiento mínimo. La sección de la vía será de 10.50 metros así: 7.5 metros de calzada y andenes de 1.50 a cada lado y suelo de protección.

Artículo 98. Loteo: El loteo mínimo será de sesenta (60) metros cuadrados de área y mínimo de seis (6) metros de frente.

Artículo 99. Alturas: La altura máxima permitida para viviendas será de dos (2) pisos y altillo.

Artículo 100. Servicios Públicos: En todas las parcelaciones se deberá cumplir con las normas de acueducto, alcantarillado, teléfono, gas y energía, así como tratamiento de agua negras de conformidad con las normas que para el efecto rigen en las respectivas Empresas de servicios del Municipio.

CAPITULO XIX DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 101. El uso de protección y conservación, recuperación ambiental es obligatorio para las zonas estipuladas por el Ministerio de Medio ambiente y/o **CORPOBOYACÁ.**

Artículo 102. En las zonas de zanjones, cárcavas, cañadas naturales y otras características similares no se permitirá ningún uso, comercial, residencial, industrial, ni institucional, solamente serán para protección, conservación o recuperación ambiental.

Artículo 103. Todo tipo de uso que se de en las urbanizaciones, estará restringido a las normas establecidas en su reglamentación, así como en conjuntos reglamentación, así como en conjunto con reglamentos de propiedad horizontal.

Artículo 104. La autorización para explotación de minas, materiales petroléos, gases y otras características similares estarán regidos por la normatividad legal vigente.

Artículo 105. El emplazamiento de casas de lenocinio y otras de similares características, no se permitirá su establecimiento en el municipio de Busbanza.

Artículo 106. Es obligatorio para los establecimientos abiertos al público que reúnan los siguientes requisitos.

- Cumplir con todas las normas referentes al suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación destinación expedida por la autoridad competente en el Municipio.
- Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales y ambientales definidas en la legislación y demás normas vigentes sobre la materia.
- Cancelar los derechos de autor previstos en la ley, si en el establecimiento se ejecutan obras musicales causantes de dicho pago.
- Obtener y mantener vigente la matricula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.
- Cancelar los impuestos de carácter municipal.

Parágrafo 1. En cualquier tipo de las autoridades policías del lugar verificarán el escrito cumplimiento de los requisitos señalados en materia del uso del suelo y en cada caso de inobservancia adoptarán las medidas previstas en la Ley, garantizado el ejercicio del decreto de defensa.

Artículo 107. Las obras de urbanismo y deben ser entregadas al Municipio por los urbanizadores, completamente terminadas y en perfecto estado de funcionamiento, así:

- Andenes terminados
- Vías completamente terminadas
- Zonas verdes: arborizadas, amobladas, con un sistema de iluminación instalado de acuerdo con la zonal verde.

- Los sistemas para los servicios de acueducto, alcantarillado y alumbrado público, perfectamente terminado e instalado en las acometidas para cada vivienda o predio según el caso.
- Obras que señala la ley y el presente acuerdo para las personas con movilidad reducida.

Artículo 108. El aislamiento de 10.00 metros en las vías rurales según su categoría, será de uso netamente de conservación natural, deberán ser empedrados y arborizados. En esta zona no es permitido construir, ni desarrollar un uso diferente al mencionado.

Artículo 109. Partiendo de la culminación de la zona de aislamiento (10.00 metros según la categoría de la vía) se destinará una franja de cien (50) metros a lado de la calzada, y se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar.

Artículo 110. En la aprobación de los proyectos de construcción será obligación de la oficina de Planeación municipal exigir a los urbanizadores y constructores dentro del diseño presentando a incluir rampas, senderos, pasamanos, Amoblamiento urbano, y además elementos que permitan el fácil desplazamiento, uso y disfrute de estas construcciones, lo cual se reglamenta a la ley No. 361 de 7 de febrero de 1997.

Artículo 111. En la aprobación de proyectos de construcción será obligación de oficina de Planeación Municipal exigir a los urbanizadores y constructores dentro del diseño presentado incluir rampas, senderos, pasamanos, amoblamiento urbano, y demás elementos que permitan el fácil desplazamiento, uso y disfrute de los mismos por personas con discapacidades físicas y movilidad reducida, en Zonas verdes, áreas comunales, zonas de juegos, parques, plazas y demás espacios Públicos. El municipio exigirá como obligatorio cumplimiento del o anterior dentro de la entrega de áreas de cesión.

Artículo 112. Para la aprobación de proyecto las Oficinas de Planeación Municipal exigirá la comunidad vial entre el Barrio y Urbanizaciones colindantes las cuales estarán de acuerdo al Plan vial del Municipio.

Artículo 113. En las zonas donde se proyectan ampliaciones de vías se debe tener en cuenta para nuevos proyectos el concepto de la oficina de planeación Municipal o la oficina que haga sus veces con el objeto de que estos no afectan el futuro proyecto vial.

Artículo 114. Los lotes susceptibles de ser urbanizados que no posean disponibilidad de alguno o varios de los servicios públicos que se requieren y que se van beneficiados por obra futura adelantadas ya sea por la Alcaldía o por algún particular deberán efectuar pagos a la institución o persona que efectuó los trabajos en virtud del valor agregado que implica esta situación.

CAPITULO XX DEFINICIONES

Para efectos de una correcta interpretación de los términos utilizados en este Acuerdo se adoptan las siguientes definiciones.

ANDEN: Cualquiera de las superficies de una vía pública adosada al parámetro de los pedidos y construcciones, reservadas al tránsito peatonal.

ADECUACIÓN: Reformas locativas y remodelación interna que mantiene las características del inmueble, conservar el uso y el área de la edificación.

AFECTACIONES: Son todas las áreas de rondas de quebradas, de ríos, de redes de alta tensión y algunos equipamientos comunales de separación entre el parámetro de la construcción y el lindero del predio.

AISLAMIENTO LATERAL: En la distancia horizontal comprendida entre fachadas posterior y el lindero posterior del predio.

AISLAMIENTO POSTERIOR: Es la distancia horizontal comprendida entre la fachada posterior del predio.

ALERO: Cuerpo arquitectónico que hace parte de la cubierta y que sobresale del plano de la fachada.

ALTURA BASICA: Es la altura máxima que puede alcanzar una edificación sin necesidad de efectuar retrocesos.

ALTURA DE EDIFICACION: Es la distancia vertical, tomada desde el nivel medio del frente del lote hasta la parte superior externa de la cubierta más alta, excluyendo cuarto de equipo y otros elementos.

ALTURA DEL PISO: Es la distancia vertical que existe entre el piso acabado y el cielo rasa acabado.

AMPLIACION: Es la edición en área y volumen de una edificación ya sea en forma horizontal o vertical. Se caracteriza porque se conserva el carácter y el uso de la edificación.

ANCHO DE LA VIA: Es la suma de los anchos de calzadas, separador central, andenes y zonas verdes que existen entre dos parámetros sin incluir antejardines.

ANTEJARDIN: Área libre de lote, comprendido entre las líneas de parámetro exterior de la edificación y la línea que delimita la zona pública.

AREA BRUTAL: Es la superficie total del predio que se pretende urbanizar o construir.

AREA CONTRUIDA: Es la suma de todas las áreas cubiertas de todos los pisos de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizo y alero de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

AREA CUBIERTA: Es la proyección de la línea de cubierta sobre el terreno o no lote, excluidos los aleros, las cornisas y los balcones abiertos.

AREA DE CESIÓN: Es la parte del periodo que todo urbanizador entrega el Municipio o la comunidad al título gratuito por medio de escritura pública para proveer circulación vehicular y peatonal, recreación o servicios a los habitantes del sector.

AREA LIBRE: Es la superficie restante de un lote, al descontar al área construida en el primer piso.

AREA BRUTA URBANIZABLE: Es la superficie equivalente al total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

AREA NETA URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta Urbanizables, las áreas correspondientes a afectaciones de vías, servicios, canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, protecciones de causes.

AREA ZONA COMUNAL: Es aquella destinada a los servicios comunitarios necesarios para el bienestar de los habitantes.

AREA VERDE: Espacio abierto, empedrado, destinado a la ambientación y creación.

AVISO: Son los letreros, plazas emblemas, impresos o vallas localizadas en un inmueble, ya sea aplicado directamente sobre las superficies exteriores o adosados de modo que sobresalgan de la fachada.

AZOTEA: Cubierta horizontal de un inmueble.

BALCON: Parte de un inmueble que sobresale de plano y que esta limitado de un antepecho, barandilla, balaustrada o vidriera.

CALSADA: Superficie destinada a la circulación de vehículos en la vía pública comprendida entre los dos andenes o bordillos.

CALLE: vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las ciudades.

CARTELERA: Lugar o dispositivo diseñado especialmente para fijar carteles o avisos en papel o similares.

CORNIZA: Cuerpo satélite con molduras que sirve de remate a otros.

CENTRO HISTÓRICO: Zona delimitada con el propósito de preservarla, mediante normas urbanísticas y Arquitectónicas especiales, orientadas a proteger sus monumentos, sus valores arquitectónicos, artísticos o su estructura urbana.

CONJUNTO CERRADO: Es el que presenta cesamientos físicos de su área con vigilantes que sólo permiten el acceso libre disfrute de adivinaciones y áreas libres a sus espectros propietarios, residentes o empleados.

INDICE DE CONSTRUCCION: Es la relajación que existe entre el área máxima permitida a construir el área del lote.

INFRAESTRUCTURA: Conjunto de obras que dotan a una Urbanización o parcelación de los servicios básicos.

FACHADA: plano vertical de una construcción que da sobre una vía pública o cualquiera de sus aislamientos.

FACHADA EXTERIOR: Es la alzada de una edificación que da libre la zona pública o comunal. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas.

FACHADA INTERNA: Es la calzada de una edificación que da sobre patios interiores y posteriores del mismo predio.

FACHADA LATERAL: Es la calzada de una edificación ubicada en uno o ambos costados de la edificación y que da sobre el aislamiento en el mismo predio.

LICENCIA: Acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la adecuación de obras.

LICENCIA DE URBANISMO: La autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acorde con las normas urbanísticas de Municipio de JENESANO, son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan por parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades, están sujetas a modificaciones o prórroga.

LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SUS MODALIDADES: Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Acuerdo de urbanismo de la ciudad. Son modalidades de licencias autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, carear, reparar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórrogas y modificaciones.

LOTE: Terreno, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso, una o más zonas de uso público. Predio sin construir pero apto para dicho efecto.

MANZANA: Arrea comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.

MONUMENTO NACIONAL: Edificación de carácter excepcional por antigüedad, significativo valor artístico o arquitectónico técnico e histórico declarado como tal por organismos competentes de acuerdo con la ley.

OBRAS DE URBANISMO: Obras cuyo fin es dotar de infraestructura servicios un globo de terreno.

OCHAVA: Recorte de la esquina de una construcción y/o andén cuyo fin principal es el de obtener mayor visibilidad y comodidad en el tránsito de peatones y de vehículos.

PAÑETE: Revestimiento de las paredes, equivale al enlucido o revoque.

PARAMETRO: Es la línea que determina el límite de la construcción referido a eje de la vía o al sardinel.

PARAMETRO OFICIAL: Es el parámetro que se especifica en la licencia de construcción.

PENDIENTE: Es la inclinación de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento, por mil o en grados.

PERALTE: Inclinación transversal de una calzada, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

PERFIL DE VIA: Proyección horizontal y vertical del eje y demás elementos de una vía.

PERIMETRO URBANO: Es la poligonal que delimita las áreas urbanas de la ciudad, para la cual establecen normas específicas, buscando un ordenamiento territorial de la vivienda, de los servicios públicos, de la red vía, de los servicio sociales, permitiendo satisfacer adecuadamente a la comunidad que allí habita.

PLAZA: Espacio libre de espacio público de un núcleo urbano.

PRIMERA PLANTA: Primer piso de una edificación tomado a partir del nivel de la calle principal adyacente a ella.

PROYECTO ARQUITECTONICO: Es el diseño definitivo a la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

PROYECTO URBANISTICO: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno, localizado dentro del perímetro de los servicios, donde el urbanizador pone obras de dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y áreas de uso público y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

RAMPA: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos o más niveles.

RECONSTRUCCION TOTAL Y PARCIAL: Obra por medio de la cual se rehace fielmente toda una edificación o parte de esta.

REFORMA LOCATIVA: Cambios de exteriores o interiores con redistribución parcial de los espacios, sin ocasionar nuevas destinaciones y sin alterar el diseño estructural.

RENOVACIÓN URBANA: Es aquel sector desarrollado y considerado como tratamiento de desarrollo que quiere por alto grado de deterioro físico, social y económico o por el desarrollo de actividades incompatibles con la zona, un cambio sustancial de la actividad y sus estructuras, a través de normas tendientes a promover

acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y privado para su recuperación.

REPARACION: Trabajos que tienen por objeto mantener en buenas condiciones de funcionamiento las partes de un inmueble tales como: comino de tuberías hidráulicas, sanitarias, eléctricas , acabados, construcción de obras de protección como muros de contención interiores, sub muraciones de constricciones vecinas, cambio de algunos elementos estructurales para garantizar la estabilidad de la edificación. No implica cambio de uso ni variaciones en el parámetro, ni el área construida.

RESIDENTE: habitante de un lugar.

RESTAURACION: Técnicas y procedimientos mediante los cuales se interviene una edificación, con el objeto de preservarlo, darle firmeza o recuperar sus valores arquitectónicos o artísticos, con el mayor respeto hacia la materia original y la autenticidad.

SECTOR: Parte de la ciudad que reúne cierta característica de tipo físico, social, económico y cultural que lo hacen homogéneo.

SEPARADOR: Faja de terreno utilizada como elemento para dividir dos calzadas de una vía.

SEMISOTANO: Parte de una edificación que no sobresale más de 1.50 metros sobre el nivel más bajo del andén.

SOLAR: predio de un lote, también área libre en la parte posterior de las edificaciones.

SOTANO: Parte de una edificación que es totalmente por debajo del nivel de la vía.

UNIDAD DE VIVIENDA: Espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o mas personas, con todos los servicios requeridos.

URBANIZACIÓN: Procesos mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas, y habitando los lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigente en el momento de su aprobación.

URBANIZADOR: Persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprenda el proceso de una urbanización.

USO: Es la actividad asignada a un lote de acuerdo con la ubicación y las normas del sector.

USO MIXTO: Son las actividades afines o compatibles que se puede asignar a un loteo edificación, sin que se creen impactos negativos en el sector.

USO NO PERMITIDO: Es la destinación que por su cubrimiento, impacto sico-social-negativo y/o impacto ambiental o saturación no puede darse en un sector .

USO PERMITIDO: Es la actividad que puede darse en cualquier predio, en un barrio o sector sin ninguna restricción.

USO RESTRINGIDO: Son las actividades que por su cubrimiento, impacto sico-social negativo e impacto ambiental, intensidad o saturación, pueden afectar negativamente al sector o barrio por tanto se requiere de un análisis previo para determinar si puede ser o no permitido bajo ciertas licitaciones que lo registren.

VECINOS : Se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

VIA PANORAMICA: Vía de paisajes, sin construcciones en sus costados.

VIA PEATONAL: Zona de uso público destinada al movimiento de peatones.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Soluciones de vivienda de carácter especial dirigidas a las clases menos favorecidas y cuyos planes se registrarán por las normas establecidas por el Gobierno Nacional.

VOLADIZO: Volumen de un edificio que sobresale el parámetro oficial a partir del primer piso o plataforma.

VOLUMETRIA: Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, aislamientos, semisótano y paramentaciones.

YERMO: Predio, solar o división catastral que no ha sido edificada o carece cualquier edificación, mejora o tratamiento de una superficie.

ZAGUAN: Sitio espacio cubierto que sirve de vestido en una entrada de una casa.

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Son las áreas que de acuerdo con las características topográficas, paisajísticas se integran al paisaje urbano y natural, convirtiéndose en estructura de protección ambiental de la ciudad, definidas en el plan de Desarrollo.

ZONA DE RECUPERACION AMBIENTAL: Son aquellas que por sus condiciones físicas construyen áreas de alto riesgo y no es susceptible de urbanizar. Pertenecen a este rango las cárcavas y las áreas con alto grado de erosión.

ZONA PERI-URBANA: Es una franja de transición que rodea la zona urbana de la ciudad y se puede ser apta, zonas de futura expansión de la ciudad.

ZONA URBANA: Comprende la porción del territorio Municipal ubicado dentro del respectivo parámetro urbano, según la determinación que para tal fin se establezca en el plan de ordenamiento.

ZONA URBANIZADA: Son aquellas áreas desarrolladas dotadas de la infraestructura vial y de servicio público.

ZONA DE EXPANSION URBANA: Son aquellas zonas que pueden ser destinadas para el crecimiento y desarrollo de la misma.

ZONAS URBANIZABLES: Son aquellas partes del área urbana que cuentan con la estructura básica de servicios públicos o la posibilidad de dotarlos de estos, de acuerdo con los planes de desarrollo y que por sus condiciones geomorfológicas se pueden urbanizar y construir sin ningún riesgo.

ZONA SUBURBANA: Arrea ubicada dentro del suelo rural, en la que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizado el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios

Presentado a consideración del Honorable Concejo Municipal por

GILBERTO GOMEZ SANABRIA
Alcalde Municipal