

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ  
MUNICIPIO DE SATIVASUR**

**PROYECTO DE ACUERDO No. \_\_\_\_ de septiembre \_\_\_\_ del 2.001**

Por el cual se adopta el componente urbano del municipio de Sativasur y se dictan otras disposiciones.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE SATIVASUR**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las definidas en la Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios y,

**CONSIDERANDO:**

1. **Que es necesario zonificar y delimitar el perímetro, las zonas urbanas, las áreas de expansión y áreas de protección.**
2. **Que para el crecimiento armónico de cada zona se deben reglamentar los usos recomendados, complementarios, restringidos y prohibidos.**
3. **Que se deben asignar a cada zona los perfiles de vías, tipología de construcción y niveles de intervención correspondiente.**

**ACUERDA:**

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**Artículo 1. Objetivos:** El presente proyecto tiene como objetivo fundamental regular y encausar el desarrollo físico de Sativasur, con la expedición de normas de zonificación, usos del suelo, urbanismo y construcción que permitan su crecimiento ordenado acorde con las necesidades de bienestar integral de sus habitantes.

**Artículo 2. Alcances:** Las disposiciones definidas en esta reglamentación urbana son de obligatorio cumplimiento para todos los ciudadanos y entidades tanto públicas como privadas de Sativasur que a través de sus actuaciones directas o indirectas intervienen en la conformación y transformación del espacio urbano, siendo igualmente obligatoria su observancia en 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 Sativasur.

## **CAPITULO II**

### **ZONIFICACIÓN**

**Artículo 3.** Delimítese el perímetro urbano en zona urbana y de protección de acuerdo a:

#### **1. Perímetro Urbano:**

El perímetro urbano de Sativasur se encuentra dentro de los siguientes límites: (ver mapa denominado BASE URBANO y USO RECOMENDADO)

Partiendo del camino de salida para la vereda Tobachía, Punto No.1, sigue por el borde de la carrera 2a. hacia el norte hasta encontrar la esquina occidental de la intersección de la carrera 2a.y calle 3a. en el punto No. 2, sigue hacia el oriente hasta encontrar el Punto No. 3 donde se juntan la quebrada Tobachía y el tramo final de la calle 3a, continúa en dirección noreste por todo el borde de la quebrada Tobachía hasta encontrar el punto No. 4 en la intersección de la prolongación de la diagonal 6a. con esta misma quebrada; continúa en dirección noreste a encontrar el punto No. 5 en la intersección aproximada del borde norte de la diagonal 6a. con la carrera 2a. (ver mapa de Uso Recomendado) continúa por el borde oriental de la carrera 2a. en dirección norte y bordeando la construcción actualmente existente llega al punto No. 6 donde se encuentra la imagen de Cristo Caído, vuelve hacia el oeste atravesando el camino que sale para Sativaviejo a encontrar el punto No. 7 donde empieza un pequeño sendero, se sigue por el borde de la Las Lajas en dirección sur a encontrar el punto No. 8 sitio donde termina la carrera 4a., se sigue en diagonal oeste a encontrar el punto No. 9 en el sendero que conduce hacia el cementerio; continúa por este mismo sendero en dirección sur hasta encontrar el punto No. 10 en la parte posterior del Colegio y el Centro de Salud; de este punto se sigue en dirección noroeste por todo el borde norte del cementerio hasta encontrar el punto No. 11 en la esquina nororiental de dicho cementerio; continúa por el mismo borde del cementerio en dirección suroeste hasta encontrar el punto No. 12 en la esquina suroeste del cementerio, se sigue en dirección este por el borde del cementerio y camino que conduce a él hasta encontrar el punto No. 13, sitio de intersección de la calle 5a. con la transversal 5a. en el carretable que conduce hacia Sativanorte. De este punto continúa en dirección suroeste por todo el borde occidental del carretable hacia Sativanorte hasta encontrar el tramo de carretera que desvía el tráfico para evitar su cruce por el centro del municipio en el punto No. 14; de allí continúa por el borde sur de este tramo de carretera (que se proyecta como la calle 1a.) hasta encontrar la prolongación sur de la carrera 3a. en el punto No. 15, continúa en línea recta y en dirección este hasta encontrar el punto No. 16 atravesando la vía de salida hacia Paz del Río y Santafé de Bogotá; continúa en dirección noroeste por el borde oriental de la vía a Paz del Río y Santafé de Bogotá hasta encontrar el punto No. 17 en donde comienza la calle 2a.; continúa finalmente por todo el borde sur de la calle 2a. hasta empatar con el punto inicial.

**2. Suelo de Expansión Urbana.** No se prevé actualmente este uso pues dentro del perímetro urbano señalado en el punto anterior hay espacio suficiente para desarrollos urbanos futuros. Yel índice de construcción actual y la tasa de crecimiento de la construcción determinan que en los próximos 9 años no se requerirán áreas adicionales a las contenidas en el perímetro urbano actual.

### **ZONIFICACIÓN URBANA**

El uso futuro del suelo tanto urbano como de expansión tendrá las zonas que a continuación se describen con sus respectivos usos, los cuales se adoptan con el mapa denominado USO RECOMENDADO DEL SUELO URBANO.

### **1.1 Zona de Uso Múltiple (ZUM)**

Este sector comprende todo el actual casco urbano exceptuando las áreas ya construidas y las delimitadas en los siguientes numerales. Allí se podrán realizar tratamientos y actividades de conservación arquitectónica y urbanística, servicios institucionales y religiosos, vivienda unifamiliar y bifamiliar, recreación y comercio liviano.

- **Uso Principal:** Institucional, religioso, vivienda de 2 y 3 pisos, comercio liviano.  
**Uso Compatible:** Industria liviana, educación y servicios.  
**Uso Prohibido:** Disposición de residuos sólidos, comercio pesado, industria pesada

### **1.2 Zona de Protección (ZP)**

Este sector se localiza en el lado occidental de la quebrada Tobachía desde el punto 3 donde inicia la calle 3a. hasta el punto 4 en dirección a la diagonal 6a y entre la carrera 1a. proyectada y aproximadamente la mitad del tramo inicial de la calle 3a. Esta zona incluye todos los bordes del campo de fútbol proyectado hasta donde empiezan las respectivas calles y carreras proyectadas y existentes. Igualmente toda la zona comprendida entre la plaza de toros, la vía que conduce a Sativanorte y la calle 1a. proyectada. Toda la zona que rodea el parque proyectado en la parte sur del municipio entre las carreras 3a y 4a y calle 1a proyectada. Finalmente la franja de terreno ubicada entre los puntos No. 15, 16 y 17 y que encierra con la calle 2a y carrera 3a en la salida hacia Paz del Río y Santafé de Bogotá. En estas zonas no se permitirá descargue de aguas residuales, se harán los respectivos sistemas de alcantarillado para conectarlos en una única red que vaya a dar en la parte norte del municipio a la futura planta de tratamiento de aguas residuales. En la zona de protección ambiental solo se permitirá reforestación y recreación pasiva, se construirán senderos peatonales para la práctica de caminatas, y se integrará paisajísticamente a las atracciones turísticas del municipio.

Estas áreas se recuperarán con bosque protector y no se construirán viviendas hacia el futuro.

- **Uso Principal:** Restauración, paisajismo, parque lineal  
**Uso Compatible:** Educación ambiental e investigación.  
**Uso Prohibido:** Disposición de residuos sólidos, aguas residuales, comercio, industria, vivienda.

### **1.3 Zona de vivienda de Baja Densidad (ZVBD)**

- En este sector se puede desarrollar vivienda unifamiliar preferiblemente de un piso, recreación y protección. Corresponde a las zonas de futuro desarrollo señaladas en el plano de uso recomendado y que están entre la carrera 3a y carrera 4a y entre calle 1a (proyectada) y calle 3a, la zona localizada entre las calles 2a y 3a y carreras 2a y 3a. La zona localizada entre la carrera 2a y la zona de protección contra la quebrada Tobachía y las calles 3a y 4a. La zona ubicada entre la carrera 2a y carrera 1a (proyectada) y entre la diagonal 6a (proyectada) y la calle 5a (proyectada). Finalmente la franja de terreno ubicada entre la carrera 2a y carrera 3a y entre la diagonal 6a hasta donde terminan y se unen las carrera mencionadas

(carrera 2a. y 3a.).

- **Uso Principal:** vivienda de 1 y máximo 2 pisos, ocupación de solo el 30% para construcción  
**Uso Compatible:** Recreación y paisajismo.  
**Uso Prohibido:** Disposición de residuos sólidos, comercio pesado, industria pesada, bares, discotecas.

### **1.5 Zona de Vivienda de Interés Social (ZVIS)**

Este sector está destinado al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, proyectos multifamiliares, recreación y comercio liviano. Se localizan entre la calle 3a y la diagonal 6a y las carreras 2a y 3a según se indica en el mapa de uso recomendado (Plancha No. 4).

- **Uso Principal:** vivienda unifamiliar y multifamiliar de 1, 2 y 3 pisos, recreación  
**Uso Compatible:** producción artesanal, educación y servicios.
- **Uso Prohibido:** Disposición de residuos sólidos, comercio pesado, industria pesada, bares, discotecas

### **1.6 Zona de Uso Institucional (ZI)**

En este sector se permitirá el funcionamiento y desarrollo de proyectos recreativos, institucionales, educativos, así como el cementerio. En Sativasur se ubican especialmente en el borde del parque municipal.

- **Uso Principal:** Educación, función pública, religioso, recreación.  
**Uso Compatible:** Comercio.  
**Uso Prohibido:** Disposición de residuos sólidos y aguas residuales, vivienda.

### **Suelo de protección.**

Constituido por las áreas que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura de los servicios públicos, o de área de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

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.

- **Parques lineales.**

Para el aprovechamiento de las zonas de protección en la parte urbana se considera importante la construcción de parques lineales con características de recreación pasiva y vocación turística y revegetalización con especies nativas. Todas las zonas de protección señaladas pueden utilizarse con este fin.

- **Quebrada Tobachía**

En la zona aledaña a la quebrada se encuentran localizadas algunas viviendas y lotes sin construir. Las rondas de la quebrada deben ser intervenidas y recuperadas con vegetación nativa. Debido a su localización como límite del casco urbano es importante que sus márgenes tengan una franja de protección de 10 mts a lado y lado del cause. Por ello se prohíbe la construcción en esta zona y se le declara como área de protección. El municipio debe proceder a adquirir estos terrenos y así crear un parque lineal. Queda prohibido arrojar basuras y aguas residuales a la quebrada y su zona de influencia se dotará de equipamiento complementario y espacios con fines de recreación pasiva.

- **Zona de protección de laderas.**

Se determinó la protección de laderas de más de 45° de inclinación por ser susceptibles a deslizamientos y porque ofrecen dificultades para la construcción de viviendas, vías y servicios públicos. Especialmente las zonas del costado noroccidental del municipio y la parte norte aledaña al casco urbano de Sativasur en el sitio de caída de Las Lajas y el sendero hacia el cementerio.

#### **Artículo 4.- Sistema Vial.**

Se adopta la siguiente clasificación vial para el casco urbano del municipio de Sativasur con el fin de permitir la movilidad y accesibilidad de las personas y bienes en los distintos medios de transporte.

1. Sistema arterial: conformado por los siguientes subsistemas:

1.1. Arteria principal: Su función es soportar los tráficos de flujo originado por el transporte intermunicipal de bienes y personas. Corresponde a la vía proveniente de Paz del Río que pasando por la carrera 3a toma la calle 5a y sale por la transversal 5a con rumbo a Sativanorte.

1.2. Arteria secundaria: Es el conjunto de vías urbanas vehiculares y peatonales que tienen como misión permitir la penetración y el tráfico local causado por el transporte individual principalmente. Corresponden a esta categoría las demás calles y carreras urbanas.

#### **2. Clasificación del ancho de vía**

Adóptese para el actual casco urbano la clasificación del ancho de vías que se describen a continuación. Este ancho incluye los espacios correspondientes a las calzadas y andenes.

Vía VL ancho mínimo de 4 a 10 metros

Vía VP ancho mínimo 1 a 4 metros

### **CAPITULO III DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 5.** Obligatoriedad de las licencias y permisos: Toda parcelación, urbanización, construcción, adecuación y restauración modificación cerramiento y demolición que se

realice dentro del territorio de jurisdicción del municipio de Sativasur, requiere la respectiva licencia o permiso, de acuerdo con las disposiciones existentes a nivel nacional y con lo definido en el presente Acuerdo.

**Artículo 6.** Licencia y Permisos: Las licencias de urbanismo y construcción será expedidas por la Alcaldía Municipal de acuerdo a las leyes y a lo contemplado en el presente Acuerdo.

**Artículo 7.** Titulares de las licencias: serán titulares de las licencias de urbanización, parcelación ó construcción, restauración y de los permisos, los propietarios y poseedores de inmuebles. No serán titulares de una licencia o de un permiso los adquirentes de inmuebles resultantes de la parcelación, urbanización o construcción realizadas al amparo de una licencia o de un permiso. La expedición de licencia de permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

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

**Artículo 8.** 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 extracontractualmente por perjuicios que se causaren en el desarrollo de la misma.

**Artículo 9.** Término de la Licencia: las licencias de urbanismo y construcción se expedirán por el termino de un año.

**Artículo 10.** Control Urbano: la Alcaldía vigilará que durante la ejecución de la obra se cumpla lo estipulado en las licencias y/o permisos urbanísticos y arquitectónicos de conformidad con las normas de construcción, ocupación y funcionamiento.

**Artículo 11.** Normas para las empresas de servicios: en la expedición de licencias de urbanismo, construcción, ampliación y remodelación o restauración en el perímetro urbano se deberá contar con la disponibilidad de la prestación de servicios públicos. En su defecto se deberá garantizar la prestación por la Administración Municipal. Entiéndese por disponibilidad definida la existencia física de: Plan de diseño, programa, tiempo para construcción y puesta en marcha del servicio por parte de la respectiva entidad o del municipio.

**Parágrafo.** Una vez expedida la disponibilidad definida por parte de la empresa prestadora de servicios públicos o en su defecto por la Administración Municipal, está se obligará a garantizar el servicio ofertado.

**Artículo 12.** Reglamento de cada urbanización: cada urbanización deberá tener su propio reglamento en el que se regulan las alturas, aislamientos y usos específicos todo de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

**Artículo 13.** Modificaciones del reglamento: la Alcaldía Municipal, mediante decreto y, teniendo en cuenta el presente Acuerdo, podrá reglamentar urbanizaciones que carezcan reglamentación y modificar las ya existentes siempre y cuando cuenten con el visto bueno de la mayoría de los propietarios de los inmuebles de la urbanización. El reglamento debe contemplar por lo menos: alturas 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 recursos sólidos y líquidos.

#### **CAPITULO IV NORMAS DE HABITABILIDAD Y ORDENAMIENTO URBANO**

**Artículo 14.** Unidad de Vivienda Mínima: deberá contar con alcoba, cocina y baño, limitados y ventilados directamente y servicio básico.

**Artículo 15.** Iluminación y ventilación: en las viviendas los espacios definidos como alcobas, salas, comedores, estares deberán tener en todos los casos ventilación directa y natural. La localización de los baños para efecto de comunicación, iluminación ventilación o extracción, deben ser hacia el patio o áreas libres comunes de la construcción y ubicarse siempre a una distancia mínima de 3 metros de predios vecinos.

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

**Artículo 16.** Altura de piso: en las edificaciones destinadas a unidades de vivienda los espacios habitables deben tener una altura de 2.20 metros como mínimo, medidos desde el piso acabado, hasta el cielo raso acabado o una altura de 2.20 metros en la parte más baja cuando se trate de cielorosas no horizontales.

**Artículo 17.** Circulaciones internas: Es la construcción destinada a albergar gran cantidad de personas o donde circulen gran número de ellas, las puertas de salida deberán abrir siempre hacia fuera. Se prohíbe el uso de puertas de salida que abran directamente sobre una escalera o tramo de escalera. Toda puerta de salida deberá abrir sobre un plano, horizontal, no menor de profundidad al giro de la puerta. Al abrirse no deberá reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores y similares. Todos los niveles de una edificación se deberán comunicar por pasillos de circulación exclusivamente peatonal (rampas y escaleras). En la edificación de 2 o más pisos provistos de azoteas o terrazas, las escaleras principales deben llegar hasta ellas.

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

**Artículo 18.** Circulación 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 con piso en material antideslizante en las entradas de los edificios públicos, en los lados de las esquinas de los andenes con un ancho mínimo de 0.70 metros y con una pendiente que oscile entre 8% y el 20%.

**Artículo 19.** Instalaciones contra incendios: las edificaciones públicas que lo ameriten deberán tener una red contra incendios con un sistema de columnas húmeda.

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

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

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

**Artículo 20.** Sanitarios públicos: los locales y centros de comercio deberán estar provistos de un sanitario y un lavamanos para personas discapacitadas o con movilidad reducida.

**Artículo 21.** Disposición de residuos sólidos: el diseño y construcción de las instalaciones internas para la disposición de residuos sólidos en residencias e inmuebles generadores de gran cantidad de ellos, se seguirán las normas que para tal efecto dispongan las entidades prestadoras del servicio y/o la Alcaldía Municipal.

## **CAPITULO V NORMAS URBANAS ARQUITECTÓNICAS**

**Artículo 22. Altura Máxima:** La altura máxima de una edificación nueva, deberá cumplir con los requerimientos de área mínima del lote, de frente mínimo y aislamiento posterior de acuerdo con la Tabla 1.

### **REQUISITOS CONSTRUCCIÓN MUNICIPIO DE SATIVASUR**

<b>FRENTE MINIMO</b>	<b>AREA MINIMA</b>	<b> AISLAMIENTO MINIMO</b>	<b>ALTU</b>
----------------------	--------------------	----------------------------	-------------

### MAXIMA

6.00	70	4.00	2 pisos y altillo
8.00	100	5.00	3 pisos y altillo
10.00	150	5.00	3 pisos y altillo

**Artículo 23.** 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 deberán proyectar patios interiores de iluminación.

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

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

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

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

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

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

### MEDIDAS DE VOLADIZOS PERMITIDOS MUNICIPIO DE SATIVASUR

VOLADIZO MAX.	ANDEN+ZONADE PROTECCION	ANTEJARDÍN	ANCHO VIA
No se permiten	Menor de 1.50	Sin antejardín	Menor de 6.00
0.60	1.50	1.50	6.5
0.60	1.50	1.50	6.5
0.80	2.00	2.00	9.00

**Artículo 25** Ochavas: En las construcciones esquineras, cuando no exista antejardín se deberá hacer ya sea en línea recta, quebrada o curva dentro de una circunferencia tangente a los lados de una edificación, radio mínimo de 1.50 metros.

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

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

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

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

Los andenes secundarios serán construidos paralelos al andén principal para dar acceso a semisótanos, sótanos o primeros pisos. Serán permitidos cuando el nivel del andén principal cumpla sus dimensiones y demás especificaciones establecidas. En tal caso deberá colocarse baranda de protección en la separación de los niveles para la seguridad del peatón.

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

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

**Artículo 27.** Andenes zonas comerciales: en las vías principales y en zonas de comercio nuevas los andenes deberán diseñarse de acuerdo con el perfil de la vía y según el flujo peatonal. Deberá respetar el ancho mínimo para zonas rampas de acceso y salida para discapacitados.

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

#### **MEDIDA DE ANTEJARDINES PERMITIDOS MUNICIPIO DE SATIVASUR**

**ESTRATOS    ZONA EPROTECCIÓN(Metros)    ANDEN(Metro)    ANTEJARDIN    MINIMO(Metros)**

Estrato 1 y 2                    0.50                    Sin antejardin    Puede no plantearse

Opcional

Estrato 3    0.70                    1.50    1.50 puede ser parcial 50%

Si el antejardin 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

**Artículo 29. Garajes y parqueaderos para vivienda unifamiliar y bifamiliar:** Para estratos 1 y 2 no es necesario. A partir del estrato 3 sí es necesario.

**Artículo 30. Garajes multifamiliares:** La tabla siguiente muestra la especificación que deben tener los garajes multifamiliares que se construyan en el municipio de Sativasur.

#### **GARAJES MULTIFAMILIARES MUNICIPIO DE SATIVASUR**

<b>ESTRATO</b>	<b>RANGO M2</b>	<b>RESIDENTES</b>
<b>VISITANTE</b> 1 Y 2	Hasta 60	1 cada 4 viviendas
	60 a 100	1 cada 3 viviendas 1 cada 2 viviendas
1cada 6 viviendas	mas de 100	1 cada 2 viviendas
		1 cada 10 viviendas
		1 cada 8 viviendas
	3	
1 cada 4 viviendas	Hasta 60	
	60 a 100	
	mas de 100	1 cada 2 viviendas
		1 cada 1 viviendas
		1 cada 1 viviendas 1 cada 8 viviendas 1 cada 6 viviendas

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

#### **CAPITULO VI URBANIZACIONES**

**Artículo 31. Licencia de construcción parcial:** a la solicitud de la licencia urbanismo deberá adjuntarse los planos arquitectónicos de proyectos para la aprobación de los mismos por parte de la Alcaldía 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.

**Artículo 32. Protección del medio ambiente:** Para todas las urbanizaciones y/o parcelaciones, incluyendo las denominadas de interés social se deberá considerar en los estudios pertinentes, el mantenimiento, conservación, protección y mejoramiento ambiental. Ello con el fin de lograr una propuesta urbana integrada al medio físico natural.

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

**Artículo 33. Condiciones mínimas de toda urbanización:** Todo proyecto de urbanización deberá diseñarse de tal manera que reúna las siguientes condiciones y/o características.

1. Que se prevea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.
2. Que se ajuste en forma adecuada a las condiciones topográficas.
3. Que todo lote tenga frente a una vía.
4. Que exista la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada uno de los lotes de la urbanización.
5. Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.
6. Que los lotes resultantes sean fácilmente deslindables.
7. El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de infraestructura vial totalmente terminada, de servicios públicos (alcantarillado, acueducto, energía, alumbrado público, instalaciones para conductos de gas), zonas verdes, áreas de servicio comunales y obras de protección ambiental, todo de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

**Artículo 34. Afectaciones:** En un proceso urbanístico se consideran como afectaciones al predio las siguientes:

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

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

**Artículo 35. Aislamiento de corrientes de agua y cárcavas:** A los lados de toda corriente de agua superficial y cárcavas, en una franja de 20 metros a partir del eje del cause y a cada lado, no se podrán

efectuar obras de urbanismo ni obra alguna. Esta franja debe ser utilizada como protección y se deben iniciar en ella los procesos de recuperación ecológica, reforestación y arborización con especies nativas.

El aislamiento de las zonas de las corrientes de agua deberán ser arborizadas por el propietario del lote. En el momento de la ejecución de la obra se deberá buscar la asesoría de **CORPOBOYACÁ o entidad ambiental competente** o la UMATA municipal.

En estas zonas se deberán plantear después de los 20 metros, vías paisajísticas que garanticen el disfrute de las mismas. 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.

**Artículo 36. Área de reserva:** Cuando en una urbanización se planteen áreas de reserva se 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.

**Artículo 37. Cortes y taludes:** Todos los cortes deberán ajustarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios y vecinos. En ningún caso los taludes pueden exceder las pendientes y altura recomendada para el tipo del suelo en el cual se 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.

**Artículo 38. Rellenos y depósito de sobrantes:** Se prohíbe utilizar los causes permanentes y cárcavas como sitios de depósito y destino final de los sobrantes de construcción

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

## **CAPITULO VII CESIONES**

**Artículo 39. Clases de cesiones:** todo proyecto de urbanización debe incluir, las áreas de cesión a título gratuito y garantizadas al municipio mediante escritura pública. Las áreas de cesión son de tres tipos:

- Afectaciones
- Áreas verdes
- Áreas de servicios comunales.

**Artículo 40. Afectaciones:** Son todos los aislamientos de ronda de las quebradas, ríos, redes de alta tensión, redes de acueducto y alcantarillado, las vías principales y las vías requeridas por el sector y las zonas ambientales de protección específica.

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

**Artículo 41. Cesión de áreas verdes:** es la que tiene que ver con las áreas emprendidas (?) y/o arborizadas para el disfrute de todos los habitantes de la localidad. Deberá dotarse de paseos, lagos, parques.

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

**Artículo 42. Cesiones de áreas comunales:** Son las relacionadas con las áreas destinadas a la dotación de servicios para los habitantes del sector y serán orientados por los siguientes equipamientos.

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

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

**Artículo 43. Áreas comunales de uso recreativo:** El urbanizador asignará mínimo el 5% del área de cesión de servicios comunales como uso recreativo. Deberán construirse y realizarse por cuenta del urbanizador su correspondiente equipamiento, engramado, arborizado y la infraestructura de servicios públicos. Para esto elaborará un proyecto, el cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

- Unidad integral recreativa
- Senderos peatonales con adoquín o similares
- Bancos y sitios de descanso y esparcimiento
- Amoblamiento urbano, basuras, iluminación y señalización visual
- Arborización y ornamentación.

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

**Artículo 44. Tamaño del área de cesión:** toda nueva urbanización, parcelación o conjunto cerrado, luego de haber cumplido con las afectaciones que tenga dicho predio, deberá proveer áreas verdes y áreas de servicios comunales de acuerdo con las siguientes proporciones.

Para urbanizaciones unifamiliares, bifamiliares hasta de tres pisos:

Áreas verdes	10% de área urbanizable.
Área comunal	10% de área neta urbanizada.

Para multifamiliares a partir de 3 pisos:

Áreas verdes	10 % del área en M2 de vivienda
Áreas Comunales	8 % del área en M2 de vivienda.

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

Area verde	10%
Area comunal	6%

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

**Parágrafo.** Para casos convencionales no se podrá compensar las secciones de áreas verdes o equipamientos en dineros o con predios localizados fuera del terreno objeto de la urbanización. Las áreas verdes de protección ecológica y de vista al paisaje deberán ser abiertas, no tendrán ningún tipo de cerramiento que sea obstáculo para el acceso al público ni a la vista.

**Artículo 45. Perfeccionamiento de la transferencia:** la tradición de las zonas de cesión o comunal se perfeccionará mediante el registro de la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos, previa confirmación por parte de la oficina de planeación local.

**Artículo 46. Entrega 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.

**Artículo 47.** 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 esta misma oficina fije y previa comunicación al interesado. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta en concordancia con la legislación vigente.

**Artículo 48. Cesión por etapas:** para proyectos urbanísticos o de parcelación que se vayan a ejecutar por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a la que corresponde a la ejecución de la etapa respectiva. Estas secciones deben entregarse, para las respectivas etapas, con base en los planos del proyecto urbanístico aprobado.

**Artículo 49. Área de cesión en edificación aislada:** en las edificaciones de multifamiliares aislados en alturas con área mayor de 6.000 M<sup>2</sup> de construcción en vivienda (sin contar comercio), deberá entregarse como área de la cesión o la copropiedad, por cada 100 M<sup>2</sup> de área neta de vivienda construida, 7 M<sup>2</sup>.

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

**Artículo 50. Área de cesión en comercio y oficinas:** En las edificaciones destinadas al comercio, deberá destinarse el 7% de área útil como área de cesión a la copropiedad.

## CAPITULO VIII VÍAS

**Artículo 51. 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.

**Artículo 52. Clasificación:** Las vías vehiculares se clasifican según su función así:

**Tabla 6.  
CLASIFICACIÓN DE VÍAS  
MUNICIPIO DE SATIVASUR**

No.	SIGLA	DESCRIPCIÓN	ENTRE	PARAMETROS
1	VL	Vías locales		4 a 10 metros
2	VP	Vías peatonales	1 a 4 metros	

**Artículo 53. Cesión de vías:** todas las áreas correspondientes a vías, serán de cesión gratuita y obligatoria al municipio de Sativasur. La construcción de las mismas estarán a cargo del urbanizador, el cual deberá entregarlas completamente terminadas.

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

**Artículo 54. Especificaciones técnicas:** las especificaciones técnicas de construcción de las vías, serán dictadas por la Alcaldía Municipal. Las vías las recibirá la Personería Municipal.

**Artículo 55. Vías límites de urbanización:** será de obligatorio cumplimiento por parte del urbanizador la construcción total de vías límites de su urbanización dentro de sus propios predios. Deberá efectuarse la pavimentación únicamente de la mitad de la vía cuando esta colinde con un predio vecino urbanizable.

**Artículo 56. Empalmes de vías:** cuando una urbanización, sea colindante con área urbanizables o de futura expansión, deberá proveer la prolongación y empalmes de vías de urbanizaciones con lotes colindantes.

**Artículo 57. Vías cerradas:** cuando se plantee una vía vehicular con uno de los extremos cerrados, éste terminará en una ronda de volteador con un diámetro mínimo de 14 metros.

## CAPITULO IX

## LICENCIAS DE URBANISMO

**Capítulo 58. Requisitos para la licencia de urbanismo:** Para realización de toda obra de urbanismo es indispensable obtener la respectiva licencia de urbanismo. Para ello se requiere:

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

**Anteproyecto:** Se presenta ante el Administración Municipal.

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

La Administración Municipal expedirá la comunicación de la aprobación del anteproyecto y la aprobación del proyecto definitivo.

El Proyecto de urbanismo definitivo deberá contener:

1. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC relacionadas con la red vial existente en el Municipio o en el área urbana.
2. Proyecto de loteo escala 1:500, en segundo original y tres copias heliográficas que contengan: cuadro de área de los lotes, de las áreas de afectación y en cesión, andenes, y antejardines, aislamientos, altura de las edificaciones y vías con sus respectivos perfiles.
3. Planos arquitectónicos y constructivos de los elementos de las áreas de cesión.
4. Dos copias heliográficas de los proyectos de redes de servicios públicos aprobados por las respectivas empresas y/o por la Administración local.

5. Plano con loteo de la urbanización en escala 1.2.000.
6. Estudio de impacto ambiental en el que se incluya tratamiento de aguas residuales, aprobadas por por la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL o en su defecto por la radicación ante dicha entidad.
7. Anteproyecto con el visto bueno de la Administración Municipal.
8. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor de tres meses y escritura de propiedad.
9. Paz y salvo municipal.
10. Minuta para escritura de reglamentación de la urbanización incluyendo áreas cedidas a la comunidad y/o al municipio.
11. Para las construcciones de obra de gran influencia peatonal de uso público y/o comercial será obligatorio anexas la propuesta para el uso y disfrute del inmueble por parte de las personas con movilidad reducida.

**Artículo 59. Comunicación de las solicitudes de las licencias:** La Administración Municipal expedirá la resolución autorizando la ejecución de los trabajos de urbanismo. Dicha resolución deberá ser comunicada a los vecinos de acuerdo con los términos de Decreto **2111/97**, o las disposiciones que lo modifiquen.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y el pago de los respectivos impuestos y demás obligaciones, la Administración Municipal expedirá la Licencia de Urbanismo en los términos establecidos en el decreto **2111/97** o a las disposiciones que lo modifiquen.

**Artículo 60. Permisos de venta:** 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 ello se exigirá la minuta del reglamento de la urbanización con el visto bueno de la Administración Municipal y la póliza de cumplimiento y estabilidad de las obras de urbanismo.

**Artículo 61. 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:

1. Memoria descriptiva de urbanización.
2. Localizaciones y linderos generales.
3. Plan de loteo con cuadro de áreas.
4. Reglamentación sobre alturas, antejardines, andenes, zonas verdes.
5. Reglamentación sobre reformas y ampliaciones permitidas.
6. Reglamentación sobre uso del suelo.

7. Reglamentación sobre administración y aportes porcentuales para cada predio.
8. Delimitación de áreas de afectaciones y cesión de las mismas al Municipio y/o a las empresas respectivas.
9. Delimitación de las zonas verdes y cesión de las mismas al municipio.
10. Delimitación de las áreas comunales y cesión de las mismas a la comunidad.

**Artículo 62. Elevación a escritura pública del reglamento:** La minuta del reglamento de urbanización, será aprobada por la Administración local y revisada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos una vez elevada a escritura pública.

**Artículo 63. Póliza de cumplimiento y estabilización:** el urbanizador deberá presentar póliza de cumplimiento cuando se hayan realizado las obras de urbanismo por valor del 40%. El plazo de la póliza será igual a la de la duración de la programación de las obras y seis meses más y por una cuenta equivalente al 10% del valor de la obra.

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

**Parágrafo 1.** El valor de las obras de urbanismo será determinado por la Administración Municipal. Se anezarán los presupuestos de obra adjuntos y constitutivos del diseño, previa su actualización.

**Parágrafo 2.** El contrato de los trabajadores de la obra de urbanismo le corresponde a la Administración Municipal.

## **CAPITULO X LICENCIAS DE CONSTRUCCION**

**Artículo 64.** Requisitos para la licencia de construcción: la Administración Municipal expedirá la resolución autorizando la licencia de construcción de acuerdo a lo estipulado al Decreto 2111/97, o las disposiciones que lo modifiquen.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y pagos los respectivos impuestos y expensas, la Administración local expedirá la licencia de construcción en los términos establecidos en el decreto 2111/97, o las disposiciones que lo modifiquen.

**Artículo 65. Requisitos de la licencia de construcción y obras de urbanismo que afecten un área de valor arquitectónico o histórico:** además de las exigencias contempladas en el Decreto 2111/97 y normas que posteriormente lo modifiquen se deberá anexar:

Plano de la fachada en caso de que exista construcción adyacentes y un estudio del perfil incorporado a la propuesta en escala 1:50.

Fotografía de la fachada principal del inmueble con sus alrededores e interiores si lo considera necesario.

**Artículo 66. Permisos de ventas:** Cuando se trate de multifamiliares, para la enajenación de las

unidades de vivienda es imprescindible el permiso de venta expedido por la Administración Municipal. Para ello se expedirá dicha licencia para el nuevo reglamento de propiedad y deberá contar con el visto bueno de la Administración Municipal.

**Artículo 67. Reglamento de propiedad horizontal:** la minuta para el reglamento de propiedad será elaborada de acuerdo con las normas existentes al respecto y deberá ser revisada por la Administración Municipal y luego elevada a escritura pública. En este documento se transfieren, ya sea al municipio o a la comunidad las áreas de cesión

## **CAPITULO XI LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 68. Modificaciones:** Las licencias podrán ser modificadas, ya sea para ampliación, reforma o modificación interna, siempre y cuando se cumplan las normas urbanísticas del sector. También deberán presentarse los mismos documentos que se exigen para la licencia original junto con los planos arquitectónicos, estructurales e hidrosanitarios. En caso de aumento de áreas, deberá pagarse el impuesto correspondiente.

**Artículo 69. Control de desarrollo de la obra:** el control sobre el desarrollo de las obras urbanísticas y arquitectónicas será ejercido por la Alcaldía de Sativasur, a través de la Alcaldía Municipal.

**Artículo 70. Cumplimiento de especificaciones:** Toda obra deberá desarrollarse de acuerdo con las licencias expedidas y los planos aprobados por la Alcaldía Municipal y las respectivas empresas de servicios públicos. El titular de la licencia deberá cumplir con las especificaciones urbanísticas, arquitectónicas y técnicas que se deriven de la licencia y además cumplirá con los requerimientos que puedan hacer la Alcaldía Municipal, las empresas de servicios públicos y la entidad encargada del control ambiental.

**Artículo 71. Responsabilidad ante terceros:** El titular de la licencia responderá extraordinariamente por los perjuicios que se puedan causar a terceros durante la ejecución de los trabajos.

**Artículo 72. Responsabilidad profesional:** el arquitecto que suscribe la solicitud de licencia figura como responsable de la supervisión arquitectónica del desarrollo de la obra. Los profesionales responsables de obra urbanística o de construcción que se adelanten con violación las normas vigentes serán reportados al Consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura para que se les apliquen las sanciones correspondientes.

Cuando el arquitecto o ingeniero por diversas circunstancias no ejerza la correspondiente supervisión técnica deberá dejar constancia por escrito de tal hecho en la Alcaldía Municipal.

**Parágrafo.** La Alcaldía Municipal exigirá que en el desarrollo de la obra se incluya el personal idóneo y necesario para su ejecución.

**Artículo 73. Reglamento de convencidad:** para edificaciones de dos (2) pisos en adelante y las edificaciones que la Alcaldía Municipal determine, el solicitante de la licencia de construcción deberá de común acuerdo con cada uno de los vecinos colindantes realizar una inspección del bien inmueble registrado en el estado de la construcción. Igualmente harán un acuerdo de voluntades en el que el interesado se compromete a reparar los daños causados por el predio durante el proceso.

## **CAPITULO XII PERMISOS**

**Artículo 74. Obligatoriedad de permisos:** Toda obra de remodelación, reforma, mantenimiento, cerca de lote, adecuación o reforma de fachada que no implique modificación sustancial ni aumento del área construida, deberá solicitar el respectivo permiso en la Alcaldía Municipal.

**Artículo 75. Requisitos para la obtención del permiso:** los permisos serán expedidos por la Alcaldía Municipal y para ello se exigirá:

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

**Artículo 76. Permisos de ocupación del espacio público:** Para cualquier obra que implique la ocupación del espacio público, solo se expedirá permiso para ocupación del 70% de andén. No se permitirá la ocupación de vía vehicular o peatonal. El incumplimiento a lo anterior acarreará las sanciones de ley. El respectivo permiso se deberá solicitar en la Alcaldía Municipal para lo cual se exigirá:

1. Formulario de solicitud con 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 pago de impuestos de ocupación del espacio público.
4. Pagar en la Alcaldía Municipal (tesorería), las expensas correspondientes a la expedición de los permisos.

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

**Artículo 77. Permisos de demolición:** toda obra de demolición deberá contar con el respectivo permiso de la Alcaldía Municipal para lo que se exigirá:

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

**Artículo 78. Permiso de cerramiento temporal:** La Alcaldía Municipal concederá permiso para encerrar un predio hasta un máximo del 50% del ancho del andén. La Administración Municipal exigirá cerramiento de obra de construcción, reforma o demolición cuando su ubicación, magnitud y característica así lo ameriten.

### **CAPITULO XIII USOS DEL SUELO**

**Artículo 79. Clasificación de los usos del suelos por su destinación:** Se considera como uso del suelo por destinación (para un terreno, lote, local y/o edificación) las siguientes:

- Grupo de vivienda
- Grupo institucional
- Grupo de comercio y servicios
- Grupo conservación ambiental

**Artículo 80. Determinación del uso del suelo:** la Alcaldía Municipal, será la entidad encargada de estudiar e introducir las modificaciones permanentes a las tipologías de uso del suelo, previa autorización hecha por el Concejo Municipal.

**Artículo 81. Autorización de usos del suelo:** La autorización de uso del suelo es la certificación expedida por la Alcaldía Municipal, en la cual consta que la actividad que se pretende desarrollar en un inmueble determinado, se ajusta en todos sus requerimientos a los contenidos en el título de uso del suelo del presente Acuerdo.

**Parágrafo 1.** La Alcaldía Municipal o quien haga sus veces podrá aprobar o negar la autorización de uso. En caso de negativa deberá comunicarlo por escrito al interesado explicando las razones que lo motivaron.

**Párrafo 2.** Los requisitos para expedición del certificado de uso del suelo son los siguientes:

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

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

**Artículo 82. Cambio de actividad:** para cambiar la actividad para la cual fue diseñada una edificación se requiere la autorización previa de la Alcaldía Municipal o quien haga sus veces.

**Artículo 83. De los usos ya establecidos:** en caso de que se presenten usos o actividades permitidos y establecidos para determinada zona, que se encuentren vigentes y que clasifiquen como no permitidos a partir de la vigencia del presente Acuerdo, la Alcaldía Municipal comunicará por escrito al interesado

sobre la situación en que se encuentra poniéndole de presente que deberá reubicar en las zonas establecidas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo y le fijará un plazo para el respectivo traslado. Cuando la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento, por cierre voluntario, por traslado a otro sector que admita dicha actividad, por destrucción del inmueble, por cambio en la reglamentación de usos, esta actividad no podrá ser restituida en el mismo inmueble.

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

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

**Parágrafo 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. Lo anterior a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

**Artículo 84. De los usos restringidos:** para catalogar un determinado uso como restringido, debe tener alguna de las siguientes características:

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

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

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

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

**Artículo 85. Uso vivienda:** Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas.

**Artículo 86. Clasificación:** Se establecen las siguientes topologías de uso de vivienda, para efectos de

reglamentación así:

- Vivienda unifamiliar: está conformada para una familia por predio diseñada y construida con características propias.

Vivienda bifamiliar: está conformada por dos unidades de vivienda, en una misma edificación, con características arquitectónicas similares.

Vivienda multifamiliar: conformada por tres o más unidades de vivienda, en una misma edificación.

**Artículo 87. Uso comercial y de servicios:** Para la clasificación de los establecimientos comerciales y/o de servicios se tendrá en cuenta el impacto sobre el espacio público y sobre el uso de vivienda.

#### **Impacto sobre el espacio público:**

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

#### **Impacto sobre el uso residencial:**

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

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

- **Comercio Grupo Uno:** 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.

Pertenece a este grupo los siguientes establecimientos:

#### ◆ **Venta de Bienes:**

- Alimentos y víveres de consumo diario de venta al detal: carnicerías, dulcerías, ventas de frutas y legumbres, granos, productos lácteos, rancho y licores, salsamentarias, ventas de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías y similares.

Artículos farmacéuticos y de tocador: farmacia y droguería.

Artículo de uso variado al detal: misceláneas, cacharrerías, boutiques y pequeños almacenes.

#### ◆ **Servicios:**

- Servicios personales: salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías.

Servicios alimenticios: cafeterías, heladerías, salones de té.

Oficinas de servicios profesionales y técnicos.

Varios: modistería, sastrería, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marqueterías, encuadernación, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas, reparación de electrodomésticos.

Otros de características similares.

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

**Artículo 88. Uso institucional:** Son establecimientos destinados a la presentación de servicios de orden social asistencial, administrativo y recreativo, requeridos por la comunidad. Se clasifican de acuerdo a su importancia, magnitud y compatibilidad con las zonas predominantes de vivienda.

**Grupo Institucional Uno:** son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad

Comprende los servicios como:

◆ **Educación:** Escuela, guardería, jardín infantil.

**Administración:** Inspección de policía y correos.

**Social y Cultural:** Caseta comunal.

**Culto:** Capillas, iglesias y casa parroquial.

**Asistencial:** Puesto de salud.

**Recreativo:** Parque de barrio, juegos infantiles y canchas deportivas.

**Artículo 89. Uso de protección 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 ambiental existente.

**Artículo 90. 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 zona de protección ambiental de la salud de sus habitantes.

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

Las zonas de conservación natural serán delimitadas por la Alcaldía Municipal según estudios o previo concepto de la CORPORACIÓN AUTÓNOMA con jurisdicción en la localidad.

**Artículo 91. 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 de procesos avanzados erosión. Pertenecen este rango las cárcavas que se hallan dentro y fuera del perímetro urbano de la localidad.

Las zonas de recuperación ambiental serán delimitadas por la Alcaldía Municipal según estudios previos y concepto de la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL correspondiente .

## **CAPITULO XIV DIVISIÓN TERRITORIAL**

**Artículo 92. Zona rural:** esta constituida por todo el territorio del Municipio de Sativasur, menos la zona urbana.

**Artículo 93. Zona de Expansión Urbana:** se define como espacio periurbano y que contribuye a la futura zona de crecimiento de la localidad. En Sativasur no se señaló por cuanto del actual perímetro urbano hay suficientes zonas para crecimiento del poblado.

**Artículo 94. Zona urbana:** la zona urbana del municipio de Sativasur está determinada por los mismos límites y puntos definidos en el presente Acuerdo.

## **CAPITULO XV DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 95.** El uso de protección, conservación y recuperación ambiental es obligatorio para las zonas estipuladas por el Ministerio de Medio ambiente y/o CORPOBOYACÁ.

**Artículo 96.** 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.

**Artículo 97.** En las zonas de zanjones, cárcavas, cañadas naturales y otras zonas de características similares no se permitirá ningún uso, comercial, residencial, semiindustrial, ni institucional. Sólomente servirán como zonas de protección, conservación o recuperación ambiental.

**Artículo 98.** Todo tipo de uso que se de en las urbanizaciones, estará restringido a las normas establecidas en su reglamentación y en conjuntos familiares con los reglamentos de propiedad horizontal.

**Artículo 99.** La autorización para explotación de minas, materiales petroléos, gases y otras características similares estarán regidos por la normatividad legal vigente.

**Artículo 100.** El emplazamiento de casas de lenocinio y otras de similares características no se permitirá en el municipio de Sativasur.

**Artículo 101.** 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, ubicación, y 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 en la ley, si en el establecimiento se ejecutan obras musicales causantes de dicho pago.

Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose e establecimientos de comercio.

Cancelar los impuestos de carácter municipal.

**Parágrafo 1.** En cualquier caso las autoridades policivas del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en materia de uso del suelo. En caso de inobservancia de las normas

adoptarán las medidas previstas en la Ley garantizado el ejercicio del derecho de defensa.

**Artículo 102.** 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.

Obras que señale la ley y el presente Acuerdo para las personas con movilidad reducida.

**Artículo 103.** El aislamiento de 15 y 30 metros en las vías rurales según su categoría, será de uso netamente de conservación natural y deberán ser empalizadas y arborizados. En esta zona no es permitido construir ni desarrollar un uso diferente al mencionado.

**Artículo 104.** Partiendo de la culminación de la zona de aislamiento (15 y 30 metros según la categoría de la vía) se destinará una franja de veinte (20) metros a lado y lado de la calzada y se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar.

**Artículo 105.** 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 incluir rampas, senderos, pasamanos, amoldamiento urbano, y además elementos que permitan el fácil desplazamiento, uso y disfrute de estas construcciones, lo cual se reglamenta a la ley No. 361 de 7 de Febrero de 1997.

**Artículo 106.** En la aprobación de proyectos de construcción será obligación de la Alcaldía Municipal exigir a los urbanizadores y constructores dentro del diseño presentado incluir rampas, senderos, pasamanos, amoldamiento urbano, y demás elementos que permitan el fácil desplazamiento, uso y disfrute de los mismos por personas con discapacidad física y movilidad reducida. Esta obligación vale para zonas verdes, áreas comunales, zonas de juegos, parques, plazas y demás espacios públicos. El municipio exigirá el obligatorio cumplimiento de lo anterior dentro de la entrega de áreas de cesión.

**Artículo 107.** Para la aprobación de proyectos la Alcaldía Municipal exigirá la continuidad vial entre urbanizaciones colindantes, las cuales estarán de acuerdo con las proyecciones viales del municipio.

**Artículo 108.** En las zonas donde se proyecten ampliaciones de vías se debe tener en cuenta para nuevos proyectos el concepto de la Alcaldía Municipal a fin de que que estos no afecten el futuro proyecto vial.

**Artículo 109.** 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 obra futura adelantada ya sea por la Alcaldía o por algún particular deberán efectuar pagos a la institución o persona que efectuó los trabajos en virtud del valor agregado que implica esta situación.

## **CAPITULO XVI DEFINICIONES**

**Artículo 110.** Para efectos de una correcta interpretación de los términos utilizados en este Acuerdo se adoptan las siguientes definiciones.

**ANDÉN:** Cualquiera de las superficies de una vía pública adosada al parámetro de los predios y construcciones, reservada al tránsito peatonal.

**ADECUACIÓN:** Reformas 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, separaciones entre el parámetro de la construcción y el lindero del predio.

**AISLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia horizontal comprendida entre la fachada posterior y el lindero posterior del predio.

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

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

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

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

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

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

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

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

**ÁREA 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 del voladizo y el alero de los pisos superiores y que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

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

**ÁREA DE CESIÓN:** Es la parte del predio que todo urbanizador entrega al municipio o a la comunidad a título gratuito y 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 al área construida en el primer piso.

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

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

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

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

**AVISO:** Son los letreros, emblemas, impresos o vallas localizadas en un inmueble ya sean aplicados 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 de plano y que esta limitado de 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 de las ciudades.

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

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

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

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir y el área del lote.

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

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

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

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

**FACHADA LATERAL:** Es la alzada 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 construcción o adecuación de obras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PERALTE:** Inclinación transversal de una calzada orientada a contrarrestar la fuerza centrífuga que jerecen las curvas sobre los vehículos.

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

**PERÍMETRO URBANO:** Es la poligonal que delimita las áreas urbanas de la localidad y para las cuales se establecen normas específicas, buscando un ordenamiento territorial de la vivienda, de los servicios públicos, de la red vial, los servicios sociales.

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

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

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

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

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

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

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

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

**REPARACIÓN:** trabajos que tienen por objeto mantener en buenas condiciones de funcionamiento las partes de un inmueble tales como: tuberías hidráulicas, sanitarias, eléctricas, acabados, construcción de obras de protección como muros de contención interiores,

submuraciones de construcciones vecinas o cambio de algunos elementos estructurales para garantizar la estabilidad de la edificación. No implica cambio de uso ni variaciones en el parámetro ni el área construida.

**RESIDENTE:** Habitante regular 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 localidad que reúne cierta característica de tipo físico, social, económico y cultural que lo hacen homogéneo.

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

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

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

**SÓTANO:** Parte de una edificación que está totalmente por debajo del nivel de la vía.

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

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

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

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

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

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

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

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

ciertas limitantes.

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

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

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

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

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

**VOLUMETRÍA:** Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, aislamientos, semisótanos y paramentos.

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

**ZAGUÁN:** Sitio espacio cubierto que sirve de entrada de una casa.

**ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Son las áreas que de acuerdo con las características topográficas, paisajísticas se integran al paisaje urbano y natural.

**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 PERI-URBANA:** Es una franja de transición que rodea la zona urbana de la localidad y que se constituirán en las zonas de futura expansión.

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

**ZONA URBANIZADA:** Son aquellas áreas desarrolladas dotadas de la infraestructura vial y de servicios públicos.

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

**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 mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad, garantizado el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios

**Artículo 111: PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Nacional, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en la plusvalía resultante de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público.

**Artículo 112: HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.** Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen de zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.

**Artículo 120: MONTO DE LA PARTICIPACIÓN:** Se establece una tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada de un 30% del mayor valor por metro cuadrado. Para efecto del cobro de esta tasa de participación se tendrá en cuenta el procedimiento establecido por la Ley 388 de 1.997 y las normas que la reglamenten o modifiquen.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en el municipio de Sativasur a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil uno.

**JOSE MANUEL HIGUERA**  
Alcalde Municipal