

**REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE BOYACA MUNICIPIO
DE IZA**

PROYECTO DE ACUERDO N° _____ DEL 2.000

Por el cual se adopta la reglamentación Urbana para el Municipio de Iza y se dictan otras disposiciones.

EL HONORABLE CONSEJO MUNICIPAL DE IZA

En uso de sus facultades y en especial las definidas en la ley 388 de 1.997 y en sus Decretos Reglamentarios.

CONSIDERANDO

Que el señor Alcalde Municipal de Iza , a presentado a esta Corporación la reglamentación urbana para el Municipio la cual se consigna en el siguiente acuerdo.

**ACUERDA:
CAPITULO I
GENERALIDADES**

La realización de las políticas del esquema de Ordenamiento Territorial se procurará dentro del ámbito jurídico de un conjunto orgánico de normas reguladoras de las actividades privadas y públicas, cuyo desenvolvimiento implica actuación sobre los elementos, materiales que constituyen el soporte físico del municipio, ya sea que se trate de la simple utilización o uso de tales elementos, ya de su conservación, manejo y mantenimiento, o bien de su transformación, como en la ejecución de obras de infraestructura en los suelos, el levantamiento de edificaciones sobre los mismos, la parcelación o loteo de inmuebles y su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, el tratamiento y conducción de las aguas y la utilización del espacio.

Este conjunto de normas se desempeñará como instrumento jurídico inductor del esquema de ordenamiento territorial en sus aspectos físicos y todas ellas estarán comprendidas, para los efectos del presente acuerdo, dentro de la denominación genérica de “normas urbanísticas”.

ARTÍCULO 1.- POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 313 de la constitución política, es competencia del Concejo Municipal dictar a iniciativa del Alcalde las reglamentaciones urbanísticas.

A dichas reglamentaciones estarán sujetas, sin excepción, todas las personas y entidades privadas y públicas, aún las de los órdenes nacional y departamental.

ARTÍCULO 2.- ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS. Con arreglo a las

competencias específicas originadas en la ley y en los acuerdos municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de “normas urbanísticas”, los siguientes decretos del Alcalde:

1. Los decretos reglamentarios.
2. Los decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en el presente acuerdo.
3. Los decretos expedidos para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.
4. Los decretos, contentivos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente Acuerdo y en los demás acuerdos que regulen el urbanismo.

ARTÍCULO 3.- ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE “NORMAS URBANÍSTICAS”. A más de los decretos de que trata el artículo anterior se clasifica también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del jefe de Planeación Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Concejo y los decretos del Alcalde.

Los reglamentos internos de las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio y relacionados con la prestación de los servicios a su cargo en el área urbana, deberán sujetarse a las normas urbanísticas del municipio de Iza.

ARTICULO 4.- INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Los instrumentos de control del esquema de ordenamiento territorial son los instrumentos jurídicos por medio de los cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los siguientes:

- a) Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1.997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
- b) Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1.997 y aquellas que lo modifiquen o adicionen.
- c) Las órdenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1.997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- d) La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1.997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- e) La acción popular para defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8° de la Ley 9ª de 1.989 y las normas que lo modifiquen o adicionen;

- f) Las actuaciones de que trata el artículo 132 del código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- g) Los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1.997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- h) Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la Ley 388 de 1.997 y las normas que lo modifiquen o adicionen, así como los actos de revocación de las mismas, conforme a la Ley.
- i) Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la Ley y en los acuerdos municipales.
- j) La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.
- k) El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley.
- l) Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

Artículo 5. 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 del bienestar integral de sus habitantes.

Artículo 6. 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 Iza.

CAPITULO II DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7. Obligatoriedad de las Licencias y permisos: Toda parcelación, urbanización, construcción, adecuación, restauración, modificación, cerramiento y demolición que se realice dentro del territorio de jurisdicción del municipio de Iza, requiere la respectiva licencia o permiso, de acuerdo con las disposiciones existentes a nivel nacional y con lo definido en el presente Acuerdo.

Artículo 8. Licencias y Permisos: Las licencias de urbanismo y construcción serán expedidas por la oficina de planeación municipal y/o en su efecto para la alcaldía Municipal de acuerdo a las leyes y a lo contemplado en el presente Acuerdo.

Artículo 9. Titulares de Licencias: Serán titulares de 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 permiso carecen sobre el inmueble y producirán todos los efectos aún cuando este sea posteriormente enajenado.

Artículo 10. 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, extra contra actual por perjuicios que se causaren en el desarrollo de la misma.

Artículo 11. Terminación de la Licencia: Las licencias de urbanismo y construcción se expedirán por el término de un año.

Artículo 12. Control Urbano: La Alcaldía, a través de su oficina de Planeación Municipal, o la que haga sus veces, durante la ejecución de la obra deberá 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 13. Normas para la Empresa de Servicios: En la expedición de licencias de urbanismo, construcción ampliación y remodelación o restauración en el perímetro urbano se debe contar con la disponibilidad del servicio público. Entiéndase por disponibilidad definida la existencia física de: Plan de diseño, programas, tiempo para construcción y puesta en marcha del servicio por parte de la respectiva entidad o del municipio.

Artículo 14. 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 15. 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 reglamentación y modificar reglamentaciones ya existentes siempre y cuando se cuente 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 recursos sólidos y líquidos.

CAPITULO III

NORMAS DE HABITABILIDAD Y ORDENAMIENTO URBANO

Artículo 16. Unidad de vivienda Mínima: Deberá contar con alcoba, cocina y baño, iluminados y ventilados directamente y servicio básico.

Artículo 17. 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 de la edificación 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 18. Altura de piso: En las edificaciones destinadas a unidades de vivienda los espacios habitables deben tener una altura de 2.20 metros como mínimo desde el piso acabado hasta el cielo raso acabado a una altura de 2.20 metros en la parte más baja cuando se trate de cielos rasos no horizontales.

Artículo 19. 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 abran directamente sobre una escalera o tramo de escalera.

Parágrafo. Se deben tener en cuenta las mínimas normas de accesibilidad y circulación para personas discapacitadas. Para facilitar la movilización de los discapacitados se deben construir rampas de piso con material antideslizante en las entradas de las edificaciones, 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 21 instalaciones contra incendios: Todos los establecimientos de uso institucional, comercial, industrial residencial multifamiliar, deberán proveerse de dispositivos de seguridad contra incendio como gabinetes extinguidores.

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

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

Artículo 22. 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 de un sanitario y un lavamanos por cada 200 metros cuadrados de construcción.

Parágrafo. Para el sector comercial existente, que no cuenta con este requisito se concederá un plazo de seis meses a partir de la promulgación del presente Acuerdo, para la dotación sanitaria pública.

Artículo 23. 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. y /o la Alcaldía Municipal.

CAPITULO IV

NORMAS URBANAS ARQUITECTÓNICAS

El tratamiento como mecanismo regulador del crecimiento es el conjunto de normas a aplicarse para adecuar las actividades en esa área de los tipos de usos compatibles en ella. Para el municipio de Iza, se ha definido y delimitado, el sector histórico reconocido por contener en él un patrimonio arquitectónico – urbano de gran valor depositado en sus edificaciones, producto de los siglos pasados.

Artículo 24. Tipos de Intervención: Las normas de tratamiento urbano precisadas según el potencial urbano, valor patrimonial y estado actual de zonas, conjuntos edificados o inmuebles aislados, consideran los siguientes tipos de intervención: protección, conservación, habilitación, y desarrollo, para el sector histórico.

Protección . Este intervención comprende la restauración o reconstrucción de edificaciones amparadas e identificadas como “Edificaciones con valores arquitectónicos específicos”, que por su estado amenacen ruina o destrucción total, y que por tanto, no estén en uso, o se hallen subutilizadas o mal utilizadas.

Conservación: Esta intervención comprende el mantenimiento y consolidación de edificaciones en los “Conjuntos de edificaciones y parámetros de fachadas con valores arquitectónicos locales”. Se entiende por mantenimiento y consolidación, las acciones de tipo constructivo tendientes a mantener en buen estado de uso y habitación una edificación. En edificaciones que actualmente se usan como vivienda o comercio y que se hallan en un aceptable estado constructivo.

Habitación: Esta intervención comprende la recuperación de una edificación de importante valor arquitectónico que esté siendo afectada negativamente, o esté comprometida su estabilidad debido a un uso inadecuado o deficiente. La Administración municipal expropiará la edificación e instalará en ella una actividad cultural o administrativa consecuente al potencial arquitectónico de la edificación.

Desarrollo: Esta intervención comprende toda una nueva construcción dentro y fuera del sector histórico, ya sea producto de la subdivisión predial o por densificación de los predios actualmente existentes.

Artículo 25. PROPOSICIÓN DE NORMAS: Las normas indican , las condiciones necesarias para que las nuevas edificaciones se incorporen al sector histórico con el natural lenguaje de la arquitectura actual. Esta situación permitirá que las obras antiguas y las obras contemporáneas se relacionen en armoniosa unidad.

Parágrafo: Las normas a seguir estaran acordes con los aspectos de la edificación que tiene una repercusión sobre el espacio público urbano, se mantendrá, la armonía de la actual volumetría y composición de fachada, prohibiéndose la introducción de elementos ajenos a la unidad general especialmente en el sector histórico que alteren, o amenacen las características formales e históricas del área urbana de Iza.

Artículo 26. PROHIBICIONES: 1 Volumen: No se permitirán variaciones de altura con respecto a las existentes actualmente. Los frentes de las casas mantendrán los materiales, texturas y colores tradicionales.

2 Tratamiento de fachada: Las edificaciones deberán mantener el estilo y las proporciones de la construcción actual, en las obras de mantenimiento, restauración, o reconstrucción, se emplearán los mismos materiales de fachada o bien en los casos especialmente justificados, aquellos que por su textura, color y calidad en general sean permitidos por la autoridad competente después de su estudio.

3. Voladizos y balcones: Por ningún motivo se eliminarán o adicionarán cuerpos salientes del parámetro de fachada, como son aleros, balcones, ventanas, otros.

Avisos y Señalamiento: : Carteles, anuncios y publicidad en los establecimientos comerciales, cuando sean permanentes, no deben ubicarse sobre elementos arquitectónicos como columnas, balcones, ventanas, puertas, aleros, que afecten negativamente la lectura de la fachada; ni tampoco en cumbreras, caballetes, limatesas o limahoyas, azoteas, o tejados en general, donde se afecte la volumetría o perfil urbano del conjunto arquitectónico. Los avisos en general deben estar colocados a una altura de 2.20 m, sobre paños de superficie de fachada despejados de toda ornamentación arquitectónica.

Artículo 27. Normas para nuevas edificaciones: Estas normas se refieren a nuevas construcciones a surgir en aquellos puntos fuera y dentro del sector histórico actualmente libres, es decir no construidos, en predios baldíos o productos de subdivisión. Estas áreas previamente determinadas deberán construirse de modo que contribuyan a la consolidación de la unidad formal urbana y arquitectónica de IZA.

Artículo 28. Áreas y frentes de lotes: área promedio actual por lote: 900 m²; lote máximo, 2509 m² , lote mínimo 310 m².

Profundidad promedio actual del lote 63.7 m; profundidad máxima, 117m; profundidad mínima, 10m.

Frente promedio actual de lote, 74m; frente máximo, 139m.

Frente construido promedio actual, 17m; frente construido máximo, 29m; construido mínimo, 5m.

El lote mínimo construible es del 50% del lote promedio actual, tanto dentro como fuera del sector Histórico, a fin de promover la densificación urbana. Es de señalar que bajo ninguna circunstancia se permitirán servidumbres de acceso a lotes; ya que, toda nueva subdivisión predial para ser construible deberá tener acceso directo sobre alguna de las vías públicas que definen y delimitan a la manzana.

Artículo 24. Altura Máxima: la altura máxima en fachada de la nueva edificación deberá tener correspondencia con las alturas de cornisas de edificaciones adyacentes premodernas – con edades superiores a 60 años; considerando que la altura total de esas edificaciones en un piso más cubierto admite perfectamente, hoy, una edificación moderna de dos plantas.

Artículo 25. 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 del lote, siempre y cuando se cumplan las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de todos los espacios.

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

Artículo 26. Voladizos. El voladizo deberá ser paralelo a las vías existentes y en su extremo perpendiculares a ellas. Los voladizos máximos permitidos en las construcciones nuevas se determinarán al ancho de la vía de acuerdo con el ancho del andén del antejardín.

Artículo 27. 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, casetas y similares que impidan la circulación peatonal.

Es obligatorio construir rampas de acceso y salida a todos los andenes esquineros de vías del municipio y en todos los andenes y accesos principales a las edificaciones y sin obstaculizar el paso normal de peatón ocupado 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.

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 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 paramento de la construcción.

Artículo 30. Garajes y Parqueaderos: Para vivienda unifamiliar y bifamiliar: En estratos 1 y 2 no es necesario plantearse, para 3 y 4 debe haber un garaje por vivienda.

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 100 metros o este ubicado sobre una vía peatonal.

Para locales de más de 100 metros cuadrados, y para los nuevos centros comerciales deberá cumplirse con las siguientes condiciones de los parqueaderos para compradores:

Parqueadero por cada 50 m² de área comercial.

Parqueadero por cada unidad comercial.

Las zonas de descargue, deberán localizarse fuera de vías públicas y permitir el tráfico a los vehículos en cada caso para las operaciones de descargue.

Parágrafo. El parqueadero debe contar las medidas y señalizaciones necesarias para personas con movilidad reducida.

Artículo 32. Parqueadero para Industria: Se deberán diseñar Parqueaderos y zonas de descargue de acuerdo con estudios específicos realizados para cada caso.

CAPITULO V

URBANIZACIONES

Artículo 33. Licencia de construcción parcial: A la solicitud de la licencia de urbanismo deberá adjuntarse los planos arquitectónicos de proyectos, para la aprobación de los mismos por parte de la oficina de planeación municipal. Sin embargo, para la realización de las obras arquitectónicas, por parte de los urbanizadores o compradores de los lotes deberá obtenerse la respectiva licencia de construcción, previa presentación del proyecto definitivo. Los urbanizadores podrán solicitar 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, protección y 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:

*Que se prevea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.

*Que se ajuste en forma adecuada a las condiciones topográficas.

*Que todo lote tenga frente a una vía.

*Que exista la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada uno de los lotes de urbanización.

*Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.

*Que los lotes resultantes sean fácilmente deslindables.

El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de infraestructura vial totalmente terminada, servicios públicos (alcantarillado, acueducto, energía, alumbrado público, instalaciones para gas de conducto), zonas verdes, servicios 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 los siguientes :

Ronda 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 pasar la red eléctrica de alta tensión o esté afectado con redes, estas deberán expedirse por zonas públicas. En caso de extenderse por vías privadas deberá escriturarse la servidumbre a favor de la respectiva entidad de servicios públicos y /o la Alcaldía Municipal.

Artículo 38. Aislamiento de corrientes de Agua y Cárcavas: 1. Sobre el Río Iza A los lados de la corriente de agua superficial en una franja de 15 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. 2. sobre las Quebradas Toquilla y Carichana : A los lados de la corriente de agua superficial en una franja de 5.00 m de lado y lado de la ribera.

Para la ejecución de la obra el urbanizador deberá ser asesorado por CORPOBOYACA, y por la unidad Municipal de asistencia técnica Agropecuaria UMATA.

En estas zonas se deberá plantear después de los 30 metros, vías paisajísticas y parques lineales, 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.

Parágrafo: Donde ya existen construcciones a menos de los treinta metros de aislamiento se concertará con el propietario para definir el área de aislamiento hacia la ribera del río o quebrada.

Artículo 39. Área de Reserva: Cuando en una urbanización se planteen áreas de reserva se debe especificar el tipo de vivienda, urbana y el número de viviendas que se proyectan construir posteriormente en ellas, para que la urbanización sea aprobada acorde con las áreas de cesión y la infraestructura de servicios públicos.

Artículo 40 Cortes y Taludes: Todos los cortes deberán ajustarse de tal manera que ofrezcan 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. Relleno y Deposito de Sobrantes: Sé prohíbe utilizar los cauces permanentes y cárcavas como sitios de deposito 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 su construcción. En todo caso, el único sitio destinado para relleno es el definido por la Administración Municipal.

CAPITULO VI URBANIZACIONES INDUSTRIALES

Artículo 42. Definición: Urbanización industrial es la que se efectúa en terreno correspondiente a un sector industrial para adecuarlo primordialmente a labores de producción o bodegaje industrial, admitiendo usos complementarios.

Artículo 43. Ubicación: Las urbanizaciones y edificaciones industriales se ubicarán en los sitios destinados para este fin, Zona industrial, complementados en el presente Acuerdo.

Artículo 44. Aspectos Ambientales: En la realización de urbanizaciones y edificaciones industriales deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

1. Incidencias de las descargas de residuos sólidos en los sistemas de alcantarillado municipal y/o veredal.
2. Grado del tratamiento, manejo y disposición final requerida de acuerdo con las características de los residuos sólidos.
3. Posibles efectos sobre la utilización actual de las aguas residuales.
4. Proyecto de construcción y sistema de tratamiento de aguas residuales y disposición final de las mismas, incluida la conducción y disposición de aguas lluvias.
5. Contaminación sonora
6. Contaminación visual
7. Contaminación ambiental
8. Tratamiento de olores.

Artículo 45. Especificaciones Generales: Todas las edificaciones que se realicen en lotes independientes para agrupaciones de tipo industrial y bodegaje deberán cumplir las siguientes especificaciones.

Área mínima	100 M ²
Frentes mínimos de los lotes	10 M
Altura máxima	Deberá cumplir las normas para edificados en Altura.

Índice de ocupación 100% del área útil, después de cumplir con el antejardín y retiros obligatorios.

Se dispondrá de área de cargue y descargue en cada local y bodega dentro o fuera de la construcción cuando se ocupe un 10% del área del antejardín

Artículo 46. Zona de Aislamiento: Toda urbanización industrial o parque industrial deberá estar rodeado de un cinturón verde de 15 metros de ancho para zonas de producción la cual deberá ser emprendida y arborizada.

Artículo 47. Certificaciones de Entidades Competentes: Toda urbanización industrial para su aprobación requiere presentar la certificación de CORPOBOYACA, en el sentido que cumplan las normas existentes para tratamientos convencionales, vertimientos líquidos y demás disposiciones concordantes.

Artículo 48. Áreas de Parqueo: Todas las urbanizaciones y edificaciones industriales deberán completar las áreas de parqueo necesarias para sus actividades propias para visitantes de acuerdo con las normas establecidas por el ICONTEC.

CAPITULO VII CESIONES

Artículo 49. 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 de tres tipos a saber.

Afectaciones

Áreas Verdes

Áreas de servicios Comunes.

Artículo 50. Afectaciones: Son todos los aislamientos las rondas de las quebradas y los 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 protección específica.

Las zonas de afectación serán cedidas mediante el reglamento de urbanización elevado a escritura pública al municipio.

Artículo 51. 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, parques lineales.

Las áreas verdes deberán ser cedidas al Municipio mediante la reglamentación de la urbanización elevada a escritura pública.

Artículo 52. Cesiones del Áreas Comunes: 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 al Municipio mediante la reglamentación de la urbanización elevada a escritura pública.

Artículo 53. Áreas Comunales de uso recreativo: El urbanizador asignará mínimo el 5% del área de cesión de servicios comunales como uso recreativo, la cual deberá construirse y realizarse por cuenta del urbanizador con su correspondiente equipamiento, engramado, arborizado e infraestructura de servicios públicos, para lo cual elaborará un proyecto, que deberá contener 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, tendiente a lograr el bienestar integral de la población vulnerable.

Artículo 54. Tamaño del área de cesión: Toda nueva urbanización, parcelación o conjunto cerrado, luego de haber cumplido con las afecciones 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 tres pisos:

Áreas Verdes	10% de áreas urbanizables
Áreas de control	10% de áreas neta urbanizadas.

Para todo tipo de urbanización como comercio, industrial, bodega o similar se deberá ceder el 16% mínimo 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 elevada a escritura pública. En todo caso las áreas verdes por una parte y el área comunal, por otra, deben estar englobadas adecuadamente y tener una forma regular y ubicación tal que sean efectivamente útiles a la comunidad. Estas áreas en ningún momento serán diseminadas por todas partes, como parte de pequeños lotes que no representan beneficios para la comunidad y deberán cumplir con los fines y propósitos para los cuales han sido destinados.

Parágrafo. Para casos convencionales no se podrán compensar las secciones de áreas 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 55. Perfeccionamiento de la transferencia: La tradición de las zonas de cesión o comunal se perfeccionará mediante escritura pública y su 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 correspondiente.

Artículo 56. Entrega de Material de la Zona de Cesión: Dentro de los 30 días hábiles siguientes a la terminación de las obras, el propietario del 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 fije y comuniqué al interesado. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta en concordancia con la legislación vigente.

Artículo 57. Cesión por Etapas: Para proyectos urbanísticos o de parcelación que cumplan su realización por etapas, las cesiones de uso público, no podrán efectuarse en una proporción menor a la que corresponde a la ejecución de etapa respectiva. Estas sesiones deben entregarse, para las respectivas etapas, con base en los planos del proyecto urbanístico aprobado.

Artículo 58. Área de Cesión en Edificación Aislada: En las edificaciones de multifamiliares aislados en alturas, con área mayor de 6.000 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 la normatividad existente en Colombia y en el presente acuerdo, tendiente a favorecer la población con movilidad reducida en la región.

Artículo 59. Área 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 VIII VIAS

Artículo 60. 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, respetando lo definido en la propuesta Municipal.

Artículo 61. Clasificación: Las vías vehiculares se clasifican según su función.

Vías de corredor de transporte interregional

Vías arteriales principales
Vías arteriales secundarias
Vías marginales
Vías locales
Vías peatonales

Artículo 62. Cesión de vías: Todas las áreas correspondientes a vías, serán de cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Iza y la construcción de las mismas estarán a cargo del urbanizador el cual deberá entregarlas completamente terminadas.

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

Artículo 63. Especificaciones Técnicas: Las especificaciones técnicas de construcción de las vías, serán dictadas por la Oficina de Planeación Municipal y las vías serán recibidas por la Personería Municipal.

Artículo 64. Vías de Urbanización: Serán 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 colinde con un predio vecino urbanizable.

Artículo 65. Empalmes de vías: Cuando una urbanización, sea colindante con área urbanizables o de futura expansión, deberá proveerse la prolongación y empalmes de vías de urbanizaciones con lotes colindantes.

Artículo 66. Vías Cerradas: Cuando se plantee una vía vehicular con uno de los extremos cerrados, éste terminará en una ronda de volteador con diámetro mínimo de 14 metros.

CAPITULO IX LICENCIAS DE URBANISMO

Capítulo 67. Requisitos para la licencia de Urbanismo: Para la realización de toda obra de urbanismo es indispensable obtener la respectiva licencia de urbanismo para lo cual se requiere:

1. Consulta previa con la oficina de Planeación Municipal y/o Administración Municipal.
2. 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 y otras. El uso de suelos se solicita en la misma oficina de planeación.
3. Anteproyecto: Se presenta ante la Administración Municipal y la oficina de Planeación Municipal.
4. Formulario de solicitud y/o carta, de apertura y trámite, levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC y relacionada con la red vial existente en el municipio o casco urbano.

5. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC y relacionada con la red vial existente en el municipio o casco urbano.
6. Propuesta de loteo debidamente acordada con cuadro de áreas de los lotes y las áreas de afección y cesión. También deberán especificarse las alturas propuestas.
7. Copia de la escritura de propiedad del terreno.
8. Certificaciones de disponibilidad de servicios expedidos por las respectivas empresas y/o por la Alcaldía Municipal.
9. Póliza de garantía a favor del municipio equivalente al 10% del valor catastral de la obra.
10. Certificado de PAZ Y SALVO por concepto del impuesto predial y complementario.

El ante proyecto estará sometido a estudio entre el Concejo de planeación Municipal y/o Ante la oficina de Planeación Municipal.

Para la construcción de las obras de gran influencia peatonal de uso público y/o comercial será de estricto cumplimiento anexar la propuesta para el uso y disfrute del inmueble en mención por parte de las personas con movilidad reducida.

La oficina de planeación Municipal expedirá comunicación de la sanción del proyecto.

El proyecto de urbanismo definido deberá contener:

1. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC relacionadas con la red vial existente en el Municipio o en área urbana.
2. Proyecto loteo escala 1:500 en segundo original y tres copias heliográficas que contengan: cuadro de áreas de lotes, áreas de afectación en cesión, andenes, antejardines, aislamientos, 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 1.2000
6. Estudio de impacto ambiental, en el que se incluya tratamiento de aguas residuales, aprobadas por CORPOBOYACA o su radicación ante dicha entidad.
7. Anteproyecto con el visto bueno del concejo de Planeación Municipal
8. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor a 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 Iza.

Para las construcciones de obra de gran influencia peatonal de uso público y/o comercial será obligatorio anexar la propuesta para el uso y disfrute del inmueble en mención por parte de las personas con movilidad reducida.

Artículo 68. Comunicación de las solicitudes de las licencias: La oficina de planeación Municipal expedirá la resolución autorizando la ejecución de los trabajos de urbanismo, la cual deberá ser comunicada a los vecinos de acuerdo con los términos de Decreto 2111/97, o las disposiciones que modifiquen el mismo a nivel Nacional.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y al pago de los respectivos impuestos y expensas, la oficina de Planeación Municipal expedirá la licencia de urbanismo.

Artículo 69. Permisos de Ventas: para la 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 del 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 70. Reglamento de la Urbanización: Con el proyecto de urbanismo definitivo deberá presentarse la minuta para el reglamento de la urbanización, la cual deberá contener por lo menos.

Memoria descriptiva de la urbanización

Localizaciones y linderos generales

Plan de loteo con cuadro de áreas

Reglamentación sobre alturas, antejardines, andenes, zonas verdes

Reglamentación sobre reforma y ampliaciones permitidas

Reglamentación sobre usos de suelos

Reglamentación sobre administración y aportes porcentuales para cada predio

Delimitación de área de afectaciones y cesión de las mismas al Municipio de Iza y/o a las empresas respectivas.

Delimitación de las zonas verdes y cesión de las mismas al municipio de Iza.

Delimitación de las áreas comunales y cesión de las mismas a la comunidad.

Artículo 71. Elevación a Escritura pública del Reglamento: La minuta de reglamento de urbanización, será aprobada por la oficina de planeación municipal y revisada por la oficina de instrumentos públicos o quien haga sus veces y se elevara escritura pública.

Artículo 72. Póliza de Cumplimiento y Estabilidad: El urbanizador deberá presentar póliza de cumplimiento cuando haya realizado las obras de urbanismo en el 40%; el plazo de la póliza será igual al de la duración de la programación de las obras y seis meses más por una cuenta equivalente al 10% del valor de la obra de urbanismo.

Una póliza de estabilidad con 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 lista oficial de precios y con los presupuestos de obras adjuntos y constitutivos del diseño, previa actualización.

CAPITULO X LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 73. Requisitos para la licencia de construcción: La oficina de planeación municipal, expedirá la resolución autorizada de la licencia de construcción de acuerdo a lo estipulado al Decreto 211/97, o las normas que lo modifiquen o adicionen.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y pago los respectivos impuestos y expensas, 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 74. Requisitos para la licencia de construcción y obras de Urbanismo que afecten un área de valor arquitectónico o histórico: Además de las exigencias contempladas en el decreto 2111/97, o las disposiciones que modifican el mismo a nivel nacional deberá anexar.

1. Plano de fachada que incluye construcción adyacente y un estudio del perfil incorporado a la propuesta en Escala 1:50.
2. Fotografía de la fachada principal, de sus alrededores e interiores.

Artículo 75. Permisos de ventas: Cuando se trate de conjuntos multifamiliares, para la enajenación de las unidades de vivienda es imprescindible el permiso de ventas, expedido por la administración Municipal, para lo cual se pedirá el nuevo reglamento con el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

Artículo. Reglamento de propiedad Horizontal: La minuta para el reglamento de propiedad horizontal será elaborada de acuerdo con las normas existentes al respecto y deberá ser revisado por la Oficina de Planeación Municipal, para ser elevado a escritura pública. En este mismo documento se transfieren, ya sea al Municipio o a la comunidad, las áreas de cesión.

CAPITULO XI LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

Artículo 77. Modificaciones: Las licencias podrán ser modificadas, ya sea para ampliación, reforma o modificación interna, siempre y cuando se cumplan las normas urbanísticas del sector y deberán presentarse los mismos documentos que se 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 78. Control al Desarrollo de la obra: El control sobre el desarrollo de las obras urbanísticas será ejercido por la Alcaldía de Iza, a través de la oficina de Planeación.

Artículo 79. 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 la respectiva empresa de servicios públicos. El titular de la 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 encargada del control ambiental.

Artículo 80. Responsabilidad Ante Terceros: El titular de la licencia responderá extraordinariamente por los perjuicios que se puedan causar a terceros durante la ejecución de los trabajos.

Artículo 81. Responsabilidad Profesional: El arquitecto que firma la solicitud de licencia figura como responsables de supervisión arquitectónica del desarrollo de la obra. Para los profesionales responsables de obra urbanística o de construcción que se adelanten con violación las normas vigentes, se comunicará al concejo 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 en el desarrollo de la obra se incluya el personal idóneo y necesario para la ejecución de ésta.

Artículo 82. Reglamento de Covecindad: Para edificaciones de (2) pisos en adelante la oficina de Planeación Municipal junto con el solicitante de la licencia de construcción de común acuerdo con cada uno de los vecinos colindantes, realizará una inspección del bien inmueble registrado sobre el estado de la construcción y se firmara un acuerdo de voluntades en el cual el interesado se compromete a reparar los daños causados por el predio durante el proceso.

CAPITULO XII PERMISOS

Artículo 83. Obligatoriedad de permisos: Toda obra de remodelación, reforma, mantenimiento, cercado del lote, adecuación reforma de fachada, que no implique modificación sustancial ni aumento de área construida, deberá solicitar el respectivo permiso en la oficina de Planeación Municipal.

Artículo 84. Requisitos para obtención del Permiso: Los permisos serán expedidos por la oficina de planeación Municipal y/o Administración Municipal y para ello se exigirá:

1. Formulario de solicitud con localización 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 85. 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 y no se permitirá ocupación de vía vehicular o peatonal. El incumplimiento a lo anterior acarreará sanción de ley. El respectivo permiso deberá solicitarse en la oficina de planeación municipal, para lo cual se exigirá:

1. Formulario de solicitud con la localización del predio, descripción de los trabajos a 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 del pago de impuestos de ocupación del espacio público.
4. Pagar en la oficina de Planeación Municipal (tesorería), las expensas correspondientes.
5. La vigencia del permiso será máximo de (5) días renovables.

Artículo 86. Permiso 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 treinta días.
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 87. Permiso de Cerramiento Temporal: La oficina de Planeación municipal concederá permiso para cerrar un predio avanzado hasta el máximo de 50% del ancho del andén y exigirá cerramiento de la obra de construcción, reforma o demolición cuando su ubicación, magnitud y característica así lo ameriten.

CAPITULO XIII USOS DEL SUELO

Artículo 88. Clasificación del uso de los suelos 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:

Grupo de vivienda
Grupo de comercio y servicio
Grupo industrial
Grupo conservación ambiental
Grupo de conservación

Artículo 89. Determinación del uso del suelo: La planeación Municipal, será la entidad encargada de estudiar e introducir las modificaciones pertinentes a la tipología del uso del suelo, previa autorización hecha por el Concejo Municipal.

Artículo 90. Autorización del uso del suelo: La autorización del uso del suelo es la certificación expedida por la oficina de Planeación Municipal, en la cual consta que la actividad que se pretende desarrollar en un inmueble determinado, se ajusta a todos los requerimientos contenidos en el título 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 del uso. En caso de negarla debe comunicar por escrito al interesado, explicando las razones que la motivaron.

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

1. Solicitud por escrito del interesado, especificando la ubicación exacta del predio y su destinación.
2. Fotocopia de paz y salvo municipal
3. Fotocopia de la escritura y/o contrato del predio o inmueble
4. 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 91. 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 92. De los usos ya Establecidos: En caso de que se presenten usos o actividades permitidas y establecidas para determinada zona que se encuentren vigentes y que se clasifiquen como no permitidas y establecidas 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 la zona establecida para dicha actividad y cumplir con los requisitos señalados en el presente Acuerdo, fijando un plazo respectivo para su traslado. Cuando la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento, por cierre voluntario, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción 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 adicionar, 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 causando perjuicio o se constituya 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.

Artículo 93. Industria Fuera de Zona Industrial: En caso de presentarse una industria en zonas fuera de la zona industrial, no será razón para definir la zona como industrial. Se fijará las restricciones correspondientes con relación a usos asignados a la zona sobre la cual se ubica. En caso de traslado o liquidación de la industria, el área o terreno pasará a ser del uso asignado en la zona.

Artículo 94. 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:

1. El procesamiento de productos contaminantes (sólido, líquido, gaseoso, energéticos, térmicos, acústicos y otras) y la producción de desechos contaminantes.
2. El aumento de las frecuencias del tráfico vehicular y peatonal y/o la necesidad de grandes áreas de parqueo.
3. El volumen de producción o de comercialización, el impacto negativo al paisaje, características del suelo, el entorno.
4. El impacto psico-social negativo que pueda producir sobre el bienestar, la tranquilidad, la moral y las buenas costumbres de la comunidad.
5. 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.
6. La insuficiencia que se produce sobre el servicio público debido a altos consumos.
7. 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, esta será realizada por la Oficina de Planeación Municipal o por la Alcaldía Municipal, según las normas vigentes.

Artículo 95. Uso de Vivienda: Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas.

Artículo 96. Clasificación: Se establece la siguiente tipología de uso de vivienda, para efectos de reglamentación así:

1. Vivienda Unifamiliar: Esta conformada para una familia por predio diseñada y construida con características propias.
2. Vivienda Bifamiliar: Está conformada por dos unidades de vivienda, en una misma edificación, con características arquitectónicas similares.
3. Vivienda Multifamiliar: Conformada por tres o más unidades de vivienda, en una misma edificación.
4. 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.
5. Parcelaciones campestres de vivienda: Son aquellas subdivisiones de un lote de terreno ubicado en el área rural del municipio, para ser destinados al uso de vivienda campestre de baja densidad.

Artículo 97. 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.

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 a los habitantes.

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

Comercio Grupo Uno: 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, panaderías.
Artículos farmacéuticos y de tocador: droguería.

Servicios:

Servicios personales: Peluquerías, saunas, gimnasios.
Servicios alimenticios: Cafetería, restaurante
Oficinas de servicios personal técnico.
Los establecimientos deben cumplir con los servicios mínimos de baño, cocina, deposito, exhibición y atención a cliente según el caso.

Comercio Grupo dos: Son los establecimientos en los que se desarrollan un comercio y/o servicio de mayor cubrimiento a nivel del sector, que se produce cierto nivel de impacto en el medio por que requieren áreas mayores para su funcionamiento por cuanto:

- Requieren vitrinas de exhibición que generen mayor permanencia del peatón
- Requieren áreas para su funcionamiento
- Generan más trafico vehicular y tienen mayores exigencias de parqueo
- Pueden generar flujos peatonales concentrados
- Pueden requerir de mayor área de cargue y descargue.

Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos

Servicios:

Turístico: residencias, hostales y pensiones

Alimentos Bebidas: cafeterías, comidas rápidas

Otros de características similares

Los establecimientos anteriores según el caso, estar dotados de los servicios mínimos de vestier, baño, cocineta, bodega, depósito administración y exhibición, áreas de parqueo de modo no que obstaculicen o afecten la vía pública y zona de circulación peatonal.

Comercio Grupo: Son los establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicio de alto cubrimiento a nivel del municipio, el cual produce un gran impacto urbano y ambiental por cuanto pueden:

- Ocupar grandes áreas
- Generar tráfico pesado
- Generar uso anexo de impacto social negativo
- Generar efectos ambientales negativos

Servicios:

Recreativos: estaderos, asaderos, discotecas, cantinas, tabernas y restaurantes.

Turísticas: hoteles, centros de recreación y turismo

Según el caso deberán cumplir con los servicios mínimos de baño, cocina, 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 normas establecidas.

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

Cementerios y jardines cementerios: Deben ubicarse fuera del perímetro urbano y a una distancia no menor de 100 metros de edificaciones tales como: centro de salud o escuelas. Para su aprobación se tendrá en cuenta:

Posible contaminación de agua, interferencia con planes de servicios públicos o de interés social, proyectos viales. En todo caso deberá presentarse un estudio de impacto ambiental y tener zonas verdes de aislamiento o de transición con ancho mínimo de 8 metros por todo el perímetro. Se debe disponer de un área de parqueo y se podrán exigir áreas mayores o menores con base en las condiciones de tránsito vehicular o de volumen de servicios.

Hornos crematorios: se admite la localización de hornos para cremación de cadáveres previo visto bueno de la oficina de Planeación Municipal, el Concejo Territorial de Planeación y el servicio Seccional de Salud.

Artículo 98. Uso industrial: Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran las siguientes variables:

Tamaño de la industria, teniendo en cuenta: Número de empleados, capacidad instalada, área del lote, área construida y consumo de servicios públicos.

Impacto Ambiental: producción de contaminantes y desechos (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, acústicos y radioactivos).

Impacto urbanístico: teniendo en cuenta la generación de tráfico vehicular y la generación de usos conexos.

Clases de productos a elaborar.

Con base en lo anterior los usos Industriales se clasifican en:

Industria Grupo Uno: Industria doméstica artesanal (I. D. A.): Comprender labores de fabricación preferentemente manual y de carácter artesanal, que no requiera de grandes depósitos de materiales ni implique locales comerciales ni avisos publicitarios.

Pertenecen a este grupo los siguientes:

Adornos, sombreros

Arreglos florales.

Artesanías

Artículos de cuero

Artículos para el hogar

Confecciones

Decorados y grabados

Confites, postres y similares.

La industria doméstica artesanal no podrá utilizar elementos inflamables, explosivos y venenosos, no producir líquidos o humos tóxicos y olores penetrantes, ruidos, vibraciones de maquinaria o herramientas susceptibles de ser localizadas en cualquier sector del municipio, a excepción de las urbanizaciones, conjunto e edificios que lo prohíban expresamente en su reglamento interno.

Industria Grupo Dos: Industria liviana (I.L.): Es aquella industria compatible con otros usos dados su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a magnitud y al impacto urbanístico que pueda ocasionar.

Pertenecen a este grupo los siguientes:

Alimentos

Carpintería metálica y/o ornamentación

Confecciones, tejidos e hilanderas

Cerámicas.

La industria del grupo dos (2) deberá localizarse fuera de zonas de uso residencial, en las zonas industriales. Se considera restringida su ubicación en zonas comerciales.

Industrias Grupo tres: Industria Mediana (I.M.): Es aquella que por proceso de elaboración de materia prima puede generar contaminación ambiental como: ruidos,

olores, vibraciones y entorpecer el tráfico vehicular por lo tanto tiene restricciones de localización y debe situarse en zonas de uso industrial.

Pertenecen a ese Grupo los siguientes:

Central de sacrificio
Electrodomésticos
Leche pasteurizada y derivados lácteos
Producto para acabados de construcción
Otros de características similares

Requisitos para su ubicación y funcionamiento.

La industria de este grupo debe tener zonas de deslizamiento o transición con un ancho mínimo de tres (3) metros por todos los costados, independiente de los retiros correspondientes sobre la vía pública que serán demarcados en la licencia. Deberán conservar empalizadas y en ningún caso pueden ser ocupados con adiciones de la construcción o como almacenamiento.

Su ubicación será permitida en las zonas industriales y se considera restringida su localización fuera de ellas.

Para su funcionamiento será indispensable el visto bueno de la oficina de Planeación municipal, el Concejo territorial de Planeación y el estudio del impacto ambiental aprobado por la autoridad competente.

Debe disponer de un área de parqueo adecuado para la carga, descargue y maniobra de tal forma que dicha actividad no se realice sobre la vía pública, y proveerse de espacios para parqueo transitorio y fijo para visitantes y empleados.

Industria Grupo cuatro: Industria pesada (I. E.): Es aquella industria cuyo procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, coaccionado peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva y cuyo funcionamiento, por requerir instalaciones aisladas y medidas extremas de seguridad, sólo se permitirán a través de licencia especial por parte de Concejo territorial de Planeación Municipal.

Pertenecen a este grupo los siguientes:

Canteras de explotación de puzolana, carbón, fosfórica, arena, piedra, gravilla, recebo y similares
Cementos
Asfalto y mezcla asfálticas
Pulverizadores y trituradoras de piedra, rocas y minerales.
Otras de características similares.

Requisitos para su ubicación y Funcionamiento:

Aislamiento: Zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de diez (10) metros por todos los costados, independiente de los retiros correspondientes sobre vía pública que será demarcados en la licencia; deberán mantenerse como áreas libres y

privadas arborizadas y en ningún caso pueden ser ocupadas con adiciones de las edificaciones, ni como área de almacenamiento y depósito a la intemperie. Para su ubicación se requiere según el caso y tipo de industria de las licencias de explotación y explotación respectivas.

Parqueaderos: Deben disponer un área de parqueo adecuadas para cargue, descargue y maniobras de tal forma que dicha actividad no se realice sobre el espacio público, y proveerse para visitantes y empleados.

Estudios de Impacto Ambiental: Deben obtener el visto bueno de las entidades comprometidas en lo relativo al estudio del impacto ambiental, de manejo o respectivo plan de manejo. Corpoboyacá, Concejo de Planeación Municipal, Umata.

Deben ceñirse a las normas vigentes sobre seguridad industrial.

Las canteras deberán cumplir con los requerimientos y exigencias establecidas por Corpoboyacá, el Ministerio del Medio Ambiente y las disposiciones legales existentes al respecto.

Artículo 99. Uso institucional: Son establecimientos destinados a la prestación de servicios de orden social asistencial, administrativo y recreativo, 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: Salón Comunal y cultural.

Culto Capillas, iglesias y casa parroquial

Asistencial: Puesto de salud, bomberos

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: Colegio de enseñanza media y similares

Administrativos: Centros Administrativos locales (CAMI) defensa civil, centros de atención inmediata (CAI), telecomunicaciones.

Social y Cultural: Teatro al aire libre, centros culturales comunitarios, academia y casa de cultura.

Asistencial: Centro de Salud, unidades intermedias de salud.

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

Grupo Institucional Tres (1,3): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de ciudad, que producen por cubrimiento su impacto sobre el espacio público urbano. Su localización debe ser consultada por el Concejo de Planeación.

Artículo 100. Uso de protección de Medio Ambiente: Tendrán 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 existente.

Artículo 101. Zona de Conservación Ambiental: Las zonas de conservación ambiental están construidas por aquellas áreas urbanas que por su 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 bifamiliares 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.

Artículo 102. Uso de recuperación Ambiental: Las zonas de recuperación ambiental urbana, son aquellas áreas que no son susceptibles de urbanizar por constituir zonas de alto riesgo o de ser zonas víctimas de una avanzada erosión, Pertenecen a este rango las cárcavas que se hallan dentro y fuera del predio urbano del municipio.

Las zonas de recuperación ambiental serán delimitadas por la oficina de Planeación Municipal.

CAPITULO XV DIVISIÓN TERRITORIAL

Artículo 104. Zona rural: Esta constituida por todo el territorio del Municipio de Iza, menos la zona urbana.

Artículo 105. Zona Peri-Urbana: Se define como espacio periurbano el área periférica del sector urbano y que constituye la futura zona de expansión urbanística del municipio y de interés primordial para el Plan de Ordenamiento Territorial y desarrollo del Municipio.

Artículo 106 Zona Urbana. Se define como área Urbana el territorio de la cabecera municipal actualmente ocupado por construcciones consolidadas, servidas directamente por la estructura de calles y espacios públicos derivados de la vía básicamente las acciones de consolidación de construcciones: densificación y subdivisión predial; consolidación del espacio público: nuevas plazas, recorridos peatonales, estacionamientos y amoblamiento urbano.

La zona urbana del municipio de Iza está determinada por los mismos límites y puntos definidos en el Acuerdo N° 024 de 1995.

CAPITULO XVI PARCELACIONES EN ÁREAS DE EXPANSIÓN

Artículo 107. Aprobación de Concejo Territorial de Planeación Municipal: La aprobación de todo proyecto de parcelación deberá contar con el visto bueno del Concejo Territorial de Planeación Municipal o entidad que haga sus veces.

Artículo 108 Tipo 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 109. Vías y Retiros: El proyecto urbanístico deberá desarrollar un vía principal con afirmado debidamente compactado, pavimentado y/o adoquín como requerimiento mínimo. La sección de la vía será de 10 metros así: 7 metros de calzada y andenes de 1.50 a cada lado.

Artículo 110. Loteo: El loteo mínimo será de doscientos metros (200) metros cuadrados de área y mínimo de quince metros de frente.

Artículo 111 Alturas: La altura máxima permitida para viviendas será de dos (2) pisos y altillo.

Artículo 112. Servicios Públicos: En todas las parcelaciones se deberá cumplir con las normas de acueducto, alcantarillado, teléfono y energía, así como tratamiento de aguas negras de conformidad con las normas que para el efecto rigen en las respectivas empresas de servicios del Municipio.

CAPITULO XVII DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 113. El uso de protección y conservación, recuperación ambiental es obligatorio para las zonas estipuladas por el Ministerio de Medio Ambiente y/o Corpoboyacá.

Artículo 114. Las establecimientos de juego de suerte y azar, esferódromos, juegos electrónicos, casinos y otros con características similares deberán estar a una distancia mínima de 300 metros a la redonda de centros educativos.

Artículo 115. En las zonas de zanjones, cárcavas, cañadas naturales y otras características similares no se permitirá ningún uso, comercial, industrial, ni institucional, solamente serán para protección, conservación o recuperación ambiental.

Artículo 116. Todo tipo de uso que se de en las urbanizaciones, estará restringido a las normas establecidas en su reglamentación, así como en conjuntos con reglamentos de propiedad horizontal.

Artículo 117. La autorización para explotación de minas, materiales para la construcción y otras características similares está regido por la normatividad legal vigente.

Artículo 118. El establecimiento de casas de lenocinio y otras de similares características, no se permitirá en el municipio de Iza.

Artículo 119. Es obligatorio para los establecimientos abiertos al público que reúnan los siguientes requisitos:

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

Parágrafo 1. En cualquier tiempo las autoridades policivas del lugar verificarán en el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en materia de el uso del suelo y en cada caso de inobservancia adoptarán las medidas previstas en la Ley.

Artículo 120. Las obras de urbanismo 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 zona 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 y obras que señala la ley y el presente acuerdo para las personas con movilidad reducida.

Artículo 121. El aislamiento de 15. y 30. metros en las vías rurales según su categoría, será de uso netamente de conservación natural y deberán ser empalizado y arborizado. En esta zona no es permitido construir, ni desarrollar un uso diferente al mencionado.

Artículo 122. Partiendo de la culminación de la zona de aislamiento (15. y 30. metros según la categoría de la vía) se destinará una franja de cincuenta (50) metros a lado y lado de la calzada en el cual se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar.

Artículo 123. 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, amoldamiento urbano, y además elementos que permitan el fácil desplazamiento, uso y disfrute de estas construcciones, lo cual se reglamenta a la ley 361 del 7 de Febrero de 1997.

Artículo 124. En la aprobación de proyectos de construcción será obligación de la oficina de planeación Municipal exigir a los urbanizadores y constructores dentro del diseño presentado incluir rampas, senderos, pasamanos, amoldamiento 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 de lo anterior dentro de la entrega de áreas de cesión.

Artículo 125. Para la aprobación del proyecto de la Oficina de Planeación Municipal exigirá la comunicación vial entre Barrio y Urbanizaciones colindantes las cuales estarán de acuerdo al Plan vial del Municipio.

Artículo 126. 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 afecten el futuro vial.

Artículo 127. Los lotes susceptibles de ser urbanizados que no posean disponibilidad de alguno o varios de los servicios públicos que se requieren y que se ven beneficiados por obras futuras 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 XIX 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 predios 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, separación entre el parámetro de la construcción y el lindero del predio.

AISLAMIENTO LATERAL: Es la distancia horizontal comprendida entre fachada posterior y el lindero 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 EDIFICACIÓN: 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 raso acabado.

AMPLIACIÓN: Es la edificación en área y volumen de una edificación ya sea en forma horizontal o vertical. Se caracteriza por que 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 paramentos sin incluir antejardines.

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

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

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

AREA DE CESIÓN: Es la parte del predio que todo urbanizador entrega al Municipio o la comunidad a 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 el área construida en el primer piso.

AREA BRUTA URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área total Urbanizable, las áreas correspondiente a afectaciones de vía, servicios, canales, líneas de alta tensión, protecciones de causes.

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

AREA VERDE: espacio abierto, empalizado a la ambientación y creación.

AVISO: Son los 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 por un antepecho, barandilla, balaustrada o vidriera.

CALZADA: 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 del municipio.

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 HISTORICO: 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 cerramientos físicos de su área con vigilantes que sólo permiten el acceso libre, disfrute de áreas libres a sus propietarios, residentes o empleados.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir y 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 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.

LICENCIAS 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 del Municipio de Iza, son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para 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 prorrogas.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 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 del municipio. Son modalidades de licencias las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, crear, reparar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades, están sujetas a modificaciones.

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

MANZANA: Área 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 397 de 1998.

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

O----: recorte de la esquina de una construcción y/o andén cuyo fin primordial es el de optar mayor visibilidad y comodidad en el tránsito de peatones y de vehículos.

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

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

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

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 licitantes 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 rigen por las normas establecidas por el Gobierno Nacional.

VOLADIZO: Volumen de un edificio que sobresale del 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 de 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, con estructura de protección ambiental del municipio, definidas en el plan de Desarrollo.

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

ZONA DE PERI-URBANA: Es una franja de transición que rodea la zona urbana de la ciudad y se constituye en las 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: Es aquella zona que puede ser destinada 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: Área ubicada dentro del suelo rural, en la que se mezcla los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferente 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.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE, DADO EN EL MUNICIPIO DE IZA A LOS ____
DIAS DEL MES _____ DEL AÑO DOS MIL.

PRESIDENTE

SECRETARIA