

PROYECTO DE ACUERDO No. ____

()

**POR EL CUAL SE ADOPTA LA REGLAMENTACION URBANA PARA EL
MUNICIPIO DE SOCHA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES**

El Honorable Concejo Municipal de Socha en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los numerales 7º y 9º del artículo 313 de la Constitución Nacional, la Ley 388 de 1997 y Ley 507 de 1999.

ACUERDA:

CAPITULO I

GENERALIDADES

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

sometimiento al régimen de propiedad horizontal, el tratamiento y conducción de las aguas y la utilización del espacio.

Este conjunto de normas se desempeñará como instrumento jurídico inductor del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en sus aspectos físicos y todas ellas estarán comprendidas, para los efectos del presente Acuerdo, dentro de la denominación genérica de “normas urbanísticas”.

ARTICULO 1. POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 313 de la Constitución Política, es competencia del Concejo Municipal dictar a iniciativa del Alcalde las reglamentaciones urbanísticas. A dichas reglamentaciones estarán sujetas, sin excepción, todas las personas y entidades públicas y privadas, aún las de los órdenes Nacional y Departamental.

ARTICULO 2. ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACION GENERICA DE NORMAS URBANÍSTICAS. Con arreglo a las competencias específicas originadas en la Ley y en los Acuerdos Municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de “normas urbanísticas” los siguientes Decretos del Alcalde:

1. Los Decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en el presente Acuerdo.

2. Los Decretos Reglamentarios.
3. Los Decretos expedidos para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.
4. Los Decretos contenidos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente Acuerdo y en los demás Acuerdos que regulen el urbanismo.

ARTICULO 3. ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACION GENERICA DE “NORMAS URBANÍSTICAS”.

A más de los Decretos de que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las Resoluciones del Jefe de Planeación Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las Leyes, los Acuerdos del Concejo y los Decretos del Alcalde.

Los reglamentos internos de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos que operan en el Municipio y relacionados con la prestación de los servicios a su cargo en el área urbana, deberán sujetarse a las normas urbanísticas del Municipio de Socha.

ARTICULO 4. INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Los instrumentos de control del Plan Básico de Ordenamiento Territorial son las instituciones jurídicas por medio de las 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 las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
- b. Las órdenes de policía relacionadas con la 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.
- c. Las órdenes de policía relacionadas con el 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 restitución de los bienes de uso público y 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 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- h. Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de renovación de las mismas, conforme a la Ley.
- i. Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la Ley y en los Acuerdos Municipales.
- j. La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.
- k. El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley.
- l. Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la Ley o de los Acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

ARTICULO 5. OBJETIVOS. El presente Acuerdo tiene como objeto fundamental regular y encausar el desarrollo físico del Municipio, con la expedición de normas de urbanismo y construcción que permita su crecimiento ordenado acorde con las necesidades del bienestar integral de sus habitantes.

ARTICULO 6. ALCANCES. Las disposiciones definidas en la reglamentación son urbanas de obligatorio cumplimiento para todos los sectores públicos, privados y

comunitarios que a través de sus actuaciones directas o indirectas intervienen en la conformación y transformación del espacio urbano, siendo igualmente obligatorio el sometimiento para todas las construcciones nuevas, reformas o aplicaciones en edificaciones existentes y demoliciones dentro del perímetro urbano definido para el Municipio. Igualmente para todos los procesos de loteo, parcelación, urbanización y reloteo en todo el territorio de jurisdicción del Municipio de Socha.

CAPITULO II

DISPOSICIONES GENERALES

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

ARTICULO 8. LICENCIAS Y PERMISOS. Las licencias de urbanismo y construcción serán expedidas por la Oficina de Planeación Municipal y/o en su defecto por la Alcaldía Municipal, de acuerdo a las Leyes y a lo contemplado en el presente Acuerdo.

ARTICULO 9. TITULARES DE LAS LICENCIAS. Serán titulares de las licencias de urbanización, parcelación o construcción, restauración y de los permisos, los

propietarios y poseedores de inmuebles. No serán titulares de una licencia o de un permiso los adquirentes de inmuebles resultantes de la parcelación, urbanización o construcción realizadas al amparo de una licencia o de un permiso. La expedición de licencia de permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

ARTICULO 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 extracontractual por perjuicios que se causaren en el desarrollo de la misma.

ARTICULO 11. TERMINO DE LA LICENCIA. Las licencias de urbanismo y construcción se expedirán por el término de un (1) año.

ARTICULO 12. CONTROL URBANO. La Alcaldía, a través de su Oficina de Planeación Municipal o la que haga sus veces, durante la ejecución de la obra deberá vigilar el cumplimiento de lo estipulado en las licencias y/o permisos urbanísticos y arquitectónicos de conformidad con las normas de construcción, ocupación y funcionamiento.

ARTICULO 13. NORMAS PARA LA EMPRESA DE SERVICIOS. La expedición de licencias de urbanismo, construcción, ampliación, remodelación y restauración, en el perímetro urbano deberá contar con la disponibilidad de representación o

del servicio público o en su defecto por la Administración Municipal, ésta se obligará a garantizar el servicio ofertado. Entiéndase por disponibilidad definida la existencia física de plan de diseño, programa, tiempo para construcción y puesta en marcha del servicio por parte de la respectiva entidad o del Municipio.

ARTICULO 14. REGLAMENTO DE CADA URBANIZACION. Cada urbanización deberá tener su propio reglamento en el que se regulan las alturas, aislamientos y usos específicos de cada caso, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

ARTICULO 15. MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO. La Alcaldía Municipal mediante Decreto y teniendo en cuenta el presente Acuerdo, con el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal, podrá reglamentar urbanizaciones que carezcan de ésta y modificar reglamentaciones ya existentes siempre y cuando se encuentren con el visto bueno de la mayoría de los propietarios de los inmuebles de la urbanización. El reglamento debe contemplar por lo menos: altura máxima y mínima permitidas, aislamientos posteriores y laterales, antejardines, andenes, zonas de protección, uso del suelo, determinación de áreas verdes y comunales, disposición final de residuos sólidos y líquidos.

CAPITULO III

NORMAS DE HABITABILIDAD Y ORDENAMIENTO URBANO

ARTICULO 16. UNIDAD DE VIVIENDA MINIMA. Deberá contar con alcoba, cocina y baño, iluminados y ventilados directamente y servicios básicos.

ARTICULO 17. ILUMINACION Y VENTILACION. En las viviendas los espacios definidos como alcobas, salas, comedores y estares, deberán tener en todos los casos ventilación directa y natural. La localización de los baños para efecto de comunicación, iluminación, ventilación o extracción, deben ser hacia el patio o áreas libres comunes de la edificación.

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

ARTICULO 18. ALTURA DE PISO. En las edificaciones destinadas a unidades de vivienda, los espacios habitables deben tener una altura de 2.20 metros como mínimo, medidos desde el piso terminado hasta el cieloraso acabado o una altura de 2.20 metros en la parte más baja cuando se trate de cielorاسos no horizontales.

ARTICULO 19. CIRCULACIONES INTERNAS. En construcción destinada a albergar gran cantidad de personas o donde circulen gran número de ellas, las puertas de salida deberán abrir siempre hacia afuera. Se prohíbe el uso de puertas de salida que habrán directamente sobre una escalera o tramo de ésta.

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

ARTICULO 20. CIRCULACION DE DISCAPACITADOS. En los establecimientos públicos y/o que generan flujos peatonales, se deben eliminar las barreras que dificulten el proceso de rehabilitación social de los discapacitados.

Para facilitar la movilización de los discapacitados se deben construir rampas de piso con material antideslizante en las entradas de las edificaciones, en los lados de las esquinas de los andenes con un ancho mínimo de 0.70 metros y con una pendiente que oscile entre 8% y el 15%.

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

ARTICULO 22. SANITARIOS PUBLICOS. Los locales deberán estar provistos de un sanitario y un lavamanos.

ARTICULO 23. DISPOSICION DE RESIDUOS SOLIDOS. El diseño y construcción de las instalaciones internas para las disposición de residuos sólidos en inmuebles generadores de gran cantidad de los mismos, seguirán por las normas que para tal efecto dispongan las entidades prestadoras del servicio y/o la Alcaldía Municipal.

CAPITULO IV

NORMAS URBANAS ARQUITECTONICAS

El tratamiento como mecanismo regulador del crecimiento es el conjunto de normas a aplicarse para adecuar las actividades en esa área los tipos de usos compatibles en ella.

ARTICULO 24. TIPOS DE INTERVENCION. Las normas de tratamiento urbano precisadas según el potencial urbano, valor patrimonial y estado actual de zonas, conjuntos edificados o inmuebles aislados, se consideran los siguientes tipos de intervención: protección, conservación, habilitación y desarrollo, para el sector urbano.

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

2. **CONSERVACION:** Este comprende el mantenimiento y consolidación de edificaciones en el área urbana y parámetros de fachadas con valores arquitectónicos. Se entiende por mantenimiento y consolidación las acciones de tipo constructivo tendientes a mantener en buen estado de uso y habitación una edificación. Son edificaciones que actualmente se usan como vivienda o comercio y que se hallan en un aceptable estado constructivo.

3. **HABILITACION:** Este comprende la recuperación de una edificación que esté siendo afectada negativamente o esté comprometida su estabilidad debido a un uso inadecuado o deficiente. La Administración Municipal expropiará la edificación e instalará en ella una aptitud cultural o administrativa consecuente con la recuperación arquitectónica de la edificación.

4. **DESARROLLO:** Este comprende toda una nueva construcción dentro y fuera del sector urbano, ya sea producto de la subdivisión predial o por densificación de los predios actualmente existentes.

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

PARAGRAFO. Las normas a seguir deben estar acordes con los aspectos de la edificación que tiene una repercusión sobre el espacio público urbano, se mantendrá la armonía de la actual volumetría y composición de fachada, prohíbase la introducción de elementos ajenos a la unidad general especialmente del sector urbano que alteren y amenacen las características formales e históricas del área urbana de Socha.

ARTICULO 26. PROHIBICIONES. Son prohibiciones las siguientes:

1. **VOLUMEN:** No se permitirán variaciones de altura con respecto a las existentes actualmente. Los frentes de las casas mantendrán los materiales, texturas y colores tradicionales.
2. **TRATAMIENTO DE FACHADA:** Las edificaciones deberán mantener estilo y proporciones de la construcción actual; si hubiere obras de mantenimiento, restauración o reconstrucción, se emplearán los mismos materiales de fachada o bien en los casos especialmente justificados, aquellos que por su textura, color y calidad en general sean permitidos por la autoridad competente después de su estudio.
3. **VOLADIZOS Y BALCONES:** Por ningún motivo se eliminarán o adicionarán cuerpos salientes del parámetro de fachada como son aleros, balcones, ventanas y otros.

4. **AVISOS Y SEÑALAMIENTO:** Carteles, anuncios y publicidad en los establecimientos comerciales, cuando sean permanentes, no deben ubicarse sobre elementos arquitectónicos como columnas, balcones, ventanas, puertas, aleros, que afecte negativamente la lectura de la fachada; ni tampoco en azoteas o tejados en general, donde afecte la volumetría o el perfil urbano. Los avisos en general deben estar colocados a una altura de 2.20 metros.

ARTICULO 27. NORMA PARA NUEVAS EDIFICACIONES. Estas normas se refieren a nuevas construcciones a surgir en aquellos puntos fuera y dentro del sector urbano actualmente libres, es decir, no construidos, en predios baldíos o productos de subdivisión. Estas áreas previamente determinadas deberán construirse de modo que contribuyan a la consolidación de la unidad formal urbana y arquitectónica de Socha.

ARTICULO 28. ALTURA MAXIMA. La altura máxima en fachada de la nueva edificación deberá tener correspondencia con las alturas de cornisas de edificaciones adyacentes.

ARTICULO 29. EDIFICACIONES EN AISLAMIENTO POSTERIOR. En sectores ya desarrollados se permitirán construcciones nuevas sin aislamiento posterior si existen culatas en los predios vecinos, pero se exigirá la autorización de los propietarios vecinos y se deberá proyectar patios interiores de iluminación.

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

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

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

ARTICULO 30. VOLADIZOS. El voladizo deberá ser paralelo a las vías existentes y en su extremo perpendiculares a ellas. Los voladizos máximos permitidos en las construcciones nuevas se determinarán al ancho de la vía, de acuerdo con el ancho del andén más zonas de protección o del ancho del antejardín.

ARTICULO 31. ANDENES. El ancho mínimo de los andenes será de 1 metro con altura mínima de 0.17 metros, pendiente transversal mínima de 0.50% y máxima de 2%. Los andenes con pendiente longitudinal superior al 8% deberán construirse con material antideslizante.

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

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

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

ARTICULO 32. ANTEJARDINES Y ZONAS DE PROTECCION. En las urbanizaciones deberán plantearse en todos los casos zonas verdes de protección entre la vía vehicular y el andén. Si el antejardín se plantea parcial (50% de frente) debe darse la totalidad como zona verde, jardines o árboles. Si el antejardín se plantea total, debe dejarse el 60% como zona verde, jardines o árboles.

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

ARTICULO 33. GARAJES Y PARQUEADEROS. Para vivienda unifamiliar y bifamiliar: Para estratos 1 y 2 no es necesario plantearse, para 3 y 4 un garaje por vivienda.

CAPITULO V

URBANIZACIONES

ARTICULO 34. LICENCIA DE CONSTRUCCION 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 realización de las obras arquitectónicas, por parte de los urbanizadores o compradores de los lotes deberán obtener las respectivas licencias de construcción, previa presentación del proyecto definitivo. Los urbanizadores podrán solicitar licencias de construcción parcial para un número determinado de unidades de vivienda y paulatinamente solicitar licencias parciales, de acuerdo al avance del trabajo.

ARTICULO 35. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE. Para todas las urbanizaciones y/o parcelaciones incluyendo las denominadas de interés social, se deberá considerar en los estudios pertinentes, el mantenimiento, conservación, protección y mejoramiento ambiental, con el fin de lograr una propuesta urbana integrada al medio físico natural.

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

ARTICULO 36. CONDICIONES MINIMAS DE TODA URBANIZACION. Todo proyecto de urbanización deberá diseñarse de tal manera que reúna las siguientes condiciones y/o características:

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

El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de infraestructura vial totalmente terminada, de servicios públicos (alcantarillado, acueducto, energía, alumbrado público), zonas verdes, áreas de servicios comunales y obras de protección ambiental, de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 37. AFECTACIONES. En un proceso urbanístico se considera como afectación al predio las siguientes:

- ✗ Rondas de ríos y quebradas.
- ✗ Redes de alta tensión.
- ✗ Redes principales de acueducto y alcantarillado.
- ✗ Zonas de producción ambiental específicas.

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

ARTICULO 38. AISLAMIENTO DE CORRIENTES DE AGUA. A los lados de toda corriente de agua superficial, en una franja de 30 metros a partir del eje del cauce y a cada lado, no se podrán 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.

En el momento de la ejecución de la obra para esto se deberá ser asesorado por CORPOBOYACA, entidad encargada de la administración y protección del medio ambiente y por la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA.

En estas zonas se deberá plantear después de los 30 metros, vías paisajísticas, parques lineales, garantizando así el disfrute de las mismas.

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

PARAGRAFO. Donde ya existen construcciones por menos de los 30 metros de aislamiento se concertará con el propietario para definir el área de aislamiento hacia la ribera del río o quebradas.

ARTICULO 39. ÁREA DE RESERVA. Cuando en una urbanización se planteen áreas de reserva debe especificar el tipo de vivienda, altura 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.

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

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

ARTICULO 41. RELLENOS Y DEPOSITO DE SOBANTES. Se prohíbe utilizar los cauces permanentes y cárcavas como sitios de depósito y destino final de los sobrantes de construcción.

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

CAPITULO VI

CESIONES

ARTICULO 42. CLASES DE CESIONES. Todo proyecto de urbanización debe incluir las áreas de cesión al municipio, a título gratuito mediante escritura pública. Las áreas de cesión son de tres tipos a saber: Afectaciones, áreas verdes y áreas de servicios comunales.

1. **AFECTACIONES:** Son todos los aislamientos que ronda las quebradas de ríos, redes de alta tensión, redes de acueducto y alcantarillado, las vías principales y las requeridas por el sector y las zonas ambientales de protección específica. Las zonas de afectación serán cedidas mediante el reglamento de urbanización elevado a escrituras públicas al municipio.
2. **ÁREAS VERDES:** Es la que tiene que ver con las áreas emprendidas y/o arborizadas para el disfrute de todos los habitantes del municipio; deberá

dotarse de paseos, parques lineales. Las áreas verdes deberán ser cedidas al municipio mediante la reglamentación de la urbanización elevado a escrituras públicas.

3. **ÁREAS DE SERVICIOS COMUNALES:** Son las relacionadas con las áreas destinadas a la dotación de servicios para los habitantes del sector y serán orientados por los siguientes equipamientos:

Uso Recreativo	Parque de juegos infantiles y parques en general.
Uso Mixto	Salón múltiple, polideportivo.
Uso Administrativo	Guardería, Ancianato.
Uso Asistencial	Enfermería, Hospital.
Adicional.	Zonas verdes.

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

ARTICULO 43. PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSFERENCIA. La tradición de las zonas de cesión o comunal se perfeccionará mediante el registro en escritura, su registro de instrumentos públicos, previa conformación de la Oficina de Planeación Municipal, de las áreas cedidas sobre planos de escala indicada, donde se referencia estas áreas y según lo estipulado en la minuta correspondiente.

ARTICULO 44. ENTREGA DE MATERIAL DE LA ZONA DE CESION. Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de las obras, el propietario del predio objeto de la licencia de urbanización deberá hacer entrega de 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 recibirá dichas zonas dentro de la fecha y hora que la misma fije y comunique al interesado. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta, en concordancia con la legislación vigente.

CAPITULO VII

VIAS

ARTICULO 45. 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.

ARTICULO 46. CLASIFICACION. Las vías vehiculares se clasifican según su función:

- × Vía de corredor de transporte interregional.

- * Vías principales.
- * Vías secundarias.
- * Vías marginales.
- * Vías locales.
- * Vías peatonales.

ARTICULO 47. CESION DE VÍAS. Todas las áreas correspondientes a vías, serán de cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Socha y la construcción de las mismas estará a cargo del urbanizador, el cual deberá entregarlas completamente terminadas.

ARTICULO 48. ESPECIFICACIONES TECNICAS. Las especificaciones técnicas de construcción de las vías, serán dictadas por la Oficina de Planeación Municipal.

CAPITULO VIII

LICENCIAS DE URBANISMO

ARTICULO 49. REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE URBANISMO. Para la realización de toda obra de urbanismo, es indispensable obtener la respectiva licencia de urbanismo para lo cual se requiere:

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

2. Afectaciones urbanas que se deben solicitar ante la Oficina de Planeación Municipal, para determinar las afectaciones del terreno en aspecto tales como: uso del suelo, afectaciones viales, áreas de reforestación, redes de servicio, canales, vías o quebradas. 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.
4. Formulario de solicitud y/o carta, apertura y trámite.
5. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC y relacionada con la red vial existente en el casco urbano del municipio.
6. Propuesta de loteo debidamente acordada y con cuadro de área de los lotes y las áreas de afectación y cesión. También deberán especificarse las alturas propuestas.
7. Copia de la escritura de propiedad del terreno.
8. Certificaciones de disponibilidad de servicios, expedidas por las respectivas empresas y/o por la Alcaldía Municipal.

El Anteproyecto estará sometido a estudio entre el Consejo Territorial de Planeación y/o ante la Oficina de Planeación Municipal.

La Oficina de Planeación Municipal expedirá comunicación de la aprobación y/o desaprobación del Anteproyecto.

El Proyecto de Urbanismo definitivo deberá contener:

1. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC y relacionada con la red vial existente en el casco urbano del municipio.
2. Proyecto loteo a escala 1:50 en segundo original y tres (3) copias heliográficas que contengan: cuadro de área de los lotes, áreas de afectación en cesión, andenes, antejardines, aislamiento, altura de edificaciones y vías con sus respectivos perfiles.
3. Planos arquitectónicos y constructivos de los elementos de las áreas de cesión.
4. Dos (2) copias heliográficas de los proyectos de redes de servicios públicos aprobados por las respectivas empresas y/o por la Oficina de Planeación Municipal.
5. Estudio de impacto ambiental, en el que se incluya tratamiento de aguas residuales, aprobadas por CORPOBOYACA o su radicación ante dicha entidad.
6. Anteproyecto con el visto bueno del Consejo Territorial de Planeación.
7. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor de tres (3) meses y escritura de propiedad.
8. Paz y salvo municipal.
9. Minuta para escritura de reglamentación de la urbanización con áreas cedidas a la comunidad y/o al Municipio de Socha.

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.

Certificado de paz y salvo por concepto del impuesto predial y complementario.

ARTICULO 50. 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 de 1997 o las disposiciones que modifique el mismo a nivel nacional.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y al pago de los respectivos impuestos y expresas, la Oficina de Planeación Municipal expedirá la Licencia de Urbanismo.

ARTICULO 51. PERMISOS DE VENTAS. Para enajenación ya sea de lotes de unidades de vivienda producto de una licencia de urbanismo, es requisito indispensable obtener el permiso de ventas expedido por la Administración Municipal, para lo cual se exigirá la minuta para el reglamento de la urbanización con el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal y la póliza de cumplimiento y estabilidad de las obras de urbanismo.

ARTICULO 52. REGLAMENTO DE LA URBANIZACION. Con el proyecto de urbanismo definitivo deberá presentarse la minuta para el reglamento de la urbanización, de 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 del suelo.
- ✘ Reglamentación sobre administración y aportes porcentuales para cada predio.
- ✘ Delimitación de área de afectaciones y cesión de las mismas al Municipio de Socha y/o a las empresas respectivas.
- ✘ Delimitación de las zonas verdes y cesión de las mismas al Municipio de Socha.
- ✘ Delimitación de las áreas comunales y cesión de las mismas a la comunidad.

ARTICULO 53. ELEVACION A ESCRITURA PUBLICA DEL REGLAMENTO. La minuta del 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 elevará escritura pública.

ARTICULO 54. POLIZA DE CUMPLIMIENTO Y ESTABILIZACION. El urbanizador deberá presentar póliza de cumplimiento cuando se hayan realizado las obras de urbanismo del 40%, el plazo de la póliza será igual a la de la duración de la programación de las obras y seis (6) meses más y por una cuantía equivalente al 10% del valor de la obra de urbanismo.

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

PARAGRAFO. 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 IX

LICENCIAS DE CONSTRUCCION

ARTICULO 55. REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION. La Oficina de Planeación Municipal, expedirá la Resolución autorizada de la licencia de construcción de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 2111 de 1997, o las disposiciones que modifican el mismo.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y pagos de los respectivos impuestos y expensas, la Oficina de Planeación Municipal expedirá la Licencia de Construcción.

ARTICULO 56. PERMISOS DE VENTAS. Cuando se trata de multifamiliares, para la enajenación de las unidades de vivienda es imprescindible el permiso de ventas expedida por la Administración Municipal, para lo cual se expedirá la

misma para el nuevo reglamento de propiedad con el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 57. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La minuta para el reglamento de propiedad horizontal será elaborada de acuerdo con las normas existentes al respecto, deberá ser revisada por la Oficina de Planeación Municipal para ser elevada a escritura pública. En este documento se transfieren, ya sea al Municipio o a la comunidad, las áreas de cesión.

CAPITULO X

LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION

ARTICULO 58. 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 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.

ARTICULO 59. CONTROL DE DESARROLLO DE LAS OBRAS. El control sobre el desarrollo de las obras urbanísticas será ejercido por la Alcaldía Municipal a través de la Oficina de Planeación.



ARTICULO 60. 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.

ARTICULO 61. 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.

CAPITULO XI

PERMISOS

ARTICULO 62. OBLIGATORIEDAD DE PERMISOS. Toda obra de remodelación, mantenimiento, cerca del lote, adecuación o reforma de fachada, que no implique modificación sustancial ni aumento del área construida, se deberá solicitar el respectivo permiso en la Oficina de Planeación Municipal.

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

1. Solicitud con localización de la obra y descripción de los trabajos, firmado por el propietario.
2. Paz y salvo municipal.
3. Cancelar en la Tesorería Municipal las expensas correspondientes a la expedición del permiso.

ARTICULO 64. PERMISOS DE OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO. Para cualquier obra que implique la ocupación del espacio público, solo se expedirá permiso para ocupación del 70% de andén, no se permite ocupación de vía vehicular o peatonal; el incumplimiento a lo anterior acarreará sanción de Ley. El respectivo permiso deberá solicitarse en la Oficina de Planeación Municipal, para lo cual se exigirá:

1. Solicitud con la localización del predio, descripción de los trabajos a realizar, especificando área a ocupar y tiempo de ocupación.
2. Paz y salvo municipal.
3. Recibo de pago a nombre de la Tesorería Municipal por concepto de impuestos de ocupación del espacio público.
4. Pagar en la Tesorería Municipal las expensas correspondientes a la expedición de permisos.
5. La vigencia del permiso será máximo de cinco (5) días renovables.

ARTICULO 65. PERMISOS DE DEMOLICION. Toda obra de demolición deberá contar con el respectivo permiso otorgado por la Oficina de Planeación o Alcaldía Municipal para lo cual se exigirá:

1. Solicitud con localización del inmueble y descripción de los trabajos.
2. Copia de folio de matrícula inmobiliaria expedido con anterioridad no mayor a tres (3) meses.
3. Paz y salvo municipal.
4. Recibo de pago de Tesorería por concepto de impuesto de demolición.
6. Pagar en la Tesorería Municipal las expensas correspondientes a la expedición de permisos.

ARTICULO 66. PERMISO DE CERRAMIENTO TEMPORAL. La Oficina de Planeación Municipal concederá permiso para encerrar un predio avanzado hasta el máximo del 50% de ancho del andén; exigirá cerramiento de obra de construcción, reforma o demolición cuando su ubicación, magnitud y características así lo ameriten.

CAPITULO XII

USOS DEL SUELO

ARTICULO 67. CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO POR SU DESTINACION.

Se considera como uso de destinación asignada a un terreno, lote, local y/o

edificación y de acuerdo con sus actividades específicas de las siguientes maneras:

- ✖ Uso de vivienda.
- ✖ Uso comercial y de servicios.
- ✖ Uso institucional.
- ✖ Uso de conservación ambiental.

ARTICULO 68. DETERMINACION DEL USO DEL SUELO. La Oficina de Planeación Municipal, será la entidad encargada de estudiar e introducir las modificaciones pertinentes a las tipologías del uso del suelo, previa autorización hecha por el Concejo Municipal.

ARTICULO 69. AUTORIZACION DEL USO DEL SUELO. La autorización del uso del suelo es la certificación expedida por la Oficina de Planeación Municipal, en la cual consta que la actividad que se pretende desarrollar en un inmueble determinado se ajusta en todos los requerimientos contenidos en el título de usos del suelo del presente Acuerdo.

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

1. Solicitud por escrito del interesado, especificando la ubicación exacta del predio y su destinación.
2. Fotocopia del paz y salvo municipal.

3. Fotocopia de la escritura y/o contrato del predio o inmueble.
4. Recibo de cancelación en la Tesorería Municipal por concepto de certificación de uso del suelo.

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

Cuando se trate de renovación de autorización de 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.

ARTICULO 70. 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.

ARTICULO 71. DE LOS USOS YA ESTABLECIDOS. En caso de que se presente usos o actividades permitidos y establecidos para determinada zona que se encuentren vigentes y que se clasifiquen como no permitidos a partir de la vigencia del presente Acuerdo, la Oficina de Planeación Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en que se encuentra, poniéndole de presente que deberá reubicar la zona establecida para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando un plazo respectivo para su traslado. Cuando la actividad desaparezca del sitio de ubicación por

fenecimiento, por cierre voluntario, por traslado a otro sector que admita la actividad, por instrucción del inmueble o por cambio en reglamentación de los usos, esta actividad no podrá ser restituida en el mismo inmueble.

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

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

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

ARTICULO 72. DE LOS USOS RESTRINGIDOS. Para catalogar un determinado uso como restringido, debe poseer alguna de las siguientes características:

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

2. 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:
 - a. El procedimiento de productos contaminantes (sólido, líquido, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y otras) y la producción de desechos contaminantes.
 - b. El aumento de las frecuencias del tráfico vehicular y peatonal y/o la necesidad de grandes áreas de parqueo.
 - c. El volumen de producción o de comercialización, el impacto negativo al paisaje, características del suelo, la arborización valiosa o bosques protectores.
 - d. El impacto psicosocial negativo que pueda producir sobre el bienestar, la tranquilidad, la moral y las buenas costumbres de la comunidad.
 - e. El uso del espacio público derivado de la insuficiencia del área. La producción de ruidos y/o olores que afecten el bienestar de la comunidad.
 - f. La insuficiencia que se produce sobre el servicio público debido a altos consumos.
 - g. Riesgo a la salud y/o seguridad de los habitantes.

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

ARTICULO 73. USO DE VIVIENDA. Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas.

ARTICULO 74. CLASIFICACION. Se establecen las siguientes tipologías de uso de vivienda, para efectos de reglamentación así:

1. **VIVIENDA UNIFAMILIAR.** Está conformada para una familia por predio, diseñada y construida con características propias.
2. **VIVIENDA BIFAMILIAR.** Está conformada por dos unidades de vivienda, en una misma edificación, con características arquitectónicas similares.
3. **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Conformada por tres o más unidades de vivienda, en una misma edificación.

ARTICULO 75. 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 el uso de vivienda.

Impacto sobre el espacio público:

- × Intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere.

- ✖ Requerimientos de establecimientos y áreas de cargue y descargue.
- ✖ Magnitud de áreas requerida.

Impacto sobre el uso residencial:

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

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

COMERCIO GRUPO UNO: Son aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios de cumplimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad y de bajo impacto en el medio urbano. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

- ↪ **Venta de Bienes:** Alimentos y víveres de consumo diario de venta al detal: carnicerías, dulcerías, frutas y legumbres, granos, productos lácteos, rancho y licores, panaderías. Artículos farmacéuticos y de tocador: droguerías.
- ↪ **Servicios:** Servicios personales: peluquerías. Servicios alimenticios: cafeterías, restaurantes. Oficinas de servicios profesional y técnico.

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

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

Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

↳ **Servicios:** Recreativos: estaderos, asaderos, discotecas, cantinas, tabernas y restaurantes. Turísticas: Hoteles, centros de recreación y turismo.

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

CEMENTERIOS: Deben ubicarse fuera del perímetro urbano y a distancia no menor de 100 metros de edificaciones tales como: Hospitales, escuelas. Para su aprobación se tendrán en cuenta aspectos tales como:

- ♣ Deberá tener zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de 8 metros por todo el perímetro.

- ♣ Posible contaminación de agua, interferencia con planes de servicios públicos o de interés social, proyectos viales. En todo caso deberá presentarse estudio de Impacto Ambiental.
- ♣ Se debe disponer de un área de parqueo. Se podrán exigir áreas mayores o menores con base en las condiciones de tránsito vehicular o de volumen de servicios.

ARTICULO 76. USO INSTITUCIONAL. Son establecimientos destinados a la prestación de servicios de orden social, asistencial, administrativo y recreativo, requeridos por la comunidad. Se clasifican de acuerdo a su importancia, magnitud y compatibilidad con las zonas predominantes de vivienda.

GRUPO INSTITUCIONAL UNO (I 1): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de uno o más barrios. Comprende los servicios como:

- ✖ Educación: escuela, guardería, jardín infantil.
- ✖ Administración: Inspección de Policía y correos.
- ✖ Social y Cultural: Salón comunal.
- ✖ Culto: Capillas, iglesias y casa parroquial.
- ✖ Asistencial: Hospital.
- ✖ Recreativo: Parque de barrio, juegos infantiles y canchas deportivas.

GRUPO INSTITUCIONAL DOS (I 2): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel del sector, los cuales pueden generar impacto por su cubrimiento. Comprende los servicios como:

- ✖ Educación: Colegio de enseñanza media y similares.
- ✖ Administrativos: Centros de atención inmediata (CAI), telecomunicaciones, Alcaldía Municipal y demás dependencias.
- ✖ Social y Cultural: Teatro al aire libre, centros culturales comunitarios y casas de cultura.
- ✖ Asistencial: Hospitales.
- ✖ Recreativo: Polideportivos, escenarios al aire libre.

ARTICULO 77. USO DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE. Tendrá como uso primordial la protección y recuperación del medio ambiente, aquellas áreas urbanas que por características especiales son aptas para adelantar programas dirigidos a la defensa del entorno cultural existente.

ARTICULO 78. ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL. Las zonas de conservación ambiental están constituidas por aquellas áreas urbanas que por sus características topográficas y ecológicas se integran al medio ambiente natural y constituyen la zona de protección ambiental de la salud.

Las zonas de conservación ambiental deberán ser objeto de programas dirigidos a su recuperación forestal, turística y ecológica en general; serán delimitadas por la

Oficina de Planeación según estudios o previo concepto de CORPOBOYACA; serán susceptibles de urbanizar con viviendas unifamiliares o bifamiliares aisladas, con visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal y CORPOBOYACA y el área mínima de los lotes será de 1.600 m², también se podrá plantear proyectos especiales de tipo turístico y/o recreativo de baja densidad.

ARTICULO 79. USO DE RECUPERACION AMBIENTAL. Las zonas de recuperación ambiental urbana, son aquellas áreas que no son susceptibles de urbanizar por construir zonas de alto riesgo o de ser zonas víctimas de una avanzada erosión.

Las zonas de recuperación ambiental serán delimitadas por la Oficina de Planeación Municipal según estudios, previo concepto de CORPOBOYACA acorde con la legislación vigente.

CAPITULO XIII

PARCELACIONES EN AREAS DE EXPANSION

ARTICULO 80. APROBACION. Todo proyecto de parcelación deberá contar con el visto bueno del Consejo Territorial de Planeación o entidad que haga sus veces.

ARTICULO 81. TIPO DE VIVIENDA Y DENSIDAD. En las parcelaciones de expansión se permitirá únicamente la construcción de vivienda familiar.

ARTICULO 82. VIAS 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: 8 metros de calzada y andenes de 1 metro a cada lado.

ARTICULO 83. LOTEOS. El lote mínimo será de 72 m² de área, mínimo de 6 metros de frente y 12 de fondo.

ARTICULO 84. ALTURA. La altura máxima permitida para viviendas será de 2 pisos y altillo.

ARTICULO 85. SERVICIOS PUBLICOS. En todas las parcelaciones se deberá compilar con las normas de acueducto, alcantarillado, teléfono y energía, así como tratamiento de aguas negras, de conformidad con las normas que para el efecto rigen en las respectivas empresas de servicios del municipio.

CAPITULO XIV

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 86. El uso de protección, conservación y recuperación ambiental es obligatorio para las zonas estipuladas por el Ministerio del Medio Ambiente y/o CORPOBOYACA.

ARTICULO 87. Los establecimientos de juego de suerte y azar, juegos electrónicos y otros con características similares deberán estar a una distancia mínima de 300 metros a la redonda de centros educativos.

ARTICULO 88. En las zonas de zanjones, cañadas naturales y otras características similares no se permitirá ningún uso comercial, residencial ni institucional, solamente serán para protección, conservación o recuperación ambiental.

ARTICULO 89. Todo tipo de uso que se dé en las urbanizaciones, estará restringido a las normas establecidas en su reglamentación, así como en conjunto con reglamentos de propiedad horizontal.

ARTICULO 90. La autorización para explotación de minas, materiales para la construcción y otras características similares estarán regidos por la normatividad legal vigente.

ARTICULO 91. El emplazamiento de casas de lenocinio y otras de similares características, no se permitirá su establecimiento en el Municipio.

ARTICULO 92. Es obligatorio para los establecimientos abiertos al público que reúnan los siguientes requisitos:

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

PARAGRAFO. En cualquier tiempo las autoridades policivas del lugar verificarán 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, garantizando el ejercicio del Decreto de Defensa.

ARTICULO 93. Las obras de urbanismo deben ser entregadas al Municipio por los urbanizadores, completamente terminadas y en perfecto estado de funcionamiento, así:

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

Los sistemas para los servicios de acueducto, alcantarillado y alumbrado público, perfectamente terminados e instalados en las acometidas para cada vivienda o predio según el caso.

ARTICULO 94. El aislamiento de 15 y 30 metros en las vías rurales según su categoría, será de uso netamente de conservación natural, deberán ser empalizados y arborizados. En esta zona no es permitido construir ni desarrollar un uso diferente al mencionado.

ARTICULO 95. Partiendo de la culminación de la zona de aislamiento se destinará una franja de 50 metros a lado de la calzada y se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar.

ARTICULO 96. 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 presentado a incluir rampas, senderos, pasamanos, amoldamiento urbano y además elementos que permitan el fácil desplazamiento, uso y disfrute de estas construcciones, lo cual se reglamenta en la Ley 361 del 7 de febrero de 1997.

ARTICULO 97. Para la aprobación del proyecto la Oficina de Planeación Municipal exigirá la comunicación vial entre barrio y urbanizaciones colindantes, las cuales estarán de acuerdo al Plan Vial del Municipio.

ARTICULO 98. 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 quien haga sus veces, con el objeto de que estos no afecten el futuro vial.

ARTICULO 99. Los lotes susceptibles de ser urbanizados que no posean disponibilidad de alguno o varios de los servicios públicos que se requieren y que se ven beneficiados por obras futuras adelantadas, ya sea por la Alcaldía o por algún particular, deberán efectuar pagos a la institución o persona que efectuó los trabajos en virtud del valor agregado que implica esta situación.

ARTICULO 100. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE.

Presentado al Honorable Concejo Municipal hoy,

OLIVA ISABEL NIÑO ESTUPIÑAN

Alcaldesa Municipal.

NORMA YAMILE VILLAMIZAR M.

Secretaria de Gobierno.

ANEXOS