

***Municipio de Iza***  
***Departamento de Boyacá***  
***Republica de Colombia***

**REGLAMENTACION URBANA PARA EL MUNICIPIO DE IZA**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**2004**

## **REGLAMENTACIÓN URBANA PARA EL MUNICIPIO DE IZA (NORMAS URBANISTICAS) 2.004**

### **CAPITULO I**

#### **GENERALIDADES**

La realización de las políticas del Esquema de Ordenamiento Territorial se aplicará dentro del ámbito jurídico de un conjunto orgánico de normas reguladoras de las actividades privadas y públicas, cuyo desenvolvimiento implica la 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 desempeñara como instrumento jurídico inductor del Esquema de Ordenamiento Territorial en sus aspectos físicos y todas ellas estarán comprendidas para los efectos del presente reglamento, dentro de la denominación genérica de "Normas Urbanísticas".

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 Consejo 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 órdenes Nacional y Departamental.

2. **ACTOS DEL ALCALDE MUNICIPAL COMPRENDIDO DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS.** Con arreglo a las competencias específicas originadas por la Ley y en los acuerdos municipales se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de " Normas Urbanísticas", los siguientes decretos del Alcalde:

- a. Los decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en los Acuerdos por el Concejo Municipal.
  - b. Los decretos reglamentarios.
  - c. 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.
  - d. Los decretos, contentivos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, contemplados en los acuerdos que regulen el urbanismo.
3. **ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENERCA DE NORMAS URBANÍSTICAS.** A más de los decretos de que trata el numeral anterior, se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanística, las resoluciones del Jefe de Planeación Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, le hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Consejo Municipal y los decretos del Alcalde.

Los reglamentos internos de las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el Municipio y relacionadas con la prestación de los servicios a su cargo en el área urbana, deberán sujetarse a las Normas Urbanísticas del Municipio de Iza.

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 1997 y las normas que lo reglamenten, 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 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

MUNICIPIO DE IZA  
DEPARTAMENTO DE BOYACA  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ADOPTADO 2.002 MODIFICADO 2.004

- c. Las ordenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997 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 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
  - e. La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el Artículo 8 de la Ley 9 de 1989 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 restauración de los bienes de uso público y de las normas que lo modifiquen o adicionen.
  - g. En general, 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 adiciones.
  - h. Las licencias o permisos de que trata el Artículo 99 de ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adiciones y 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 publico.
  - k. El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley.
  - l. Las demás medidas administrativas y de policía emanada de la Ley o de los acuerdos de Concejo Municipal. Cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.
5. **OBJETIVO.** El presente Reglamento tiene como objetivo 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.
6. **ALCANCES.** Las disposiciones definidas en los 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.

## CAPITULO II

### 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 perspectiva 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,

### **CAPITULO III**

## **NORMAS DE HABILIDAD Y ORDENAMIENTO URBANO**

**16. UNIDAD DE VIVIENDA MINIMA.** Deberá contar con una alcoba, un baño y cocina, iluminados y ventilados directamente; y con servicios públicos básicos.

**17. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.** En las viviendas, los espacios definidos como alcobas, salas, comedores y estares, deberán tener en todos los casos ventilación e iluminación directa y natural. La localización de los baños para efectos de comunicación, iluminación, ventilación o extracción de olores, deberá ser hacia patios posteriores o interiores y/o, áreas libres comunes de la edificación y ubicarse siempre a una distancia mínima de 3 metros de los aislamientos posteriores o laterales de predios vecinos.

No se permite la 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 doctos o buitrones. Los patios destinados a ventilación e iluminación, desde el primer piso habitable, tendrán un lado mínimo de 3 metros.

**18. ALTURA DE PISO.** En las edificaciones destinadas a unidades de vivienda, los espacios habitables deben tener una altura mínima de 2.20 metros, medidos desde el piso acabado hasta el cielo raso acabado o una altura mínima de 2.20 metros en la parte más baja cuando se trate de cielos rasos no horizontales.

**19. CIRCULACIONES INTERNAS.** En construcciones destinadas a albergar gran cantidad de personas o donde circulen gran numero 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.

**20. CIRCULACIONES PARA DISCAPACITADOS.** En los establecimientos públicos y/o que generan flujos peatonales, se deben eliminar

barreras que dificulten el proceso de rehabilitación social de los discapacitados.

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 el 8% y el 20%.

- 21. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.** Todos los establecimientos de uso institucional, comercial, industrial, residencial multifamiliar, deberán proveerse de dispositivos de seguridad contra incendio como gabinetes y extinguidores.

Cuando existan redes de gas, éstas deberán cumplir con las especificaciones exigidas por las respectivas empresas y/o por el Ministerio de Minas y Energía.

Lo referente a la red de hidratación será responsabilidad de cada constructor y/o urbanizador.

- 22. SANITARIOS PUBLICOS.** Los locales y centros comerciales deberán estar provistos de un (1) sanitario y un (1) lavamanos para personas discapacitadas o con movilidad reducida; adicionalmente deberán estar provistos de un (1) sanitario y un (1) lavamanos por cada 200 metros cuadrados de construcción.

Para el sector comercial existente, que no cuenta con este requisito, se concederá un plazo de seis (6) meses a partir de la promulgación del presente reglamento, para la dotación sanitaria de que habla el párrafo anterior.

- 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, seguirán las normas que para tal efecto dispongan las entidades prestadoras del servicio y/o la Alcaldía Municipal.



## CAPITULO IV

### NORMAS URBANAS ARQUITECTÓNICAS

Estas se refieren exclusivamente al ordenamiento del territorio, en términos de espacio público y edificaciones. Para ello se determinaron unos usos compatibles e incompatibles, con el uso principal en vivienda y unos usos secundarios para los usos institucional y comercial.

Estas normas sólo regirán para nuevas construcciones en el área urbana y para espacios públicos (calles, andenes, plazas, parques, escenarios deportivos, zonas verdes, etc.), no consolidados y futuros.

Con base en las consideraciones anteriores, para el área urbana se definen los tratamientos que es necesario aplicar en cada una de ellas, las cuales se refieren a los usos permitidos, áreas y frentes de lote, densificación, ubicación de equipamiento, colindancias, alindamiento, cuerpos salientes, estacionamiento vehicular, señalización, acceso a lotes y subdivisión, tratamiento de superficies de fachadas y vías.

**24 USOS COMPATIBLES URBANOS.** Se consideran como usos compatibles urbanos aquellas actividades a desarrollarse en el caso histórico que apoyen y complementen la actividad residencial en el caso urbano. Tales usos son:

- 24.1. INSTITUCIONAL:** Oficinas gubernamentales, dispensarios de salud, iglesias y lugares de culto, colegios, museos, auditorios y similares.
- 24.2. RECREACIONAL:** Parques y zonas verdes, pequeñas canchas deportivas, escenarios teatrales.
- 24.3. COMERCIAL LOCAL:** Tiendas de barrio, mercados móviles de plaza, almacenes de miscelánea, galerías de exhibición artística o artesanal, funerarias.
- 24.4. SERVICIOS:** Restaurantes, tabernas o bares sin pistas de baile, estaderos.
- 24.5. INDUSTRIA DOMESTICA O ARTESANAL:** Carpintería, telares, herrerías, talleres de artesanías y similares.

**25. USOS INCOMPATIBLES URBANOS.** Se considera como usos incompatibles con la vivienda aquellas actividades que por restricciones de localización (exigencias de lotes de grandes áreas), características morfo-constructivas (formas o estructuras incompatibles con el entorno tradicional arquitectónico), o producción de olores, desechos, ruidos, excesiva aglomeración de público en condiciones de exaltación anímica, generar

tráfico pesado y en general, producir un alto impacto negativo de tipo ambiental, social o urbano deberán aparecer en áreas no residenciales o de nuevo desarrollo urbano.

Pertencen al grupo de “Usos Incompatibles” los establecimientos.

- 25.1. COMERCIO MAYORITARIO:** Venta de combustibles y similares, maquina pesada, insumos agrícolas o de construcción; exhibición y venta de vehículos, bodegas de almacenamiento, talleres de reparación automotriz, centros de diagnostico automotriz, plazas de mercado permanentes.
  - 25.2. SERVICIOS:** Casas de lenocinio, discotecas, moteles o similares, complejos turísticos.
  - 25.3. INSTITUCIONALES:** Hospitales, bomberos, universidades y similares.
  - 25.4. RECREACIONALES:** Grandes escenarios deportivos, clubes campestres, parques de diversiones urbanas (juegos mecánicos y similares, etc.).
  - 25.5. INDUSTRIALES:** Talleres o fabricas que requieran de elementos, espacios, maquinaria y personal para producción en serie mecanizada o automatizada.
- 26. TIPOS DE TRATAMIENTO.** El tratamiento como mecanismo regulador del crecimiento es el conjunto de normas a aplicarse en un área determinada (en este caso en el área Urbana), para adecuar las actividades en esta área a los tipos de usos compatibles en ella. Para ello, se definió y delimito un sector histórico reconocido por contener en el un patrimonio arquitectónico-urbano de gran valor depositado en sus edificaciones, producto de etapas de esplendor vividas durante los siglos pasados (XVII, XVIII, XIX e inicios del XX). Dentro de este sector se calificaron los edificios por determinadas categorías, desde la denominada Monumental hasta aquellos considerados como de carácter ambiental ubicados fuera del sector histórico. Dada la baja densidad constructiva de la periferia del sector histórico el numero de estos es bastante reducido en comparación con los afectos a protección.

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

- 26.1. PROTECCIÓN:** Este comprende la restauración o reconstrucción (según características originales arquitectónicas) 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, subutilizadas o mal utilizadas.

- 26.2. CONSERVACIÓN:** Este comprende el mantenimiento y consolidación de edificaciones comprendidas en los “Conjuntos de edificaciones y paramentos de fachadas con valores arquitectónicos locales”. Se entiende por mantenimiento y consolidación, las acciones de tipo constructivo (pintura pañetado, remplazó de elementos arquitectónicos por deterioro, impermeabilización, etc.) tendientes a mantener en buen estado de uso y habitación. Son edificaciones que actualmente se usan como vivienda o comercio y que se hayan en un aceptable estado constructivo.
- 26.3. HABILITACIÓN:** Este tipo de intervención esta contemplado para recuperar una edificación de importante valor arquitectónico que esté siendo afectada negativamente, o esté comprometida su estabilidad debido a uso inadecuado o deficiente. Para ello, la Alcaldía Municipal debe expropiar la edificación e instalar en ella una actitud cultural o administrativa consecuente al potencial arquitectónico de la edificación con “valores arquitectónicos”. Se da por hecho que según el estado en que se encuentre la edificación se intervendrá además para su Protección o Conservación.
- 26.4. DESARROLLO:** Como desarrollo se considera 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.
- 27. PROPOSICIÓN DE NORMAS:** Estas normas tienen como finalidad respaldar actuaciones relativas a nuevos desarrollos de construcciones tanto dentro como fuera del conjunto declarado como Sector Histórico. Estas actuaciones permitirán, a través de un desarrollo controlado y dirigido por la Alcaldía Municipal, la Oficina de Planeación Municipal y la vigilancia constante del Ministerio de Cultura, operar responsablemente asegurando, de esta manera la preservación del patrimonio cultural- histórico de los conjuntos arquitectónicos y urbanos y futuros desarrollos a través del tiempo. Las normas indican con claridad las condiciones necesarias par que las nuevas edificaciones se incorporen al sector histórico con el actual lenguaje de la arquitectura. Esta situación permitirá que las obras antiguas y las obras contemporáneas se relaciones en armoniosa unidad.

Solo se propusieron normas respecto a los aspectos de la edificación que tiene una repercusión sobre el espacio público urbano, como es la volumetría (frente, área de lote, número de pisos, altura, etc.), paramentación, tratamiento de fachada (materiales y acabados ), etc., ya que la especialidad interior necesariamente deberá ser distinta a la de la edificación antigua, por cuanto han cambiado los conceptos de habitabilidad, programas, materiales, etc.

## **28. NORMAS RELATIVAS A EDIFICIOS AFECTOS A PROTECCIÓN EN EL SECTOR HISTÓRICO.**

- 28.1. USOS:** Con el fin de que el destino de las edificaciones apoye la calidad ambiental, en general, se mantiene los usos actuales, es decir, vivienda, pequeño comercio, institucional público y privado, manufacturas, artesanal, etc.
- 28.2. 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.
- 28.3. TRATAMIENTO DE FACHADA:** las edificaciones deberán mantener estilo y proporciones de la construcción actual; si hubiere obras de mantenimiento, restauración o reconstrucción, se emplearán los mismos materiales de fachadas o bien en los casos especialmente justificados, aquellos que por su textura, color y calidad en general sean permitidos por la oficina de Planeación Municipal después de su estudio.
- 28.3.1. Recomendaciones:**
- Prohibir la eliminación del pañete, revoque, repello o enlucido en los muros, para mostrar la mampostería.
  - Conservar los aleros. No eliminarlos para formar áticos.

En los muros deben construirse zócalos, si no tienen, y pintarse de acuerdo al color y material típico del Municipio de Iza (Blanco, verde y caoba).

- 28.4. VOLADIZOS Y BALCONES:** Por ningún motivo se eliminarán o adicionarán cuerpos salientes del paramento de fachada, como son: aleros, balcones, ventanas, etc. No se permitirá eliminar los aleros para construir áticos o antepechos en cubierta (prolongación vertical de la fachada por encima de la línea de la cornisa del alero).
- 28.5. 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, áticos, aleros, etc., de tal manera que afecte la volumetría o el perfil urbano del conjunto arquitectónico.
  - Los avisos en general deben estar colocados a una altura de 2.20 metros sobre paños de superficie de fachada despejados de toda ornamentación arquitectónica. **(deben someterse a la regulación, diseño y materiales que especifique el decreto para tal fin).**

En cuanto a las edificaciones que se restauren, habiten o reciclen para equipamiento urbano, su intervención constructiva deberá estar precedida de

un proyecto de adecuaciones para las modificaciones al inmueble se reduzcan al máximo posible

**29. NORMAS RELATIVAS A EDIFICACIONES NUEVAS.** Estas normas se refieren a nuevas construcciones a surgir en aquellos puntos dentro y fuera del sector histórico actualmente libres, es decir, no construidos, 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 del Municipio de Iza.

**29.1. ÁREAS Y FRENTE DE LOTES:**

- 29.1.1. Área Mínima:** El lote mínimo construible será de 280 metros Cuadrados.
  - 29.1.2. Área Máxima:** No se permitirán adiciones a lotes hasta de 500 metros Cuadrados.
  - 29.1.3. Frente Mínimo:** El frente mínimo para lote construible será de 8 metros.
  - 29.1.4. Frente Máximo:** El frente máximo para lote construible será de 15 Metros.
  - 29.1.5. Fondo Mínimo:** El fondo mínimo para un lote construible será de 35 metros.
  - 29.1.6. Servidumbres:** Bajo ninguna circunstancia se permitirán servidumbres de acceso a lotes. Es decir, 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
- ESTABLECER LAS NORMAS DE ACUERDO A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

**29.2. NÚMERO DE PISOS Y ALTURA MÁXIMA:**

- 29.2.1. Altura Máxima:** En las edificaciones distintas a unidades de vivienda, los espacios habitables deben tener 2.20 metros de altura, medidos desde el piso acabado hasta el cielo raso acabado o mínimo 2.20 metros de altura en la parte mas baja cuando se trate de cielos rasos no horizontales.

- 29.3. AISLAMIENTOS:** Se considera como aislamiento la distancia mínima exigida entre una construcción y los límites del lote. Este aislamiento solo regirá para edificaciones de nueva construcción o desarrollo dentro del área urbana.

**29.3.1. Aislamiento Frontal:**

- a. Se exige conservar, dentro del sector histórico, la paramentación de fachada de las edificaciones existentes.
- b. Fuera del sector histórico y dentro del área urbana a excepción de los lotes sobre el Río Iza, se exige un ancho de andén de 1.00 metro sobre aquellas vías donde aún no ahí ninguna edificación, sin mas área de cesión pública.
- c. En aquellas vías donde existen edificaciones anteriores a esta normativa se permitirá la continuación de la paramentación existente.
- d. En los lotes con frente a la ronda del Río Iza (manzanas 23, 16,15, 5, 4, y 1), se exigirán inmediatamente después del ancho de ronda un andén de 1.50 metros de ancho y a continuación una zona verde “antejardín” de 3.50 metros de ancho.

**29.3.2. Aislamiento Posterior:** Se permitirá adosamiento o empate con edificaciones vecinas existentes únicamente en los siguientes casos:

- a. Que la edificación vecina no halla dejado aislamiento laterales.
- b. Que la nueva construcción proponga desarrollo arquitectónico alrededor de un patio central.
- c. Que existan culatas en los predios vecinos, exigiéndose la autorización de los propietario vecinos y la proyección de patios interiores de iluminación.
- d. Que los lotes de doble frente y con propuesta arquitectónica desarrollada alrededor de un patio central, se aceptará la ocupación total del lote. Se deben garantizar, para todos los espacios, ventilación e iluminación natural.
- e. Para lotes esquineros se aceptará como aislamiento posterior un patio diagonal a la esquina con lado mínimo de 3.00 metros. En su defecto, se exigirá un aislamiento no inferior a 3.00 metros de ancho por lado.

**29.4. PATIOS:** Se definen como patios los espacios libres (no construidos), al fondo o al centro del predio con respecto a una edificación. Estas normas solo rigen para edificaciones de nueva construcción, considerando que las antiguas edificaciones son inmodificables en su volumetría.

- a. Únicamente se permitirá la ausencia de patios de fondo, es decir, empate posterior, cuando el proyecto demuestre la existencia de un patio central.
- b. Cuando no exista patio central se exigirá un patio de fondo mínimo igual al 100% del área construida en primera planta.
- c. Para lotes residuales de subdivisión con edificaciones existentes, esta norma tendrá la mínima vigencia. Es decir, cuando se subdivida un predio

edificado, el área libre restante como patio de fondo para la edificación existente debe ser al 100% del área construida en primera planta de esta.

**29.5. CERRAMIENTOS:** Sin excepción todo lote NO edificado o los aislamientos laterales, deben estar debidamente bordeados con una tapia de las siguientes características:

**29.5.1. Alineamiento:** Continuo a la paramentación de fachada.

**29.5.2. Estructura:** Sólida o compacta con ladrillo cocido o adobe prensado.

**29.5.3. Altura:** No superior a 3 metros, ni inferior a 2. metros.

**29.5.4. Acabado:** Pintura color blanco con zócalo de color (verde o caoba) o cambio de textura.

**29.5.5. Remate:** En tejadillo de tablón o teja de barro.

En cerramiento de patios de fondo que por cualquier circunstancia den contra la vía vehicular pública estos deben tener un acceso tratado como portada.

**29.6. VOLADIZOS:** Se define como voladizo todo cuerpo saliente o proyectado horizontalmente fuera del paramento de fachada o cualquier otro cerramiento vertical, que cumpla funciones de protección o cubierta. En referencia a los voladizos:

- a. Se exigirán en forma de alero como prolongación de la cubierta inclinada, lo cual quiere decir que independientemente el número de aguas de la cubierta siempre se proyectara una vertiente hacia la fachada de tal manera que se produzcan aleros sobre el andén. Esta alero tendrá como mínimo 60 centímetros de ancho.

**29.7. BALCONADAS:** Se define como balcón toda prolongación de pisos superiores (a partir de la 2 planta) practicable, es decir utilizable, por fuera del paramento de fachada. Estos pueden ser con balaustradas de madera, de metal o cualquier otro material; en cuanto a su forma pueden ser cuadrado, rectangulares, semicirculares, o mixtos; y en cuanto a su tipo volumétrico, a su tipo volumétrico, pueden ser aislados (cuando apenas cubren el espacio de salida de una puerta), corridos (cuando dan salida a mas de dos puertas en fachada), o gabinetes (cuando son completamente cerrados formando un volumen compacto con aberturas en celosías o pequeñas ventanas).

**29.7.1. Recomendaciones:**

- a. Que los balcones sean construidos completamente en madera, tanto sus ménsulas, como su balaustrada, pasamanos y demás.

- b. Que sea en lo posible corridos o, salvo en caso excepcionales, aislados y estén cubiertos por el alero prolongación de la cubierta cuyo entablado, viga y canecillos deben ser también en madera.
- c. Promover la construcción de chambranas para las nuevas edificaciones dentro del Sector Histórico. Esta chambrana es un espacio producido por el retroceso del paramento de fachada en el primer piso, de no mas de 1.20 metros de ancho por 3 a 5 metros de longitud, protegido con una balaustrada de 0.90 a 1.00 metro de alto. Generalmente, se accede a la casa a través de la chambrana, otras veces es accesible solo desde el interior de la vivienda o edificación.

## **29.8. ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES:**

### **29.8.1. En Viviendas:**

- a. Para vivienda unifamiliar y Bifamiliar en estratos uno y dos no es necesario plantearse, para estratos tres y cuatro debe haber un garaje por vivienda.
- b. No se permitirán porches (garajes interiores abiertos al aire libre), ni estacionamiento vehiculares exteriores sobre el espacio público, en toda el área urbana.
- c. Se permitirán el acceso vehicular a estacionamiento interior cubiertos,
- d. Dentro del área urbana habrá zonas especialmente destinadas a al estacionamiento vehicular público debidamente señalados por las Administración Municipal.

### **29.8.2. En centros Comerciales:**

- a. Para locales nuevos individuales en zonas ya desarrolladas, puede plantearse parqueadero siempre y cuando el área del local no supere los 100 metros cuadrados o este ubicada sobre una vía peatonal.
- b. Para locales de mas de 100 metros cuadrados, y para los nuevos centros comerciales deberá cumplirse con las siguientes condiciones de parqueaderos para compradores:
  - Un (1) parqueadero por cada 50 metros cuadrados de área comercial.
  - Un (1) parqueadero por cada unidad comercial.
- c. Las zonas de descargue deberán localizarse fuera de las vías públicas y permitir el tráfico a los vehículos en cada caso para las operaciones de descargue.
- d. El parqueadero para personas con movilidad reducida, debe contar con las medidas y señalizaciones necesarias.

### **29.8.3. En Zonas Industriales:**

- a. Se deberán diseñar parqueaderos y zonas de descargue de acuerdo con estudios específicos realizados para cada caso.

## **29.9. ACCESOS:**



- a. Todo acceso peatonal a cualquier edificación dentro del área urbana debe ser a ras, es decir alineando el paramento de fachada; cuando sea retrocedido con respecto a la fachada debe haber chambrana y el retroceso mayor a 1.50 metros.
- b. No se permitirán cubiertas o cualquier otro tipo de elementos proyectados fuera del paramento de fachada que cubra o resalte el acceso, diferente a los del propio alero de cubierta.

**29.10. TRATAMIENTO DE FACHADA:** La fachada es el conjunto de portadas, puertas, ventanas, balcones, aleros y demás elementos ubicados sobre el muro exterior de las edificaciones que dé hacia la calle o el espacio público. Este conjunto de elementos, junto a sus materiales y construcción, su proporción, volumetría, y aspectos estéticos, constituyen los elementos integrantes de la envolvente arquitectónica que le da carácter y coherencia al espacio público urbano.

**29.10.1. Forma:**

- a. Que las fachadas de las edificaciones deberán armonizar en cuanto a la forma y distribución de puertas, altura de aleros, chambranas, balcones y demás elementos arquitectónicos de las construcciones tradicionales existentes; sin que por esto tenga que necesariamente ser una copia de lo existente.

**29.10.2. Colores:**

- a. En lo referente al color de la fachada, como puertas, ventanas, balcones, zócalos, deben conservarse los colores que han caracterizado al municipio de Iza (blanco, verde y caoba)

**29.10.3. Materiales:**

- a. Los materiales recomendados son asimismo, aquellos usados tradicionalmente en el municipio de Iza como son la madera, la tierra o el barro, la piedra, el ladrillo cocido.
- b. Se prohíben en fachada el aluminio, mármoles, lajas, graniplast y similares, grandes superficies de vidrio continuo, asbestos – cementos, etc.

**29.10.4. Accesos:**

- a. Los accesos principales y secundarios podrán ornamentarse con portada.

**29.11. TRATAMIENTOS EN RONDA DE RIOS Y QUEBRADAS:** Se denominara "Ronda" de ríos o quebradas la franja de terreno a lado y lado de corrientes permanentes o temporales de agua.

**29.11.1. Recomendaciones:**

- a. Mantener esta franja de terreno completamente libre de intervenciones constructivas de cualquier tipo y debe arborizarse con especies de árboles, arbustos y setos de la región.

- b. La ronda del Río Iza será de mínimo 15 metros a cada lado de su ribera, midiendo desde el borde de sus barrancos o desde el nivel máximo de las aguas en época de crecidas.
- c. A partir de estos 15 metros, se construirá un andén de 1.50 metros en piedra natural suelta (piedra bola o lajas).
- d. A partir del andén se definirán las “líneas de propiedad” prediales correspondiente, pero la “línea de construcción” solo se definirá después de un retroceso de 4 metros desde el andén.
- e. La ronda para quebradas o cursos de aguas periódicos, temporales o estacionales variara de 5 a 15 metros según la frecuencia, caudal y potencial hídrico del cause.

**29.12. TRATAMIENTOS DE DESECHOS , BASURAS Y AGUAS SERVIDAS:** El municipio se responsabilizará directamente a través de terceros o por contratación privada, de los siguientes aspectos:

- a. Recolección periódica de desechos sólidos, domésticos. Comerciales e industriales si los hubiere.
- b. Clasificación y selección para su reciclaje o procesamiento.

Una vez definido los puntos anteriores:

- a. Se prohíbe arrojar desechos sólidos o aguas grises y negras a corrientes de agua permanentes o estacionales.
- b. Se exige la construcción de pozos sépticos para aguas negras en construcciones o urbanizaciones alejadas de la red de alcantarillado municipal.
- c. Se recomienda disponer y mantener canecas para basura cada cuadra en el perímetro urbano.

**29.13. ANDENES:**

- a. El ancho mínimo de los andenes será 1.50 metros, con altura mínima de 0.17 metros, pendientes transversal mínima de 0.50% y máxima de 2%. Los andenes con pendiente longitudinal superior al 8% deberán construirse con material antideslizante.
- b. No se permitirá construir en el andén ningún tipo de escalinata o rampa que alteren su nivel establecido, ni ubicar obstáculos como canales, avisos, casetas y similares que impiden la circulación peatonal.
- c. Es obligatorio construir rampas de acceso y salida a todos los andenes esquineros de vías del municipio y en todos los andenes y accesos principal a las edificaciones y sin obstaculizar el paso normal de peatón ocupado

MUNICIPIO DE IZA  
DEPARTAMENTO DE BOYACA  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ADOPTADO 2.002 MODIFICADO 2.004

- máximo 0.40 metros de ancho y 0.85 metros de largo a partir del borde exterior del sardinel permitiendo la libre circulación de los discapacitados
- d. No se permitirán ningún tipo de construcción debajo del área de los andenes, excepto aquellos que hagan parte de las redes de servicios públicos. En calles con pendientes superiores al 22%, el andén podrá construirse en forma de escalinata con materiales antideslizante; produciéndose descansos cada 10 contrahuellas.
  - e. La partida de las rampas para sótanos y semisótano no será sobre la zona de andén, sino desde el paramento de fachada de la construcción.
  - f. En las vías principales y zonas comerciales nuevas los andenes deberán diseñarse de acuerdo al perfil de la vía y de acuerdo con el flujo peatonal. Se deberá mantener al ancho mínimo, para zonas de rampas de acceso y salida para discapacitados, mencionados en el literal "c".

**29.14. 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.

**29.15. 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.

## CAPITULO V

### URBANIZACIONES

- 30. **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.
- 31. **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 SOBANTES.**

- 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 deposito de sobrantes es el definido por la Administración Municipal.

## CAPITULO VI

### URBANIZACIONES INDUSTRIALES

38. **DEFINICIÓN.** Una 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.
39. **UBICACIÓN.** Las urbanizaciones y edificaciones industriales se ubicarán en los sitios destinados para este fin, Zona industrial, teniendo en cuenta los usos del suelo permitidos y las recomendaciones incluidas en el presente reglamento.
40. **ASPECTOS AMBIENTALES.** En la realización de urbanizaciones y edificaciones industriales deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:
- a. Incidencias de las descargas de residuos sólidos en los sistemas de alcantarillado municipal y/o veredal.
  - b. Grado del tratamiento, manejo y disposición final requerida de acuerdo con las características de los residuos sólidos.
  - c. Posibles efectos sobre la utilización actual de las aguas residuales.
  - d. Proyecto de construcción y sistema de tratamiento de aguas residuales y disposición final de las mismas, incluida la conducción y disposición de aguas lluvias.
  - e. Contaminación sonora.
  - f. Contaminación visual.
  - g. Contaminación ambiental.
  - h. Tratamiento de olores.
41. **ESPECIFICACIONES GENERALES.** Todas las edificaciones que se realicen en lotes independientes para agrupaciones de tipo industrial y de bodegaje deberán cumplir las siguientes especificaciones:
- 41.1. **ÁREA MÍNIMA:** 100 metros cuadrados.
- 41.2. **FRENTES MÍNIMOS DE LOTE:** 10 metros

MUNICIPIO DE IZA  
DEPARTAMENTO DE BOYACA  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ADOPTADO 2.002 MODIFICADO 2.004

- 41.3. ALTURA MÁXIMA:** Deben cumplir las normas para edificaciones en altura.
- 41.4. ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** 100% de área útil, después de cumplir con el área de antejardín y los retiros obligatorios.
- 41.5.** Se dispondrá de área de cargue y descargue para cada local y bodega dentro y fuera de la construcción cuando se ocupe un 10% del área del antejardín.
- 42. 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 empadrizada y arborizada.
- 43. 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.
- 44. 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.



MUNICIPIO DE IZA  
DEPARTAMENTO DE BOYACA  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ADOPTADO 2.002 MODIFICADO 2.004

**REGLAMENTACION URBANA PARA EL MUNICIPIO DE IZA  
(Normas Urbanísticas)**

## CAPITULO VII

### CESIONES

45. **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.
46. **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 empedradas y/o arborizadas para el disfrute de todos los habitantes de la ciudad, el urbanizador debe llevar acabo las obras de empedrado, 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 publico 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 publico 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.

**47.5. URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES O DE BODEGAS:**

**47.2.1. Zonas Verdes:** 10% de Áreas Urbanizables.

**47.2.2. Servicios Comunales:** 6% de Áreas Urbanizables.

Estas áreas presentadas al municipio o la comunidad por medio de reglamentación del conjunto urbano deberán ser cedidas a título gratuito y por escritura publica al Municipio de Iza.

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 en toda el área urbanizable, 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 dentro del proyecto.

Para casos convencionales no se podrá compensar con 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.

**48. PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSFERENCIA.** La tradición de las zonas de cesión se perfeccionara mediante escritura publica y su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa confirmación por parte de la Oficina de Planeación Municipal, de las áreas cedidas sobre planos a escala adecuada, donde se referencia ésta área y segundo lo estipulado en la minuta correspondiente .

- 49. 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.

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 al interesado. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta en concordancia con la legislación vigente

- 50. CESIÓN POR ETAPAS.** Para proyectar urbanísticos o de parcelación que cumplan su realización por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que corresponde a la ejecución de etapa respectiva. Estas cesiones deben entregarse, para las respectivas etapas, con base en los planos del proyecto urbanístico aprobado

- 51. AREAS DE CESIÓN EN EDIFICACIÓN AISLADA.** En las edificaciones de multifamiliares aislados en altura, con área mayor de 6.000 m<sup>2</sup> de construcción en vivienda (sin contar comercio), deberá entregarse como Área de cesión o de copropiedad: Por cada 100 m<sup>2</sup> de área de vivienda construida 7 m<sup>2</sup>.

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

- 52. ÁREA DE CESIÓN EN COMERCIO Y OFICINAS.** En las edificaciones para uso comercial y de oficinas, deberá destinarse el 7% de área útil como área de cesión a la copropiedad.

## CAPITULO VIII

### VÍAS

- 53. CONTINUIDAD DE VÍAS.** Toda urbanización deberá tener en cuenta un sistema de vías con continuidad, conectado a otras vías de mayor jerarquía de los sectores vecinos y con posibilidad de empalmar futuras urbanizaciones, respetando lo definido en la propuesta Vial Municipal.
- 54. 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.
- 55. 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.
- Se exceptúan las vías y andenes de los conjuntos cerrados, las cuales serán cedidas a la comunidad.
- 56. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.** Las especificaciones técnicas de construcción de las vías, serán dictadas por la Oficina de Planeación Municipal y las obras serán recibidas por la Personería Municipal.
- 57. VIAS LÍMITES DE URBANIZACIÓN.** Será de obligatorio cumplimiento por partes del urbanizador la construcción total de vías límites de su urbanización dentro de su propios predios. Deberá efectuarse la pavimentación únicamente de la mitad de la vía cuando ésta colinde con un predio vecino urbanizable.
- 58. EMPALMES DE VÍAS.** Cuando una urbanización sea colindante con áreas urbanizables o de futura expansión, deberá proveerse la prolongación y empalmes de vías de urbanizaciones con lotes colindantes.

- 59. VIAS CERRADAS.** Cuando se plantee una vía vehicular con uno de los extremos cerrados, ésta terminara en una ronda de volteador( round point) con diámetro mínimo de 14 metros.

## CAPITULO IX

### LICENCIAS DE URBANISMO

#### **60. REQUISITOS PARA OBTENER LAS LICENCIAS DE URBANISMO.**

**60.4. 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.

**60.5. 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 matricula 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.

**61. 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.

**62. 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.

**63. 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.

**64. 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.

**65. 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

**66. 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.

**67. 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.

**68. 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 él decreto 2111/95, o las disposiciones que modifican el mismo a nivel Nacional deberá anexar.

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

**69. 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 de Propiedad con el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

- 70. 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

- 71. 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.
- 72. 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.
- 73. 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.
- 74. 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.

**75. 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.

**76. 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

**77. OBLIGATORIEDAD DE PERMISOS.** Toda obra de remodelación, reforma, mantenimiento, cercado del bte, 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.

**78. 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.

**79. 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:

- 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.

**80. 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 Matricula 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.

**81. 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.

## CAPITULO XIII

### USOS DEL SUELO

**82. CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO POR SU DESTINACIÓN.** Se considera como uso de destinación asignada a un terreno, lote, local y/o edificación y de acuerdo con sus actividades específicas, las siguientes:

- Grupo de Vivienda.
- Grupo de Comercio y Servicio.
- Grupo Industrial.
- Grupo Conservación Ambiental.
- Grupo de Conservación.

**83. DETERMINACIÓN DEL USO DEL SUELO.** La Oficina de Planeación Municipal, será la entidad encargada de estudiar e inducir las modificaciones pertinentes a la tipografía del uso del suelo, previa autorización hecha por el Concejo Municipal.

**84. 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 ajuste a todos los requerimientos contenidos en el título de Uso del Suelo del presente Reglamento.

La Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces podrá aprobar la autorización del Uso. En caso de negarla debe comunicarse por escrito al interesado, explicando las razones que lo motivaron.

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.



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.

- 85. 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.
- 86. 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 reglamento, La Oficina de Planeación Municipal comunicara por escrito al interesado sobre la situación en que se encuentra, poniéndole de presente que se deberá reubicar en la zona establecida para dicha actividad y cumplir con los requisitos señalados en el presente Reglamento 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 la reglamentación de los usos, esta actividad no podrá ser restituida en el mismo inmueble.

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

Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como no permitidas esté causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o 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 reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según sea el caso previa cancelación del permiso.

Cuando una actividad establecida y no autorizada por el presente Reglamento, sea loteada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar uso o actividad de iguales o similares a dicha zona.

**87. INDUSTRIA FUERA DE LA ZONA INDUSTRIAL.** En caso de presentarse una industria en la zona 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 se uso asignado a la zona.

**88. DE LOS USOS RESTRIGIDOS.** Para catalogar un determinado uso como restringido, debe tener alguna de las siguientes características:

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

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

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

Si con base en análisis de los aspectos anteriores, se hace necesario efectuar consultas de vecinos, está será realizada por la Oficina de planeación Municipal o por la Alcaldía Municipal, según las normas vigentes.

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

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

**89.1.1. Vivienda Unifamiliar:** Esta conformada para una familiar por predio diseñada y construida con características propias.

**89.1.2. Vivienda Bifamiliar:** Esta conformada por dos unidades de vivienda, en una misma edificación, con características arquitectónicas similares.

**89.1.3. Vivienda Multifamiliar:** Conformada por tres o mas unidades de vivienda, en una misma edificación.

**89.1.4. 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.

**89.1.5. 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.

**90. 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.

**90.1. IMPACTO SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO:**

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

**90.2. 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.

**90.3. CLASIFICACIÓN:** Con base a lo anterior el uso comercial y de servicios se clasifica así:

**90.3.1. 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.

Pertencen a estos grupos los siguientes establecimientos:

**90.3.1.1. Venta de bienes:**

- a. Alimentos y víveres de consumo diario de venta al detal: carnicerías, dulcerías, frutas y legumbres, granos, productos lácteos, rancho y licores, panaderías.
- b. Artículos farmacéuticos y de tocador: droguería.

#### **90.3.1.2. Servicios:**

- a. Servicios personales: Peluquerías, saunas, gimnasios.
- b. Servicios alimenticios: cafeterías, restaurantes.
- c. Oficinas de servicios personal técnico.

Los establecimientos deben cumplir con los servicios mínimos de baño, cocina, deposito, exhibición y atención al cliente según el caso.

**90.3.2. Comercio Grupo Dos:** Son los establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicios 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.
- Vitrinas de exhibición que generen mayor permanencia del peatón.
- Generan mas 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.

#### **90.3.2.1. Servicios:**

- a. Turístico: residenciales, hostales y pensiones.
- b. Alimentos Bebidas: cafeterías, comidas rápidas.
- c. Otros de características similares.

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

**90.3.3. Comercio Grupo Tres:** Son los establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicios 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.

Pertencen a este grupo los siguientes establecimiento:

#### **90.3.3.1. Servicios:**

- a. Recreativo: estaderos, asaderos. Discotecas, cantinas, tabernas y restaurantes.
- b. Turísticos: hoteles. Centros de recreación y turismo.

Según sea 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, bahía áreas de cargue al interior del establecimiento con base a 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.

- c. Cementerios y jardines cementerios: Deben ubicarse fuera del perímetro urbano y a una distancia no menos de 100 metros de edificaciones tales como: centro de salud 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.
  - Deberá tener zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de 8 metros por todo el perímetro.
  - Se debe disponer de un área de parqueo y se podrá exigir áreas mayores o menores con base en las condiciones de tránsito vehicular o de volumen de servicios.
- d. Hornos crematorios: se admite la localización de hornos para cremación de cadáveres previo visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal, el Consejo Territorial de Planeación y el Servicio Seccional de Salud.

**91. 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 construida y consumo de servicios públicos.
- Impacto Ambiental: Producción de contaminantes y desechos (sólidos, líquidos, gaseoso, energéticos térmicos, acústicos y radioactivos).
- Impacto Urbanístico: teniendo en cuenta la generación de tráfico vehicular y la generación de usos conexos.
- Clases de productos a elaborar.

**91.1. CLASIFICACIÓN:** Con base en lo anterior, los usos industriales se clasifican en:

**91.1.1. Industria Grupo Uno – Industria Domestica Artesanal (I.D.A.):** Emprender labores de fabricación preferentemente manual y de carácter artesanal, que no requiera de grandes depósitos de materiales ni implique locales comerciales, ni avisos publicitarios.

Pertenecer a este grupo los siguientes:

- a. Adornos, sombreros
- b. Arreglos florales.
- c. Artesanías
- d. Artículos de cuero
- e. Artículos para el hogar
- f. Confecciones
- g. Decorados y grabados
- h. Confites, postres y similares.

**91.1.1.1. Requisitos para su ubicación y funcionamiento:**

- a. 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 y edificios que lo prohíban expresamente en su reglamentación interna.

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

Pertencen a este grupo los siguientes:

- a. Alimentos
- b. Carpintería metálica y/o ornamentación
- c. Confecciones, tejidos e hilanderas
- d. Cerámica.

**91.1.2.1. Requisitos para su ubicación y funcionamiento:**

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

**91.1.3. Industria Grupo Tres – Industria Mediana ( I.M.):** Es aquello que por proceso de elaboración de materia prima puede generar contaminación ambiental como: ruidos, olores, vibraciones y entorpece el tráfico vehicular por lo tanto tienen restricciones de localización y debe situarse en zonas de uso industrial.

Pertencen a ese Grupo los siguientes:

- a. Central de sacrificio
- b. Electrodomésticos
- c. Leche pasteurizada y derivados lácteos
- d. Productos para acabados de construcción
- e. Otros de características similares.

**91.1.3.1 Requisitos para su ubicación y funcionamiento:**

- a. La industria de este grupo debe tener zonas de deslizamiento o transición con un ancho mínimo de tres ( 3) metros por todos los costados, independientemente de los retiros correspondientes sobre las vía pública que serán demarcados en la licencia.
- b. Deberán conservar empalizadas y en ningún caso pueden ser ocupados con adiciones de la construcción o como almacenamiento.
- c. Su ubicación será permitida en las zonas industriales y sse considera restringida su localización fuera de ellas.
- d. 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.

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

**91.1.4. Industria Grupo Cuatro –Industria Pesada ( I.P.)** Es aquella industria cuyos procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, ocasionando peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva y cuyo funcionamiento, por requerir instalaciones aisladas y medidas extremas de seguridad, sólo se permitirá a través de licencia especial por parte del Consejo Territorial de Planeación Municipal.

Pertencen a este grupo los siguientes:

- a. Canteras de explotación de puzolana, carbón roca fosfórica, arena, piedra, gravilla, recebo y similares.
- b. Cementos.
- c. Asfalto y mezcla asfáltica.
- d. Pulverizadores y trituradoras de piedra, rocas y minerales.
- e. Otras de características similares.

**91.1.4.1. Requisitos para su ubicación y funcionamiento:**

- a. Aislamiento: Zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de diez (10) metros por todos los costados, independientemente de los retiros correspondientes sobre la 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 respectivas.
- b. 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.
- c. Estudio 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.
- d. Deben ceñirse a las normas vigentes sobre seguridad industrial.
- e. Las canteras deberán cumplir con los requerimientos y exigencias establecidas por Corpoboyacá, el Ministerio del Medio Ambiente y las disposiciones legales existentes al respecto.



**92. USO INSTITUCIONAL.** Son establecimientos destinados a la prestación de servicios de la orden social asistencial, administrativo y recreativo, requeridos por la comunidad a nivel de uno o mas barrios.

**92.1. CLASIFICACIÓN:** Con base en lo anterior, los usos Industriales se clasifican:

**92.1.1. Grupo Institucional Uno (I.1):** Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o mas barrios.

Comprende servicios como:

- a. Educación: Escuela, guardería, jardín infantil.
- b. Administración: Inspección de policías y correos.
- c. Social y Cultural: Salón Comunal y cultural.
- d. Culto: Capillas, Iglesias y casa Parroquial.
- e. Asistencial: Puesto de Salud, Bomberos.
- f. Recreativo: Parque de barrio, juegos infantiles y canchas deportivas.

**92.1.2. 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.

Comprende servicios como:

- a. Educación: Colegios de enseñanza media y similares.
- b. Administrativo: Centros Administrativos locales (CAMI) defensa civil, centros de atención inmediata (CAI), telecomunicaciones.
- c. Social y Cultural: Teatro al aire libre, centros culturales comunitarios, academia y casa de cultura.
- d. Asistencial: Centros de Salud, unidades intermedias de salud.
- e. Recreativo: Polideportivos, escenarios al aire libre, centros de espectáculos, parque de diversión.

**92.1.3. Grupo Institucional Tres (I.3):** Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de ciudad, que producen por cubrimiento un impacto sobre el espacio público urbano. Su localización debe ser consultada con el Consejo de Planeación Territorial.

**93. 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.

**94. 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 m<sup>2</sup>, también se podrá plantear proyectos especiales de tipo turístico y/o recreativo de baja densidad.

**95. 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 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 XIV

### DIVISIÓN TERRITORIAL

96. **ZONA RURAL.** Está constituida por todo el territorio del Municipio de Iza, menos la zona urbana.
97. **ZONA PERI-URNANA.** Se define como espacio peri-urbano el área periférica del sector urbano y que se constituye la futura zona de expansión urbanística del Municipio y de interés primordial para el esquema de Ordenamiento Territorial y desarrollo del Municipio.
98. **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.

Esta determinada por los mismos limites y puntos definidos en el Acuerdo No. 024 de 1995.

## CAPITULO XV

### PARCELACIONES EN ÁREAS DE EXPANSIÓN

99. **APROBACIÓN DE CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.** La aprobación de todo proyecto de parcelación deberá contar con el visto bueno del Consejo Territorial de Planeación Municipal o entidad que haga sus veces.
100. **TIPO DE VIVIENDA Y DENSIDAD.** En las parcelaciones de expansión se permitirá únicamente la construcción de vivienda familiar. Sólo se admitirá la construcción de dos edificaciones en el mismo predio cuando una de estas sea para vivienda de mayordomos.

- 101. VÍAS Y RETIROS.** El proyecto urbanístico deberá desarrollar una 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 metros a cada lado.
- 102. LOTEOS.** El loteo mínimo será de doscientos (200) metros cuadrados de área y mínimo quince (15) metros de frente.
- 103. ALTURAS.** La altura máxima permitida por vivienda será de dos (2) pisos y altillo.
- 104. 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. Estas obras estarán a cargo de los urbanizadores.

## CAPITULO XVI

### DISPOSICIONES GENERALES

- 105.** El uso de protección y conservación y recuperación ambiental es obligatorio para las zonas estipuladas por el Ministerio del Medio Ambiente y/o Corpoboyacá.
- 106.** Los 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
- 107.** En las zonas de zanjones, cárcavas, cañadas naturales y otras características similares no se permitirá ningún uso, comercial, ni institucional, solamente serán para protección, conservación o recuperación ambiental.
- 108.** Todo tipo de uso se de en las urbanizaciones, estará restringido a las normas establecidas en su reglamento, así como en conjuntos con reglamento de propiedad horizontal.

MUNICIPIO DE IZA  
DEPARTAMENTO DE BOYACA  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ADOPTADO 2.002 MODIFICADO 2.004

- 109.** La autorización para explotación de minas, materiales para la construcción y otras características similares está regido por la normatividad legal vigente.
- 110.** El establecimiento de casas de lenocinio y otras se similares características, no se permitirá en el Municipio de Iza.
- 111.** Es obligatorio para los establecimientos abiertos al público que reúnan los siguientes requisitos:
- Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario de funcionamiento, ubicación, destinación expedida por la autoridad competente en el Municipio.
  - Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales definidas en la legislación y demás normas vigentes sobre la materia.
  - Cancelar los derechos de autor previstos por la Ley, si en el establecimiento se ejecutan obras musicales causantes de dicho pago.
  - Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil. Tratándose de establecimientos de comercio.
  - Cancelar el impuesto de carácter Municipal.

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

- 112.** Las obras de urbanismo deben ser entregados al Municipio por los urbanizadores, completamente terminadas y en perfecto estado de funcionamiento, así:
- Andenes terminados.
  - Vías completamente terminadas.
  - Zonas verdes: arborizadas y 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 acometida para cada vivienda o predio según el caso.
  - Obras que señala la Ley y el presente Reglamento para las personas con movilidad reducida.

MUNICIPIO DE IZA  
DEPARTAMENTO DE BOYACA  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ADOPTADO 2.002 MODIFICADO 2.004

- 113.** El aislamiento de 15 a 30 metros en las vías rurales según su categoría, será de uso netamente de conservación rural y deberá ser empalizado y arborizado. En esta zona no es permitido construir, ni desarrollar un uso diferente el mencionado.

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.

- 114.** 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 incluir rampas, senderos, pasamanos, amoldamientos 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.

- 115.** En la aprobación de proyectos de construcción será obligación de la Oficina de Planeación Municipal exigir a los urbanizadores y constructores dentro del diseño presentando 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 en cesión.

- 116.** Para la aprobación de proyectos de urbanismo, la Oficina de Planeación Municipal exigirá la comunicación vial entre Barrio y Urbanizaciones colindantes las cuales estarán de acuerdo al Plan Vial del Municipio.

- 117.** 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.

- 118.** 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 institución.

## **CAPITULO XVII USOS RECOMENDADOS**

### **119. USOS URBANOS RECOMENDADOS.**

**119.1. SUELO URBANO.** Constituyen el suelo urbano, las áreas destinadas al desarrollo de usos urbanos en áreas del territorio municipal que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de servicios públicos y espacios públicos, posibilitándose su urbanización y edificación.

El perímetro urbano no podrá ser mayor al perímetro de los servicios Públicos.

**119.2. ÁREAS DE CONSERVACIÓN DE CONJUNTOS HISTÓRICOS Y CULTURALES.** La delimitación de este sector se produce para efectos de anteponer a cualquier tipo de intervención, a producirse dentro de esta área, una supervigilancia estrecha que impida la desvirtuación de su lectura original. Así, las edificaciones actualmente existentes en la zona estarán irrestrictamente protegidas de ser demolidas o modificadas en su volumetría exterior y los cambios de uso se darán en razón de ser compatibles con la actividad intensa del área urbana, es decir, vivienda.

Solo se permitirá, en esta área, modificaciones especiales al interior de las edificaciones, con el visto bueno de las autoridades competentes, la Oficina de Planeación Municipal y el Consejo de Planeación Municipal, siempre y cuando no hayan afectaciones volumétricas exteriores de la edificación.

**119.3. INMUEBLES DE PROTECCIÓN HISTÓRICA.** Pertenecen a esta categoría edificaciones con características formales y espaciales propias de la Iza de los siglos XVII, XVIII Y XIX, con acertada composición de fachada y notorio refinamiento en detalles constructivos y trabajos de ornamentación. Escasas transformaciones y buen estado de conservación.

En razón de su valor como conjunto arquitectónico, que otorga una gran coherencia al espacio público urbano se consideran como inmodificables, bajo ninguna argumentación, las fachadas o paramentos de fachada contra las vías. Se prohíben alteraciones como aberturas, techos, muros de cerramiento, zócalos, balcones, cornisas y aleros, ornamentación o acabados de estas fachadas.

**119.4. EDIFICACIONES MONUMENTALES DE CONSERVACIÓN.** En esta categoría se incluyen aquellos edificios que poseen las siguientes características morfo-constructivas: Presencia destacada dentro del conjunto como elementos simbólicos históricos y significativos. Características formales y espaciales sobresalientes y buen estado de conservación general; lo que los hace especialmente excepcionalmente como parte del patrimonio cultural del Municipio de Iza y como componentes de su memoria urbana. Se relacionan los siguientes:

- Iglesia del Divino Salvador (Manzana 10).
- Casa Unifamiliar (Manzana 11, Predio 2).
- Casa Unifamiliar (Manzana 11, Predio 4).
- Casa Unifamiliar (Manzana 13, Predio 6, Esquina Calle 5ª x Carrera 5ª).
- Casa Unifamiliar (Manzana 19, Predio 1).
- Casa Unifamiliar (Manzana 19, Predio 2).
- Edificaciones Institucionales (Manzana 19, Predio 3).
- Edificaciones Institucionales (Manzana 19, Predio 5).
- Casa Unifamiliar (Manzana 14, Predio 4).
- Casa Unifamiliar (Manzana 15, Predio 4).
- Casa Unifamiliar (Manzana 16, Predio 1, Esquina Calle 4ª x Carrera 6ª).
- Casa Unifamiliar (Manzana 17, Predio 1).
- Edificación Institucional (Manzana 6, Predio 20).
- Casa Unifamiliar (Manzana 2, Predio 7).

Los anteriores predios están demarcados según CARTA CATASTRAL URBANA del Municipio de Iza; Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Seccional Boyacá, 1989.

Estas edificaciones estarán protegidas contra cualquier tipo de intervención que afecte su condición arquitectónica actual. Ni en exterior, ni en el interior de estas construcciones podrán ser afectados sin previa autorización oficial y estarán cobijadas por las “Normas Mínimas para la Conservación de los Bienes Culturales” del Ministerio de Cultura y ajustado a la Ley 377 de 1997.

Se debe restringir la demolición de las construcciones de tipo colonial y fomentar, incentivar y promover una identidad de esta zona.



- 119.5. ÁREAS DE EXPANSIÓN.** Es la superficie necesarias y prevista para la expansión de la calidad por fuera del perímetro urbano, una vez agotados los estudios técnicos de factibilidad de dotación de servicios públicos para el desarrollo en usos urbanos y una accesibilidad inmediata al área urbana.

El fin primordial es servir de zona expansión al área urbana propiamente dicha en un futuro inmediato primordialmente o bajo condiciones excepcionales, a intervenciones puntuales en la zona.

- 119.6. ÁREA SUBURBANA.** El municipio por su extensión no presenta espacios de asentamiento suburbanos, por lo que regulará la ocupación de actividades urbanas. Si se llegare a surtir el proceso de construcción, el propietario deberá contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo y ajustarse a las normas del uso del suelo.

De conformidad con lo establecido en la Ley 9 de 1993, Corpoboyacá establecerá las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas suburbanas en cerros y montañas, de manera de que se protejan el medio ambiente y los recursos naturales. No menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación existente.

- 119.7. ÁREAS DE PROTECCIÓN.** El suelo de protección según sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las Áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida las posibilidades de urbanizarse (ver mapa de usos del suelo).

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:

- 119.7.1. 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.

- 119.7.2. Quebrada Toquilla.** En la zona de quebrada se encuentran localizadas construcciones de vivienda, las márgenes de corrientes de agua deben tener una franja de protección variable entre 5 y 15 metros según la frecuencia, caudal y potencial hídrico del cause, previa concertación. En tal razón se debe prohibir la construcción en esta zona y declararla como área de protección y proceder a adquirir estos terrenos que pasaran al Municipio y crear un parque lineal de recreación pasiva surcado por recorridos peatonales, con elementos de equipamiento complementaria, para el descanso de sus habitantes como de sus visitantes.
- 119.7.3. Quebrada Chiguatá.** Zona con características para proteger y conservar, debido al paisaje que presenta y por diferentes actividades que allí se pueden realizar. Para que estos terrenos tengan utilidad social se debe diseñar y construir un parque lineal de recreación pasiva con senderos que se recorran toda la unidad para la practica de caminatas, ciclismo, camping, como elementos del atractivo turístico del Municipio. En la zona de la quebrada se encuentran localizadas construcciones de vivienda, las márgenes de corrientes de agua deben tener una franja de protección variable entre 5 y 15 metros según la frecuencia, caudal y potencial Hídrico del cauce, previa concertación.
- 119.7.4. Río Iza.** Se recomienda para su protección hacer uso de los 15. metros a cada lado de su ribera ( Decreto 1449/77 ), reforestando en toda su longitud con especies nativas, previa concertación, descontaminando desde los vertederos de alcantarillado de las diferentes construcciones de viviendas
- 119.7.5. Parque Principal.** Se recomienda conservar el Parque como atractivo turístico y generador de biodiversidad.
- 119.7.6. 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.

## CAPITULO XVIII

### DEFINICIONES

- 120.** Para efectos de una correcta Interpretación de los términos utilizados en este Reglamento 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 de peatonal.

**ADECUACIÓN:** Reforma locativas y remodelación interna que mantiene las características del inmueble, se conserva 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 frontal del predio.

**AISLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia horizontal comprendida entre fachada principal y el lindero frontal 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:** En 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 máquinas y otros elementos.

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

**AMPLIACIÓN:** Es la modificación en área y volumen de un a edificación ya sea en forma horizontal o vertical. Se caracteriza por que conserva el carácter y el uso de la edificación.

**ANCHO DE LA VÍA:** 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 del lote, comprendido entre las línea líneas de paramento 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.

**ÁREA 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.

**ÁREA CUBIERTA:** Es la proyección de la línea cubierta sobre el terreno, excluidos los aleros, las cornisas y los balcones abiertos.

**ÁREA 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.

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

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

**ÁREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar del área bruta urbanizable, las áreas correspondientes a afectaciones de vía, servicios, canales, líneas de alta tensión, protección de cauces.

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

**ÁREA VERDE:** Espacio abierto, empalizado destinado a la ambientación y recreación.

**AVISO:** Son los letreros, 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.

**BALCÓN:** Parte de un inmueble que sobresale del plano de fachada 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 saliente 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.

**CONJUTO CERRADO:** Es el que presenta cerramientos físicos de su área con vigilantes que solo permiten el acceso libre y 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 publica o cualquiera de sus aislamientos.

**FACHADA EXTERIOR:** Es la calzada de una edificación que da sobre una zona pública o comunal. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o mas fachadas.

**FACHADA INTERNA:** Es la fachada de una edificación que da sobre patios interiores o posteriores del mismo predio.

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

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

**LICENCIA DE URBANISMO:** La autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acorde con las normas urbanísticas del Municipio de Iza. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación e 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 prorroga.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Reglamento 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 modificación o prorroga.

**LOTE:** Terreno deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o mas zonas de uso publico. 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 o histórico declarado como tal por organismos competentes de acuerdo con la Ley General de Cultura (Ley 397 de 19989).

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

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

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

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

**PARAMENTO OFICIAL:** Es el paramento que se especifica en la licencia de construcción.

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

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

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

**PERIMETRO URBANO:** Es la poligonal que delimita las áreas urbanas del Municipio, para la cual se establecen normas específicas, buscando un Ordenamiento Territorial de la vivienda, de los servicios públicos, de la red vial, de los servicios sociales, permitiendo satisfacer adecuadamente a la comunidad que allí habita.

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

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

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

**PROYECTO URBANÍSTICO:** Es el planeamiento general del desarrollo de un globo de terreno, localizado dentro del perímetro de lo servicios públicos, donde el urbanizador pone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y áreas de uso publico y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

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

**RECONSTRUCCIÓN TOTAL O PARCIAL:** Obra por medio de la cual se rehace fielmente toda una edificación o parte de esta.

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

**RENOVACIÓN URBANA:** Es aquel sector desarrollado y considerado como tratamiento de desarrollo que requiere por alto grado de deterioro físico, social y económico o por el desarrollo de actividades incompatibles con la zona, un cambio sustancial de la actividad y sus estructuras, a través de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y privado para su recuperación.

**REPARACIÓN:** Trabajos que tienden por objeto mantener en buenas condiciones de funcionamiento las partes de un inmueble tales como. Camino de tuberías hidráulicas, sanitarias, eléctricas, acabados, construcción de obras de protección como muros de contención interiores, submuraciones en construcciones vecinas, cambio de algunos elementos estructurales para garantizar la estabilidad de la edificación. No implica cambio de uso ni variaciones en el paramento ni el área construida.



**RESIDENTE:** Habitante de un lugar.

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

**SECTOR:** Parte de la ciudad que reúne ciertas características de tipo físico, social, económico y cultural que lo hacen homogéneo.

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

**SEMISÓTANO:** Parte de una edificación que no sobresale mas de 1.50 metros sobre el nivel mas bajo del andén.

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

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

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

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

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

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

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

**USO NO PERMITIDO:** Es la destinación que por su cubrimiento, impacto psico –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 psico-social negativo e impacto ambiental, intensidad o saturación, pueden afectar negativamente al sector o barrio por tanto se requiere de un análisis previo para determinar si puede ser o no permitido bajo ciertas licitaciones que lo registren.

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

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

**VÍA 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 edificado o carece de cualquier edificación, mejora o tratamiento de una superficie.

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

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

**ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Son las áreas que de acuerdo con las características topográficas y 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 constituyen 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 del Municipio y se constituyen en la zona 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 Esquema de Ordenamiento.

**ZONA URBANIZADA:** Es aquella área desarrollada, dotada de infraestructura vial y de servicios públicos.

**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, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizado el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.