

ALCALDIA MUNICIPAL DE IZA

CERTIFICA QUE :

Que dentro de los usos del suelo recomendados para el municipio de Iza específicamente para el predio No..... denominado localizado en área urbana se considera así:

Acpp: Uso principal .

El esquema de ordenamiento territorial del municipio de Iza establece para el lote en zona urbana con localizaciones puntuales por el sector donde se localiza y con las siguientes consideraciones

Usos generales recomendados

ALCANCES. Las disposiciones definidas en la Reglamentación Urbana son 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.

DISPOSICIONES GENERALES

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, así como la ocupación del espacio público con cualquier clase de Amoblamiento, requiere la respectiva licencia o permiso antes de su iniciación, de acuerdo con las disposiciones existentes a nivel nacional y con lo definido en el presente Reglamento.
8. **LICENCIAS Y PERMISOS.** Las licencias de urbanismo y construcción serán expedidas por la Oficina de Planeación Municipal y/o en su defecto la Alcaldía Municipal de acuerdo con las leyes y a lo contemplado en el presente reglamento.
9. **TITULARES DE LAS LICENCIAS.** Serán titulares de las licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, restauración, modificación, cerramiento y demolición 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 licencias o permisos no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión. Las licencias y permisos prevalecen sobre el

inmueble y producirán todos los efectos aún cuando este sea posteriormente enajenado.

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 y extra contractual por perjuicios que se causaren en el desarrollo de la misma
11. **TERMINO DE LA LICENCIA.** Toda licencia de urbanismo y/o construcción se expedirá máximo por el término de un (1) año y podrá ser renovado o suspendida.
12. **CONTROL URBANO.** La Alcaldía Municipal, 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.
13. **NORMAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS.** Para la expedición de licencias de urbanismo, construcción, ampliación, remodelación o restauración en el perímetro urbano, se debe contar con la disponibilidad de prestación de servicios públicos. 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.
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 Reglamento.
15. **MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO.** La Alcaldía Municipal, mediante decreto, y teniendo en cuenta el presente Reglamento, 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 cuente con la aprobación de los propietarios de los inmuebles de la urbanización. El reglamento debe contemplar por lo menos: Alturas máximas y mínimas permitidas, aislamientos posteriores y laterales, antejardines, andenes, zonas de protección, uso del suelo, determinación de áreas verdes comunales, disposición final de residuos sólidos y líquidos,

URBANIZACIONES

29. **LICENCIAS 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 definido. Los urbanizadores podrán solicitar licencias parciales, de acuerdo al avance del trabajo.
30. **PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:** Para todas las urbanizaciones y/o parcelación 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.

32. CONDICIONES MÍNIMAS DE TODA URBANIZACIÓN.

32.1. Diseño: Todo proyecto de urbanización deberá diseñarse de tal manera que reúna las siguientes condiciones y/o características:

- a. Que se prevea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.
- b. Que se ajuste en forma adecuada a las condiciones topográficas.
- c. Que todo lote tenga frente a una vía.
- d. Que exista la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada de los lotes de urbanización.
- e. Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.
- f. Que los lotes resultantes sean fácilmente deslindables.

32.2. DOTACIÓN: El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de:

- a. Infraestructura vial totalmente terminada.
- b. Servicios públicos (alcantarillado, acueducto, energía, alumbrado público, instalaciones para gas de conducto).
- c. Zonas verdes, servicios comunales y obras de protección ambiental, de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

33. AFECTACIONES. Es un proceso urbanístico se considera como afectación al predio los siguientes:

- a. Ronda de ríos y quebradas.
- b. Redes de alta tensión.
- c. Redes principales de acueducto y alcantarillado.
- d. Vía arteria y vía férrea.
- e. Zonas de producción ambiental específicas.
- f. Cárcavas.
- g. Depósitos o reservorios.

En las urbanizaciones donde sea necesario pasar la red eléctrica de alta tensión o estén afectadas con redes, estas deberán extenderse 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.

34. AISLAMIENTO DE CORRIENTES DE AGUA Y CÁRCAVAS.

- a. Sobre el río Iza a cada lado de la corriente de agua superficial en una franja de 15 metros a partir del eje del cause 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.
- b. Sobre las Quebradas Torquilla y Carichana a cada lado de la corriente de agua superficial estos aislamientos estarán sujetos a las obras de urbanismo específicas, siempre y cuando se establezcan áreas de aislamiento y protección ambiental.
- c. En el caso de áreas con cárcavas no se permitirá ninguna construcción habitacional en un lado mínimo de treinta (30) metros, previo concepto y obras de geotecnia. Se deberá plantear después de los 30 metros, vías paisajísticas y parques lineales, garantizado así el disfrute de las mismas.

Al momento de la ejecución de obras, el urbanizador y/o constructor se deberá asesorar por CORPOBOYACA, entidad encargada de la administración y protección del medio ambiente y por la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA.

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

Donde ya existen construcciones a menos de quince (15) metros de aislamiento se concertará con el propietario para definir el área de aislamiento hacia la ribera del río o quebrada.

35. ÁREAS DE RESERVA. Cuando en una urbanización se planteo áreas de reserva, se debe especificar el tipo de vivienda, alturas y 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.

36. CORTES Y TALUDES.

- a. Todos los cortes deberán ajustarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios y vecinos.
- b. En ningún caso los taludes pueden exceder las pendientes y altura recomendada para el tipo del suelo en el cual se este trabajando.
- c. 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 y/o constructor que realice el corte.

37. RELLENOS Y DEPOSITOS DE SOBRAINTES.

- a. Se prohíbe utilizar los cauces permanentes y cárcavas como sitios de depósito y destino final de los sobrantes de construcción.

- b. No se permitirán rellenos con basura o cualquier otro tipo de material orgánico en lotes destinados para construcción.
- c. En todo caso, el único sitio destinado para relleno y depósito de sobrantes es el definido por la Administración Municipal.

URBANIZACIONES

- 31. **LICENCIAS 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 definido. Los urbanizadores podrán solicitar licencias parciales, de acuerdo al avance del trabajo.

- 32. **PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:** Para todas las urbanizaciones y/o parcelación 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.

- 38. **CONDICIONES MÍNIMAS DE TODA URBANIZACIÓN.**
- 38.1. **Diseño:** Todo proyecto de urbanización deberá diseñarse de tal manera que reúna las siguientes condiciones y/o características:
 - g. Que se prevea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.
 - h. Que se ajuste en forma adecuada a las condiciones topográficas.
 - i. Que todo lote tenga frente a una vía.
 - j. Que exista la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada de los lotes de urbanización.
 - k. Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.
 - l. Que los lotes resultantes sean fácilmente deslindables.

- 38.2. **DOTACIÓN:** El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de:
 - a. Infraestructura vial totalmente terminada.
 - b. Servicios públicos (alcantarillado, acueducto, energía, alumbrado público, instalaciones para gas de conducto).

- c. Zonas verdes, servicios comunales y obras de protección ambiental, de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.
- 39. AFECTACIONES.** Es un proceso urbanístico se considera como afectación al predio los siguientes:
- h. Ronda de ríos y quebradas.
 - i. Redes de alta tensión.
 - j. Redes principales de acueducto y alcantarillado.
 - k. Vía arteria y vía férrea.
 - l. Zonas de producción ambiental específicas.
 - m. Cárcavas.
 - n. Depósitos o reservorios.

En las urbanizaciones donde sea necesario pasar la red eléctrica de alta tensión o estén afectadas con redes, estas deberán extenderse 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.

40. AISLAMIENTO DE CORRIENTES DE AGUA Y CÁRCAVAS.

- d. Sobre el río Iza a cada lado de la corriente de agua superficial en una franja de 15 metros a partir del eje del cause 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.
- e. Sobre las Quebradas Torquilla y Carichana a cada lado de la corriente de agua superficial estos aislamientos estarán sujetos a las obras de urbanismo específicas, siempre y cuando se establezcan áreas de aislamiento y protección ambiental.
- f. En el caso de áreas con cárcavas no se permitirá ninguna construcción habitacional en un lado mínimo de treinta (30) metros, previo concepto y obras de geotecnia. Se deberá plantear después de los 30 metros, vías paisajísticas y parques lineales, garantizado así el disfrute de las mismas.

Al momento de la ejecución de obras, el urbanizador y/o constructor se deberá asesorar por CORPOBOYACA, entidad encargada de la administración y protección del medio ambiente y por la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA.

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

Donde ya existen construcciones a menos de quince (15) metros de aislamiento se concertará con el propietario para definir el área de aislamiento hacia la ribera del río o quebrada.

41. **ÁREAS DE RESERVA.** Cuando en una urbanización se planteo áreas de reserva, se debe especificar el tipo de vivienda, alturas y 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.

42. **CORTES Y TALUDES.**

- d. Todos los cortes deberán ajustarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios y vecinos.
- e. En ningún caso los taludes pueden exceder las pendientes y altura recomendada para el tipo del suelo en el cual se este trabajando.
- f. 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 y/o constructor que realice el corte.

43. **RELLENOS Y DEPOSITOS DE SOBANTES.**

- d. Se prohíbe utilizar los cauces permanentes y cárcavas como sitios de depósito y destino final de los sobrantes de construcción.
- e. No se permitirán rellenos con basura o cualquier otro tipo de material orgánico en lotes destinados para construcción.
- f. En todo caso, el único sitio destinado para relleno y deposito de sobrantes es el definido por la Administración Municipal.

URBANIZACIONES

33. **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN PARCIAL:** A la solicitud de la licencia de urbanismo deberá adjuntarse los planos arquitectónicos

34. 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 definido. Los urbanizadores podrán solicitar

35.

36. licencias parciales, de acuerdo al avance del trabajo.

37. **PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:** Para todas las urbanizaciones y/o parcelación 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.

44. CONDICIONES MÍNIMAS DE TODA URBANIZACIÓN.

44.1. Diseño: Todo proyecto de urbanización deberá diseñarse de tal manera que reúna las siguientes condiciones y/o características:

- m. Que se prevea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.
- n. Que se ajuste en forma adecuada a las condiciones topográficas.
- o. Que todo lote tenga frente a una vía.
- p. Que exista la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada de los lotes de urbanización.
- q. Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.
- r. Que los lotes resultantes sean fácilmente deslindables.

44.2. DOTACIÓN: El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de:

- a. Infraestructura vial totalmente terminada.
- b. Servicios públicos (alcantarillado, acueducto, energía, alumbrado público, instalaciones para gas de conducto).
- c. Zonas verdes, servicios comunales y obras de protección ambiental, de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

45. AFECTACIONES. Es un proceso urbanístico se considera como afectación al predio los siguientes:

- o. Ronda de ríos y quebradas.
- p. Redes de alta tensión.
- q. Redes principales de acueducto y alcantarillado.
- r. Vía arteria y vía férrea.
- s. Zonas de producción ambiental específicas.
- t. -Cárcavas.
- u. Depósitos o reservorios.

En las urbanizaciones donde sea necesario pasar la red eléctrica de alta tensión o estén afectadas con redes, estas deberán extenderse 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.

46. AISLAMIENTO DE CORRIENTES DE AGUA Y CÁRCAVAS.

- g. Sobre el río Iza a cada lado de la corriente de agua superficial en una franja de 15 metros a partir del eje del cause 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.

- h. Sobre las Quebradas Torquilla y Carichana a cada lado de la corriente de agua superficial estos aislamientos estarán sujetos a las obras de urbanismo específicas, siempre y cuando se establezcan áreas de aislamiento y protección ambiental.
- i. En el caso de áreas con cárcavas no se permitirá ninguna construcción habitacional en un lado mínimo de treinta (30) metros, previo concepto y obras de geotecnia. Se deberá plantear después de los 30 metros, vías paisajísticas y parques lineales, garantizado así el disfrute de las mismas.

Al momento de la ejecución de obras, el urbanizador y/o constructor se deberá asesorar por CORPOBOYACA, entidad encargada de la administración y protección del medio ambiente y por la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA.

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

Donde ya existen construcciones a menos de quince (15) metros de aislamiento se concertará con el propietario para definir el área de aislamiento hacia la ribera del río o quebrada.

47. ÁREAS DE RESERVA. Cuando en una urbanización se planteo áreas de reserva, se debe especificar el tipo de vivienda, alturas y 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.

48. CORTES Y TALUDES.

- g. Todos los cortes deberán ajustarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios y vecinos.
- h. En ningún caso los taludes pueden exceder las pendientes y altura recomendada para el tipo del suelo en el cual se este trabajando.
- i. 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 y/o constructor que realice el corte.

49. RELLENOS Y DEPOSITOS DE SOBANTES.

- g. Se prohíbe utilizar los cauces permanentes y cárcavas como sitios de depósito y destino final de los sobrantes de construcción.
- h. No se permitirán rellenos con basura o cualquier otro tipo de material orgánico en lotes destinados para construcción.
- i. En todo caso, el único sitio destinado para relleno y deposito de sobrantes es el definido por la Administración Municipal.

CAPITULO VII

CESIONES

41. **ÁREAS DE CESIÓN. Definición:** Las cesiones obligatorias gratuitas son mecanismos creados por la Ley para generar espacio público, como vías, parques, zonas verdes y equipamiento de tipo comunitario, así como para distribuir cargas y beneficios derivados de la urbanización y/o construcción de predios rurales y urbanos.
42. **CLASES DE CESIONES.** Toda urbanización que se desarrolle en el suelo urbano y suburbano que forman parte de los bienes de uso público del Municipio de Iza deberá realizar cesiones como: Fajas de Retiro, Cesiones Tipo A, Cesiones Tipo B y Cesiones Tipo C según corresponda.
- 46.1. **FAJAS DE RETIRO:** Se determinan en el Municipio de Iza las siguientes fajas de retiro:
- Las fajas de protección a las fuentes de agua.
 - Las fajas de retiro al eje de la vía de acuerdo a las secciones viales de cada una.
 - Las fajas de protección a las líneas de energía, las cuales se determinan según la capacidad de las líneas.
 - Fajas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos.
- 46.2. **CESIÓN TIPO A** Comprenden parte del predio transferido por el urbanizador al Municipio a título gratuito con destino a zonas verdes y equipamiento comunal público según la localización, la densidad y el uso permitido.

Las cesiones para zonas verdes tienen que ver con las áreas empadrizadas y/o arborizadas para el disfrute de todos los habitantes de la ciudad, el urbanizador debe llevar acabo las obras de empadrización, senderos, áreas de juego y deportivas; así mismo el urbanizador dotará estas áreas de servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

Las cesiones para el equipamiento comunal público están relacionadas con las áreas destinadas a la dotación de servicios para los habitantes del sector y serán orientadas para los equipamientos de bienestar social.

Las áreas de zonas verdes y equipamiento comunal deberán concentrarse en un globo de terreno, localizadas contiguas a las vías vehiculares de mayor jerarquía colindantes con el predio, garantizando su acceso y carácter de espacio público.

Las áreas de que trata el párrafo anterior no podrán ubicarse en:

- Áreas afectadas por vías arterias del plan vial.
 - Corredores de las líneas de alta tensión.
 - Zonas de aislamiento de la línea férrea.
 - Canales abiertos y rondas de cauces.
 - En áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten algún tipo de amenaza o riesgo.
 - En terrenos cuyas condiciones no permitan el buen desarrollo de los fines previstos.
- 46.3 **CESIÓN TIPO B:** Son el aporte del proyecto a urbanizar o a parcelar, a título gratuito, para el desarrollo de equipamiento comunal privado. Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación o de conjuntos debe contemplar áreas libres o construidas de propiedad y uso comunal. Estas áreas se localizaran a nivel del terreno.

Los usos destinados para los equipamientos aquí descritos pueden ser:

- Recreativos: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos.
- Educativos: Guarderías, kinder o jardín infantil.
- Salud: Enfermería, puesto de salud.
- Mixto: Salón múltiple.

- Parqueo para visitantes de acuerdo a los requerimientos y ubicados en el interior del predio.

En las áreas de cesión Tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a accesos vehiculares y aquellas para parqueaderos privados.

Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación o de conjuntos, debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal según las siguientes normas: un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 80 metros cuadrados construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto, cubierto o descubierto el 80% como mínimo localizados a nivel del terreno.

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 elabora un proyecto, el 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.

46.4. CESIÓN TIPO C: Comprenden la parte del predio transferido por el urbanizador o parcelador a título gratuito para el desarrollo de vías, servicios de infraestructura y obras de urbanismo. Comprende las áreas para vías del Plan Vial y las vías locales de la urbanización o parcelación, así como las de afectación de servicios públicos.

Todo terreno en proceso de urbanización o parcelación debe prever un sistema vehicular de uso público que constituya una malla vía vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los sistemas aledaños.

Los accesos a las vías del plan vial se realizarán de acuerdo a las disposiciones sobre la materia cumpliendo con las especificaciones técnicas emanadas de la Administración Municipal a través de la Oficina de Planeación Municipal.

La comunicación entre el desarrollo vial local propuesto con las vías arterias del plan vial se hará por medio de vías locales principales.

Todo urbanizador o parcelador debe construir o ceder gratuitamente al Municipio las vías locales definidas en la sección anterior.

Cuando el predio a urbanizar requiera la entrega a vías del plan vial, el urbanizador o parcelador deberá construir y/o ceder el tramo correspondiente a las zonas paralelas de servicio de estas vías cumpliendo con las especificaciones técnicas correspondientes.

Todo urbanizador o parcelador debe proveer y construir los servicios de infraestructura correspondiente, de acuerdo a la normatividad vigente y a las exigencias establecidas por las respectivas empresas.

47. 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 los siguientes porcentajes:

47.4. URBANIZACIONES UNIFAMILIARES O BIFAMILIARES HASTA DE DOS PISOS:

- 47.1.1. Zonas Verdes:** 10% de Áreas Urbanizables.
47.1.2. Servicios comunales: 12% de Áreas Urbanizables.
47.1.3. Zonas Recreativas: 5% de Zonas Comunales.

LICENCIAS DE URBANISMO

48. REQUISITOS PARA OBTENER LAS LICENCIAS DE URBANISMO.

48.4. Requisitos: 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 al 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 IGAL y relacionada con la red vial existente en el Municipio o caso urbano.
5. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas de IGAC y relacionada con la red vial existente en el municipio o casco urbano.
6. Propuesta de loteo debidamente acordada con cuadro de área 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.

48.5. CONTENIDO DEL PROYECTO URBANÍSTICO: El proyecto de urbanismo definido deberá contener:

- a. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC relacionadas con la red vial existente en el Municipio o en el área urbana.
- b. Proyecto de loteo a 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.
- c. Planos arquitectónicos y constructivos de los elementos de las áreas de cesión.
- d. Dos copias heliográficas de los proyectos de redes de servicios públicos aprobados por las respectivas empresas, y/o por la Oficina de Planeación Municipal.
- e. Acetatos con el loteo de la urbanización a Escala 1:2000.
- f. Estudio de impacto ambiental, en el que se incluya tratamiento de aguas residuales aprobadas por CORPOBOYACA o su radicación ante dicha entidad.
- g. Ante proyecto con el visto bueno del consejo de Planeación Municipal.
- h. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor a tres meses y escritura de propiedad.
- i. Paz y Salvo Municipal.
- j. 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.

49. 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 del 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.

50. 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 cual 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.

51. 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 suelo.
- Reglamentación sobre administración y aporte 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.

52. 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.

- 53. POLIZA 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 6 meses mas por una cuenta equivalente al 10% del valor de la obra de urbanismo.

Una póliza de estabilidad con duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la entrega de áreas de cesión al municipio y una cuantía del 20% del valor de las obras de urbanismo entregadas.

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

54. REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Para la realización de toda obra de urbanismo es indispensable es indispensable obtener la respectiva licencia de urbanismo para la cual se requiere:

1. Consulta previa con la Oficina de Planeación Municipal y/o Administración Municipal.

2. Diligenciar formato de solicitud.
3. Certificado de Uso del Suelo (se solicita en la misma Oficina de Planeación).
4. Certificaciones de disponibilidad de servicios expedida por las respectivas empresas y/o por la Alcaldía Municipal.
5. Certificado de **Paz y Salvo** por concepto del impuesto predial y complementario.
6. Localización de proyecto a Escala 1:500 en segundo original y tres copias heliográficas que contenga el cuadro de áreas, índice de ocupación y de construcción.
7. Planos arquitectónicos y constructivos a Escala 1:50:
 - Planta de ejes, cimientos y desagües.
 - Plantas arquitectónicas.
 - Dos cortes (uno por la escalera).
 - Fachadas (que incluya un Corte – Fachada a Escala 1:20 y Detalles constructivos (escalera, zapatas, vigas, columnas, especificación de materiales).
 - etc.).
 - Planos Estructurales (Adjuntando memorias de cálculo).
 - Planos eléctricos con (con aprobación de la EBSA).
 - Planos Hidráulicos y sanitarios.
 - Estudio de Suelos.
 - Todos los planos deberán estar firmados por el profesional correspondiente.
8. Fotocopia de la Matricula de los profesionales encargados de elaborar los planos.
9. Copia del folio de matricula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor a tres meses y escritura de propiedad.

55. COMUNICACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS. La Oficina de Planeación Municipal, expedirá la resolución autorizada de las licencias de construcción de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 2111/97, o las normas que lo modifique 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 el Decreto 2111/97, o las disposiciones que modifican el mismo a nivel nacional.

LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

- 56. 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.
- 57. 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 Municipal.
- 58. 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.
- 59. 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.
- 60. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL.** El Arquitecto o Ingeniero que firma la solicitud de licencia figura como responsable de supervisión arquitectónica del desarrollo de la obra. Para los profesionales responsables de obra urbanística o de construcción que se adelante con violación de las normas vigentes, se comunicara al Consejo De Ingeniería y Arquitectura para que apliquen las sanciones correspondientes .

Cuando el Arquitecto o Ingeniero por alguna circunstancia no ejerza la correspondiente supervisión técnica deberá dejar constancia por escrito en la Oficina de Planeación Municipal.

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.

- 61. REGLAMENTO DE COVECINDAD.** Para edificaciones de dos (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

62. 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.

63. REQUISITOS PARA OBTENCIÓN DEL PERMISO. Los permisos serán expedidos por la Oficina de Planeación Municipal y/o Administración Municipal y para ellos se exigirá:

- Formulario de solicitud con localización de la obra y descripción de los trabajos, informado por el propietario.
- Paz y Salvo Municipal.
- Cancelar en Tesorería Municipal las expensas correspondientes a la expedición del permiso.

64. PERMISOS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. Para cualquier obra de trabajo que implique la ocupación de espacio publico, 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:

- Formulario de solicitud con la localización del predio, descripción de los trabajos a realizar, especificando área a ocupar y tiempo de ocupación.
- Paz y Salvo Municipal.
- Recibo de pago a nombre de la Tesorería Municipal por concepto del pago del impuestos de ocupación del espacio público.
- Pagar en Tesorería Municipal las expensas correspondientes.
- La vigencia del permiso será máximo de cinco (5) días renovables.

65. 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:

- Formulario de solicitud con localización del inmueble y descripción de los trabajos.
- Copia del folio de Matrícula Inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor a tres (3) meses.
- Paz y salvo Municipal .
- Pagar en la Tesorería Municipal las expensas correspondientes a permiso de demolición.

66. PERMISO DE CERRAMIENTO TEMPORAL. La oficina de Planeación Municipal concederá permiso por 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.

37.10. ANTEJARDINES Y ZONAS DE PROTECCIÓN:

- a. En las urbanizaciones nuevas deberán plantearse, en todos los casos, zonas verdes de protección entre la vía vehicular y el andén.
- b. Si el antejardín se plantea parcial (50% del frente) debe darse la totalidad como zona verde.
- c. 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.

37.11. AVISOS:

- a.** Se prohíben los siguientes tipos de avisos: de neón o luminosos, vallas y pancartas aisladas en el espacio público o sobre edificaciones en terrazas y cubiertas; avisos comerciales proyectados perpendicularmente a la fachada.
- b.** Se dispondrán en el marco de la Plaza del Pino sendas carteleras murales oficial para anuncios que interesen a la población

En cuanto a los avisos particulares de índole comercial, deben cumplir las siguientes características:

- a.** Ser adosados al muro sin sobresalir demasiado de la fachada (máximo 6 centímetros).
- b.** Deben estar contruidos en madera, metal o piedra, ribeteados o enmarcados.
- c.** Deben estar ubicados sobre paños de fachada libres de elementos arquitectónicos u ornamentales.
- d.** La altura con respecto al andén a de ser de 2.00 metros hasta la base del aviso.
- e.** El ancho máximo del aviso será de 60 centímetros y, su longitud no debe sobrepasar los 1.50 metros.

ALCALDIA MUNICIPAL DE IZA

Certifica:

Que dentro de los usos del suelo recomendados para el municipio de Iza, específicamente para el predio con el No 010000320008000 denominado calle 4 No. 7-177 ubicado en urbano con un área de 2 Hectares 6.666 metros² denominado “ “ y localizado en la zona urbana.

Acpp : Uso principal : El esquema de ordenamiento territorial del municipio de Iza establece para el lote en mención

Al encontrarse ubicado el predio en área determinada como área de desarrollo turístico y ambiental

DESTINACIÓN. Se considera como uso de destinación asignada al terreno, y de acuerdo con sus actividades específicas, las siguientes:
Parcelación, Loteo, construcción de vivienda unifamiliar (baja densidad)

Área total predio : 26.660 M²

Número de lotes : 24

Área mínima de lote : 812.57 M²

Área máxima de lote : 1.000.40

Área total en lotes : 22.227.10

Servicios :

Cárcel de vigilancia 23.52 M²

Planta : 29.06

Zona verde : 1.497.50

Vías : 2.761.46

CE ramamiento (tapia pisada) : 55.06

Área de cesión - acceso : 66.30 M²

AUTORIZACIÓN DEL USO DEL SUELO. Se autoriza la utilización del predio de acuerdo a la solicitud presentada por el propietario la subdivisión del predio en lotes no menores a 1.

Actividad :

(se debe determinar que esta urbanización nació en años anteriores a la adopción del ESQUEMA DE ORDENAMIENTO territorial, QUE EL LOTEO PRESENTADO ES CONSECUENCIA DE L DISEÑO ESTABLECIDO PARA ESA ENTONCES, QUE ADEMÁS EXISTEN DE ESTOS PREDIOS PROPUESTOS YA VENDIDOS ALGUNOS,, (DEBE PEDIRSE UNA DESCRIPCIÓN DE ANTECEDENTES DEL URBANIZADOR).

Los requisitos para expedición del certificado del uso del suelo son los siguientes:

Solicitud por escrito del interesado, especificando la ubicación exacta del predio y su destinación.

Fotocopia de paz y salvo municipal

Fotocopia de la escritura y/o contrato del predio o inmueble

Recibo de cancelación por concepto de certificación de uso del suelo de la Tesorería Municipal.

USO DE VIVIENDA. Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas.

CLASIFICACIÓN: Se establece la siguiente tipología de uso de vivienda, para efectos de reglamentación así:

Agrupaciones o Conjuntos: Están conformadas por varias edificaciones unifamiliares, en un mismo predio, con características arquitectónicas similares, con espacios exteriores o interiores comunes.

89.1.1. Parcelaciones Campestres de Vivienda: Son aquellas subdivisiones de un lote de terreno ubicado en el área rural O URBANA del municipio, para ser destinados al uso de vivienda campestre de baja densidad.

Parque La exp43edición de la licencia de y/o sol

USO

DE PROTECCIÓN DEL 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.

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 protección 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 estudio 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.

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

De acuerdo con el Decreto 2811/97 y el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997 se definieron como áreas de protección las siguientes zonas:

92.1.1. Parques lineales. 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 y vocación turística y revegetación con especies nativas.

92.1.2.

92.1.3. Área de conservación vial de servicios. Son las áreas determinadas en el uso recomendado urbano paralela a las vías tanto de entrada como de salida, así como la vía que conduce a las piscinas en la que establecen corredores de servicios y que implica diseño de infraestructura apta para el desarrollo de actividades tanto de recreación como de turismo y que contribuyan al desarrollo municipal.