

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE BOYACA  
MUNICIPIO DE TUTAZÁ**

**ACUERDO NO 024 de 2000**

*Por el cual se adopta la reglamentación Urbana para el Municipio de Tutazá  
y Se dictan otras disposiciones*

**EL HONORABLE CONSEJO MUNICIPAL DE TUTAZÁ**

**En uso de sus facultades y en especial las definidas en la ley 388 de  
1997 y**

**En sus Decretos Reglamentarios**

**ACUERDA:**

**CAPITULO I**

**GENERALIDADES**

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

**Artículo 2. Alcances:** Las disposiciones definidas en la reglamentación urbana son de obligatorio cumplimiento para todos los sectores públicos, privados y comunitarios que a través de sus actuaciones directas o indirectas intervienen en la conformación y transformación del espacio urbano, siendo igualmente obligatorio el sometimiento para todas las construcciones nuevas, reformas o aplicaciones en edificaciones existentes y demoliciones dentro del perímetro urbano definido para el municipio. Igualmente para todos los procesos de loteo, parcelación urbanización y reloteo en todo el territorio de jurisdicción del Municipio de Tutazá.

**CAPITULO II**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 3. 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 Tutazá, requiere la respectiva licencia o permiso, de acuerdo con las disposiciones existentes a nivel nacional y con lo definido en el presente Acuerdo.

**Artículo 4. Licencias y Permisos:** Las licencias de urbanismo y construcción serán expedidas por la Alcaldía Municipal de acuerdo a las leyes y a lo contemplado en el presente Acuerdo.

**Artículo 5. 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 carecen sobre el inmueble y producirán todos los efectos aún cuando este sea posteriormente enajenado.

**Artículo 6. Responsabilidad del Titular:** El titular de la licencia o del permiso será responsable de cumplir todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contra actual por perjuicios que se causaren en el desarrollo de la misma.

**Artículo 7. Término de la Licencia:** Las licencias de urbanismo y construcción se expedirán por el termino de un año.

**Artículo 8. Control Urbano:** La Alcaldía, a través de un representante municipal o la que haga sus veces, durante la ejecución de la obra deberán vigilar el cumplimiento de lo estipulado en las licencias y/o permisos Urbanísticos y arquitectónicos de conformidad con las normas de construcción, ocupación y funcionamiento.

**Artículo 9. Normas Para la Empresa de Servicios:** Es la expedición de licencias de urbanismo, construcción, ampliación, remodelación o restauración, en el perímetro urbano deberá contar con la disponibilidad de representación o del servicio público o en su defecto por la Administración Municipal, esta se obligara a garantizar el servicio ofertado. 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. 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.

**Artículo 10. Reglamento de Cada Urbanización:** Cada urbanización deberá tener su propio reglamento en el que se regulan las alturas, aislamientos y usos específicos de cada caso de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

**Artículo 11. Modificaciones del Reglamento:** La alcaldía Municipal, mediante Decreto, y teniendo en cuenta el presente Acuerdo, con el visto bueno de la Alcaldía Municipal o la que haga sus veces, podrá reglamentar Urbanizaciones 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 mínimas permitidas; aislamientos posteriores y laterales, antejardines, andenes, Zonas de protección, uso del suelo, determinación de áreas verdes y comunales, disposición final de recursos sólidos y líquidos.

### CAPITULO III

#### NORMAS DE HABITABILIDAD Y ORDENAMIENTO URBANO

**Artículo 12. Unidad de Vivienda Mínima:** Deberá contar con alcoba, cocina y baño, iluminados, ventilados directamente y servicio básico.

**Artículo 13. Iluminación y Ventilación:** En las viviendas los espacios definidos como alcobas, salas, comedores, estares deberán tener en todos los casos ventilación directa y natural. La localización de los baños para efecto de comunicación, iluminación, ventilación o extracción, deben ser hacia el patio o áreas libres comunes de la edificación y ubicarse siempre a una distancia mínima de 3 metros de predios vecinos.

**Parágrafo.** No se permite construcción de baños para efecto de comunicación, iluminación o ventilación en los costados laterales de las edificaciones cuando estén ubicados sobre muros colindantes, las cocinas y patios de ropa, podrán ser iluminados por marquesinas con el debido control de

los rayos solares, siendo indispensable la ventilación natural, los baños podrán ser iluminados artificialmente siempre y cuando se ventilen a través de ductos o buitrones. Los patios destinados a ventilación e iluminación desde el primer piso habitable, tendrá un lado mínimo de 3 metros.

**Artículo 14. 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 cielos rasos no horizontales.

**Artículo 15. Circulaciones Internas:** En construcción destinada a albergar gran cantidad de personas o donde circulen gran número de ellas, las puertas de salida deberán abrir siempre hacia fuera. Se prohíbe el uso de puertas de salida que habrán 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 deberá comunicar accesos de circulación exclusivamente peatonales (Rampas y escaleras). En edificaciones hasta de 2 pisos previstos de azotea o terrazas las escaleras principales deben llegar hasta estas.

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

**Artículo 16. 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 con material antideslizante en las entradas de las edificaciones, en los lados de las esquinas de los andenes con un ancho mínimo de 0.70 metros y con una pendiente que oscile entre 8% y el 20%.

**Artículo 17. Disposición de Residuos Sólidos:** El diseño y construcción de las instalaciones internas para la disposición de residuos sólidos en conjuntos residenciales y en inmuebles generadores de gran cantidad de los mismos, seguirán por las normas que para tal efecto dispongan las entidades prestadoras del servicio y/o la Alcaldía Municipal.

## CAPITULO IV

### NORMAS URBANAS ARQUITECTONICAS

**Artículo 18. 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. (Véase cuadro 1).

**Cuadro 1. Requisitos construcción Municipio de Tutazá.**

<b>Frente Mínimo</b>	<b>Area Mínima</b>	<b>Aislamiento Mínimo</b>	<b>Altura Máxima</b>
6.00	70	4.00	2 piso y altillo
8.00	100	5.00	2 piso y altillo

**Artículo 19. Edificaciones en Aislamiento Posterior:** En sectores ya desarrollados se permitirán construcciones nuevas sin aislamiento posterior si existen culatas en los predios vecinos, pero se exigirá la autorización de los propietarios vecinos y se deberá proyectar patios interiores de iluminación.

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

En lotes con doble frente será aceptable la ocupación total de lote. Siempre y cuando se cumplan 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 al aislamiento exigido según la altura.

**Artículo 20. 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.

La altura mínima de un voladizo sobre el andén está establecido según el perfil vial existente, principalmente en las zonas de conservación urbana.

Los voladizos máximos permitidos en las construcciones nuevas se determinarán de acuerdo al ancho de la vía, con el ancho del andén más las zonas de protección peatonal y el ancho del antejardín. (Véase cuadro 2).

**Cuadro 2. Medidas de voladizos permitidos Municipio de Tutazá**

<b>Voladizo Máximo</b>	<b>Anden+zona De protección</b>	<b>Antejardin</b>	<b>Ancho vía</b>
0.60	1.50	1.50	6.50
0.80	2.00	2.00	9.00
0.20	3.00	3.00	12.00

**Artículo 21. Ochavas:** En las construcciones esquineras, cuando no exista antejardín se deberá hacer ya sea en línea recta, quebradas o curva dentro de una circunferencia tangente a los lados de una edificación, radio mínimo de 1 metro.

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

**Artículo 22. 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.

En zonas establecidas (zonas de conservación) la altura y ancho de andenes se respetará de acuerdo al perfil vial existente.

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

Es obligatorio construir rampas de acceso y salida a todos los andenes esquineros de vías del casco urbano en todos los andenes y accesos principales a las edificaciones y no obstaculizar el paso normal de 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.

Los andenes secundarios construidos paralelos al andén principal para dar acceso a semisótano, sótano o primeros pisos, se permitirán cuando el nivel del andén principal cumplan sus dimensiones y demás especificaciones establecidas, cuando esto se de, 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 semisótano no será sobre la zona de andén, sino desde el parámetro de la construcción.

**Artículo 23. Andenes en Zonas de Comercio:** En las vías principales y en zonas de comercio nueva, los andenes deberán diseñarse de acuerdo con el perfil de la vía y de acuerdo con el flujo peatonal. El ancho mínimo para zonas rampas de acceso y salida para discapacitados.

**Artículo 24. 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 (Véase cuadro 3).

**Cuadro 3. Medida de antejardines permitidos Municipio de Tutazá**

<b>Tipos</b>	<b>Zona verde de Protección (metros)</b>	<b>Andén (metros)</b>	<b>Antejardín Mínimo (metros)</b>
TIPO 1	0.50	Sin antejardín	Puede no plantearse Opcional
TIPO 2	0.70	1.50	1.50 puede ser parcial 50%
TIPO 3	0.90	1.50	2.00 puede ser parcial 50%

Si el antejardín se plantea parcial (50% de frente) debe darse la totalidad como zona verde, jardines o árboles.

Si el antejardín se planea 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

## CAPITULO V

### URBANIZACIONES

**Artículo 25. Licencia de Construcción Parcial:** A la solicitud de la licencia de urbanismo deberá adjuntarse los planos arquitectónicos de proyectos para

la aprobación de los mismos por parte de la oficina de planeación municipal. Sin embargo, para realización de las obras arquitectónicas, por parte de los urbanizadores o comprador 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 solicita licencias parciales, de acuerdo al avance del trabajo.

**Artículo 26. 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, la protección, y el mejoramiento ambiental, con el fin de lograr una propuesta urbana integrada al medio físico natural.

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

**Artículo 27. 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 existe la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada uno de los lotes de 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 público (alcantarillado, acueducto, energía, alumbrado público, instalaciones para gas de conducto), zonas verdes, áreas de servicio comunales y obras de protección ambiental, de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

**Artículo 28. 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
- Cárcavas.

En las urbanizaciones donde sea necesario para con red eléctrica de alta tensión o éste afectando con redes, estas 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.

**Artículo 29. Aislamiento de corrientes de Agua y Cárcavas:** A los lados de toda corriente de agua superficial y cárcavas, en una franja de 15 metros a partir del eje del cause y a cada lado, no se podrá efectuar obras de urbanismo ni obra alguna. Esta franja debe ser utilizada como protección para lo cual se debe iniciar en ella los procesos de recuperación ecológica, reforestación y arborización con especies nativas.

Las zonas de aislamiento de las corrientes de agua deberá ser asesorado por el propietario del lote.

En el momento de la ejecución de la obra deberá ser asesorado por **CORPOBOYACÁ**, 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 plantar después de los 15 metros, vías paisajísticas, garantizando así el disfrute de las mismas.

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

**Artículo 30. 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 el cual se este trabajando. Una vez realizados los cortes deberán protegerse todos los taludes a fin de aumentar su estabilidad y evitar que sea afectada por la erosión.

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

**Artículo 31. Rellenos y Deposito de Sobrantes:** Sé prohíbe utilizar los causes permanentes y cárcavas como sitios de deposito y destino final de los sobrantes de construcción

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

## CAPITULO VI

### CESIONES

**Artículo 32. Clases de Cesiones:** Todo proyecto de urbanización debe incluir, las áreas de cesión al municipio, a título gratuito y mediante escritura pública. Las áreas de cesión son los tres tipos a saber.

- Afecciones
- Áreas verdes
- Áreas de Servicios Comunales.

**Artículo 33. Afectaciones:** Son todos los aislamientos de las rondas de quebradas y ríos mínimo 15 metros, redes de alta tensión 1.50 metros contra la pared y 2.50 metros de altura con respecto a la edificación, las vías principales 20 metros y las vías requeridas 1.50 metros por el sector y las zonas ambientales de protección específica según el tipo con un margen mínimo de 10 metros.

Las zonas de afectación serán cedidas mediante el reglamento de Urbanización elevado a escrituras públicas al municipio o a la empresa de servicios públicos respectiva.

**Artículo 34. Cesión de Áreas Verdes:** Es la que tiene que ver con las áreas emprendidas y/o arborizadas para el disfrute de todos los habitantes de la ciudad. Deberá dotarse de paseos, Parques.

Las áreas verdes deberán ser cedidas al Municipio mediante la reglamentación de la urbanización y elevado a escrituras públicas.

**Artículo 35. 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, debe ser un 20% del área total.

Uso Recreativo	Parque de juegos infantiles y parques en general
Uso Mixto	Salón, múltiple, gimnasio, polideportivo
Adicional	Zonas Verdes.

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

**Artículo 36. Áreas Comunales de Uso Recreativo:** El urbanizador asignará mínimo el 5% del área de cesión de servicios comunales como uso recreativo, deberá construirse y realizarse por cuenta del urbanizador su correspondiente equipamiento, engramado, arborizado y la infraestructura de servicios públicos, para esto elaborará un proyecto, el cual deberá contenerse 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, ello tendiente a lograr el bienestar integral de población vulnerable.

**Artículo 37. Tamaño del Área de Cesión:** Toda nueva urbanización, parcelación o conjunto cerrado, luego de haber cumplido con las afectaciones que tenga dicho pedido deberá proveer áreas verdes y áreas de servicios comunales de acuerdo con las siguientes proporciones.

Para urbanizaciones unifamiliares bifamiliares hasta de dos pisos:

Áreas Verdes	10%	De áreas urbanizables.
Área Comunal	10%	De áreas neta urbanizada.

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

Área Verde	10%
Área Comunal	6%

Ésta área presentada al Municipio o a la comunidad por medio de la reglamentación del conjunto urbano elevado a escritura pública. En todo caso las áreas verdes por una parte el área comunal y por otra deben estar englobadas adecuadamente y tener una forma regular y ubicación tal que sea efectivamente útiles a la comunidad. Estas áreas en ningún caso serán diseminadas por todas partes como una parte de pequeños lotes que no

representan beneficios para la comunidad y deberá cumplir con los fieles 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 sin ningún tipo de cerramiento que limite su acceso al público ni a la vista.

**Artículo 38. Perfeccionamiento de la Transferencia:** La tradición de las zonas de cesión o comunal se perfeccionara mediante escritura y registro de instrumentos públicos, previa conformación por parte de la oficina de Planeación Municipal, de las áreas cedidas sobre planos de escala indicada, donde se referencia éstas áreas y según lo estipulado en la minuta correspondiente.

**Artículo 39. Entrega de Material de la Zona de Cesión:** Dentro de los 30 días hábiles subsiguientes a la terminación de las obras, el propietario de predio objeto de la licencia de urbanización deberá hacer entrega material y definitiva de la zona de cesión.

**Parágrafo.** Para efectuar la entrega de las zonas de cesión de uso público el interesado deberá presentar los documentos pertinentes ante la personería Municipal.

La personería Municipal recibirá dichas zonas dentro de la fecha y hora que la misma personería fije y comunique al interesado. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta en concordancia con la legislación vigente.

**Artículo 40. Area de Cesión en Comercio y Oficinas:** En las edificaciones de uso comercial, deberá destinarse, el 7% del área útil como área de cesión a la copropiedad.

## CAPITULO VII

### VÍAS

**Artículo 41. 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 42. Clasificación:** Las vías vehiculares se clasifican según su función. (Véase cuadro 4).

**Cuadro 4, Clasificación de vías Municipio de Tutazá**

<b>N0.</b>	<b>Sigla</b>	<b>Descripción</b>	<b>Entre Parámetros</b>
1.	VP	Vías Principales	8 metros
2.	VS	Secundarias	5 – 6 metros
3.	VP	Peatonal	4 – 5 metros

**Artículo 43. Cesión de vías:** Todas las áreas correspondientes a vías, serán de cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Tutazá y la construcción de las mismas estarán a cargo del urbanizador el cual deberá entregarlas completamente terminadas.

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

**Artículo 44. Especificaciones Técnicas:** Las especificaciones técnicas de construcción de las vías, serán dictadas por la alcaldía Municipal y recibidas por la personería Municipal.

**Artículo 45. 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 este colindada con un predio vecino urbanizable.

**Artículo 46. Empalmes de Vías:** Cuando una urbanización, sea colindante con áreas urbanizables o de futura expansión, deberá proveer la prolongación y empalmes de vías de urbanizaciones con lotes colindantes.

**Artículo 47. Vías Cerradas:** Cuando se plantee una vía vehicular con una de los extremos cerrados, éste terminará en una ronda de volteador con un diámetro mínimo de 14 metros.

## **CAPITULO VIII**

### **LICENCIAS DE URBANISMO**

**Artículo 48. Requisitos para la licencia de urbanismo:** Para realización de toda obra de urbanismo es indispensable obtener la respectiva licencia de urbanismo para lo cual se requiere:

- Consulta previa con Oficina de la alcaldía Municipal y/o Administración Municipal.
- Afectaciones urbanas que se deben solicitar ante la oficina de 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 misma oficina de planeación Municipal.

**Anteproyecto:** Se presenta ante el Administración Municipal y oficina de planeación Municipal.

1. Formulario de solicitud y/o carta, apertura, tramite y levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC y relacionada con red vial existente en el municipio o Casco Urbano.
2. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC y relacionada con la red vial existente en el municipio o casco urbano.
3. Propuesta de loteo debidamente acordada y con cuadro de área de los lotes y las áreas de afección y cesión. También deberán especificarse las alturas propuestas.
4. Copia de la escritura de propiedad del terreno.
5. Certificaciones de disponibilidad de servicios expedidos por las respectivas empresas y/o por la Alcaldía Municipal.
6. El anteproyecto estará sometido a estudio entre el concejo de planeación Municipal y/o ante la oficina de Planeación Municipal.
7. 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.
8. Certificado de paz y salvo por concepto de impuestos predial complementario.

La oficina de la alcaldía Municipal expedirá una comunicación de la aprobación del anteproyecto autorizando 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 loteo a escala 1:500 en segundo original y tres copias heliográficas que contengan: Cuadro de área de los lotes de las áreas de afectación en cesión, andenes y 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 copias heliográficas de los proyectos de redes de servicios públicos aprobados por las respectivas empresas y/o por la Oficina de alcaldía municipal.
5. Acetatos con el loteo de la urbanización a escala 1:2.000.
6. Estudio de impacto ambiental, en el que se incluya tratamiento de aguas residuales, aprobadas por CORPOBOYACÁ o su radicación ante dicha entidad.
7. Anteproyecto con el visto bueno del consejo de la alcaldía 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 Reglamentación de la urbanización con áreas cedidas con la comunidad y/o al municipio de Tutazá.
11. Para las construcciones de obra de gran influencia peatonal de uso público y/o comercial será obligatorio anexar la propuesta para el usos y disfrute del inmueble en mención por parte de las personas con movilidad reducida.

**Artículo 49. Comunicación de las Solicitudes de las Licencias:** La oficina de planeación Municipal expedirá la resolución autorizada la ejecución de los trabajadores de urbanismo, la cual deberá ser comunicada a los vecinos de acuerdo con los términos de Decreto **2111/97**, o las disposiciones que modifique el mismo a nivel Nacional.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y el pago de los respectivos impuestos, la oficina de Planeación Municipal expedirá la

Licencia de Urbanismo de los términos establecidos en el decreto **2111/97**, o a las disposiciones que modifiquen el mismo a nivel de Urbanismo.

**Artículo 50. 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 la alcaldía Municipal y la póliza de cumplimiento y estabilidad de las obras de urbanismo.

**Artículo 51. Reglamento de la Urbanización:** Con el proyecto de urbanismo definitivo deberá presentarse la minuta para el reglamento de la urbanización de 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 reforma y ampliaciones permitidas.
6. Reglamentación sobre usos suelos.
7. Reglamentación sobre administración y aportes porcentuales para cada predio.
8. Delimitación de área de afectaciones y cesión de las mismas al Municipio de Tutazá y/o a las empresas respectivas.
9. Delimitación de las zonas verdes y cesión de las mismas al municipio de Tutazá
10. Delimitación de las áreas comunales y cesión de las mismas a la comunidad.

**Artículo 52. Elaboración a Escritura Pública del Reglamento:** La minuta del reglamento de Urbanización, será aprobada por la Oficina de la alcaldía Municipal y revisada por la Oficina de Planeación municipal o quien haga sus veces y se elevará escritura pública y su respectivo registro ante la oficina de instrumentos públicos.

**Artículo 53. Póliza de Cumplimiento y Estabilización:** El urbanizador deberá presentar póliza de cumplimiento cuando se haya realizado las obras de urbanismo 40% el plazo de la póliza será igual a la de la duración de la programación de las obras y seis meses más por una cuenta equivalente al 10% del valor de la obra de urbanismo.

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

**Parágrafo 1.** El valor de las obras de urbanismo será determinado por la oficina de alcaldía Municipal de acuerdo a la visita oficina de precios y con los presupuestos de obras adjuntos y constitutivos del diseño, previa actualización.

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

## CAPITULO IX

### LICENCIAS DE CONSTRUCCION

**Artículo 54. Requisitos para la licencia de Construcción:** La oficina de la alcaldía Municipal, expedirá la resolución autorizada la licencia de construcción de acuerdo a lo estipulado al Decreto 2111/97, o las disposiciones que modifican el mismo a nivel Nacional.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y pagos de los respectivos impuestos y expensas, la oficina de alcaldía Municipal expedirá la Licencia de Construcción en los términos establecidos en decreto 2111/97, o las disposiciones que modifican el mismo a nivel Nacional.

**Artículo 55. Requisitos de Licencia de Construcción y Obras de Urbanismo que Afecten en Area de Valor Arquitectónico o Histórico:** Además de las exigencias contempladas en decreto 2111/97 y normas que modifique el mismo a nivel Nacional deberá anexar.

Plano de fachada que incluye en caso de que exista construcción adyacentes y un estudio del perfil incorporado a la propuesta. Escala 1.50.  
Fotografía de la fachada principal del impuesto de sus alrededores e interiores si lo considera necesario.

**Artículo 56. Reglamento de Propiedad Horizontal:** La minuta para el reglamento de propiedad será elaborada de acuerdo con las normas existentes

al respecto deberá ser revisado por la Oficina de la alcaldía Municipal para ser elevadas a la 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 CONSTRUCCIÓN

**Artículo 57. Modificaciones:** Las licencias podrán ser modificadas, ya sea para implicación, 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.

**Artículo 58. Control de Desarrollo de las Obras:** El control sobre el desarrollo de las obras urbanísticas será ejercido por la Alcaldía de Tutazá, a través de la oficina de Planeación.

**Artículo 59. Cumplimiento de Especificaciones:** Toda obra deberá desarrollarse de acuerdo con las licencias expedida y los planos aprobados por la oficina de la alcaldía Municipal y por las respectivas Empresas de servicio públicos. El titular de licencia deberá cumplir con las especificaciones urbanística arquitectónicas y técnicas que se deriven de la licencia y deberá cumplir con los requerimientos que puedan hacer la oficina de la alcaldía Municipal, las Empresas de servicios públicos y la Entidad encargadas del control ambiental.

**Artículo 60. Responsabilidad Ante Terceros:** El titular de licencia responderá extraordinariamente por los perjuicios que se pueda causar a terceros durante la ejecución de los trabajos.

**Artículo 61. Responsabilidad profesional** El arquitecto que escribe la solicitud de licencia figura como responsables de supervisión arquitectónica del desarrollo de la obra. A los profesionales responsables de obra urbanística o de construcción que adelanten con violación las normas vigentes, se comunicará al Concejo de ingeniería y Arquitectura para que apliquen las sanciones correspondientes.

Cuando el Arquitecto o ingeniero por algunas circunstancias no ejerza la correspondiente supervisión técnica deberá dejar constancia por escrito en la oficina de la alcaldía Municipal.

**Parágrafo.** La Oficina de la alcaldía Municipal exigirá que el desarrollo de la obra se incluya el personal idóneo y necesario para la ejecución de ésta.

## CAPITULO XI

### PERMISOS

**Artículo 62. Obligatoriedad de permisos:** Toda obra de remodelación, reforma, mantenimiento, cerca del lote, adecuación reforma de fachada, que no implique modificación sustancial ni aumento de área construida, se deberá solicitar el respectivo permiso en la oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 63. Requisitos para obtención del Permiso:** los permisos los concedera la oficina de la alcaldía Municipal y/o Administración Municipal y para ello se exigirá:

1. Formulario de solicitud con colocación de la obra y descripción de los trabajos, formulado por el propietario.
2. Paz y salvo Municipal.
3. Cancelar en tesorería Municipal las expresas correspondientes a la expedición del permiso.

**Artículo 64. Permisos de ocupación del Espacio Público:** Para cualquier obra de trabajo que implique la ocupación de espacio público, solo se expedirá permiso para ocupación del 70% de andén, no se permite ocupación de vía vehicular o peatonal. El incumplimiento a lo anterior acarreará sanción de ley El respectivo permiso se deberá solicitar en la oficina de alcaldía municipal para lo cual se exigirá.

1. Formulario de solicitud con la localización del predio, descripción de los trabajos y 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.

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

**Artículo 65. Permisos de Demolición:** Toda obra de demolición deberá contar con el respectivo permiso otorgado por la Alcaldía Municipal para lo cual se exigirá:

1. Formulario de solicitud con localización del inmueble y descripción de los trabajos.
2. Copia de Folio de Matricula inmobiliaria expedido con anterioridad no mayor a 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 oficina de la alcaldía Municipal expresas correspondientes a expedición de permisos.

**Artículo 66. Permiso de Cerramiento Temporal:** La oficina de la alcaldía Municipal concederá permiso para encerrar un predio avanzando hasta el máximo de 50% del ancho del andén. La Oficina de la alcaldía Municipal exigirá cerramiento de obra de construcción, reforma o demolición cuando su ubicación, magnitud y característica así lo ameriten.

## CAPITULO XII

### USOS DEL SUELO

**Artículo 67. Clasificación del uso de los Suelos por su Destinación:** Se considera como uso de destinación asignada a un terreno, lote, local y/o edificación y de acuerdo con sus actividades específicas de las siguientes maneras:

- Institucional
- Recreacional y ambiental
- De protección
- Comercial residencial

**Artículo 68. Determinación del uso del Suelo:** La alcaldía Municipal, será la entidad encargada de estudiar e introducir las modificaciones permanentes a la topología del uso del suelo, previa autorización hecha por el Concejo Municipal.

**Artículo 69. Autorización del uso del Suelo:** La autorización del uso del suelo es la certificación expedida por la oficina de la alcaldía 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 uso del suelo del presente Acuerdo.

**Parágrafo 1.** La Oficina de la alcaldía Municipal o quien haga sus veces podrá probar o negar la autorización de uso. En caso de negarla debe comunicar por escrito al interesado, explicando **las causas que lo motivaron.**

**Párrafo 2.** Los requisitos para expedición del certificado del uso del suelo son las 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 del uso del suelo, se deberá acreditar, además, los requisitos contenidos en los numerales 2,3,4,5 y 6 del Artículo 47 del Decreto 2150 de 1995.

**Artículo 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.

**Artículo 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 la alcaldía Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en que se encuentra, poniéndole de presente que se deberá reubicar en las zonas establecidas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando en plazo respectivo para su traslado. Cuando la actividad desaparezca del sitio de ubicación por vencimiento, por cierre voluntario, por traslado otro sector que admita la actividad, por instrucción del inmueble, por cambio en reglamentación de los usos, esta actividad no podrá ser restituida en el mismo inmueble.

**Parágrafo 1.** Para los casos a los que este Artículo se refiere no se permitirá 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 causado perjuicio o se construya en zona de riesgo al vecindario donde se encuentre ubicada, el inspector de policía o la Alcaldía Municipal procederá a la fijación de un plazo prudencial para la adecuación o reglamentación dispuesta para su cierre o traslado según sea el caso previa cancelación del permiso.

**Artículo 72. De los Usos Restringidos:** para catalogar un determinado uso como restringido, debe tener alguna de las sugerentes 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, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y otras) 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.
- Riesgo a la salud y/o seguridad de los habitantes.

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

**Artículo 73. Uso Vivienda:** Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas.

**Artículo 74. Clasificación:** Se establecen las siguientes topologías de uso de vivienda, para efectos de reglamentación así:

- Vivienda Unifamiliar: Esta 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.
- Agrupaciones o conjuntos: Están conformadas por vías edificaciones (unifamiliares Bifamiliares, y/o Multifamiliares) en un mismo predio, con características Arquitectónicas similares, con espacios exteriores o interiores comunes.
- Parcelaciones campestres de vivienda: Son aquellas subdivisiones de un lote de terreno ubicado en el área rural del municipio, para ser destinados al uso de vivienda campestre de baja densidad.

**Artículo 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 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 requeridas.

Impacto Sobre el Uso Residencial:

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

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

- Comercio Grupo Uno (c.i): 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, Frutas y legumbres, granos, productos lácteos, rancho y licores, venta de huevos.
- Artículos farmacéuticos y de tocador: Farmacia y droguería.
- Artículo de uso variado al detal Misceláneas, cacharrerías, boutiques.

**- Servicios:**

- Servicios Personales: salones de belleza peluquerías, lavanderías, tintorerías.
- Servicios alimenticios: Cafeterías, Heladerías, salones de té.
- Oficinas de servicios profesional y técnico.
- 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 el establecimiento. Se permite Su funcionamiento en todos los sectores de la ciudad, con excepción de aquellas urbanizaciones, conjuntos o Multifamiliares que lo prohíban en el reglamento interno.

- Comercio Grupo Dos (C.2.). Son los establecimientos en los que se desarrollan un comercio y/o servicio de mayor cubrimiento a nivel del sector, que produce cierto nivel de impacto en el medio porque requieren áreas mayores para su funcionamiento por cuanto:
  - Requieren áreas para su funcionamiento.
  - Requieren vitrinas de exhibición que generen mayor permanencia del peatón.
  - Generan mas tráfico vehicular y tienen mayores exigencias de parqueo
  - Pueden generar flujos peatonales concentrados.
  - Pueden requerir de mayor área de cargue y descargue.

Pertencen a este grupo los siguientes establecimientos

◆ **Venta de Bienes:**

- Alimentos, rancho y licores: minimerados, rápidas
- Almacenes de vestuario y textiles en general
- Artículo para el hogar: Almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, artículos de cocina, colchones.
- Artículos de ferretería eléctricos, pinturas, vidrios y materiales liviana, repuestos y accesorios en general.
- Otros con características similares.

◆ **Servicios:**

- Profesionales: centros profesionales de asesoría
- Personales: Centro de estética, academia y gimnasio
- Turísticos: residencias, hostales y pensiones
- Financieros y Bancarios: bancos, corporaciones, compañías de seguros, gerencia de finca raíz.
- Alimentos Bebidas: cafeterías, Auto servicio, comidas rápidas, pizzerias
- Parqueaderos
- Talleres de preparación y maquinaria liviana: electrodomésticos, motores y accesorios.
- Otros de características similares.

Los establecimientos anteriores requieren según el caso, estar dotados de los servicios mínimos de vestier, baño, cocineta, bodega, depósito administración y exhibición, áreas de parqueo de modo que obstaculicen o afecten la vía pública y zona de circulación peatonal. El consumo de licor, en estos establecimientos se considera restringido el funcionamiento de estos establecimientos se considera restringida en sectores o barrios considerados como residenciales.

- Comercio Grupo (C.3.): Son los establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicio de alto cubrimiento a nivel de la ciudad, el cual produce un gran impacto urbano y ambiental por cuanto pueden:

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

- Cementerios y jardines: Deben ubicarse fuera del perímetro urbano y a distancia no menor de 100 Metros de edificaciones tales como: hospitales, escuelas, centros educativos, plantas de procesamiento de alimentos y supermercados. Para su aprobación se tendrán en cuenta aspectos tales como:

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

**Artículo 76. Uso industrial:** Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran las siguientes variables.

- Tamaño de la industria, teniendo en cuenta: Número de empleados, capacidad instalada, área del lote, área construida y consumo de servicios públicos.
- Impacto Ambiental: Producción de contaminantes y desechos (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos).
- Impacto urbanístico: Teniendo en cuenta la generación de tráfico vehicular y la generación de usos conexos.
- Clases de productos a elaborar.

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

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

**Pertencen a este grupo los siguientes:**

- Adornos, sombreros, hebillas, botones.
- Arreglos florales.
- Artesanías
- Artículos de cuero
- Artículos para el hogar
- Confecciones
- Decorados y grabados
- Galletas, Confites, postres y similares.

La industria doméstica artesanal no podrá utilizar elementos inflamables, explosivos y venenosos, no producir líquidos o humos tóxicos y olores penetrantes, ruidos, vibraciones de maquinaria o herramientas perceptibles de ser localizadas en cualquier sector de la ciudad, a excepción de las

urbanizaciones, conjunto y edificios que lo prohíban expresamente en su reglamento interno.

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

**Pertenece a este grupo los siguientes:**

- Accesorios plásticos y de papel.
- Alimentos
- Artículos de cuero
- Artículos para papelería

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

- **Industrias Grupo Tres: Industria Mediana (I.M.):** Es aquella industria que por proceso de elaboración de materia prima puede generar contaminación ambiental como: ruidos, olores, vibraciones y entorpecer el tráfico vehicular, por lo tanto tiene restricciones de localización y debe situarse en zonas de uso industrial.

**Pertenece a ese Grupo los Siguietes:**

- Aserradoras de madera
- Bebidas alcohólicas
- Central de sacrificio
- Hilados, tejidos y acabados textiles, alfombras, cordeles y similares
- Leche pasteurizada y derivados lácteos.

**Requisitos Para su Ubicación y funcionamiento.**

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

- Para su funcionamiento será indispensable el visto bueno de la oficina de la alcaldía Municipal, el concejo Territorial de planeación y el estudio del impacto ambiental aprobado por la autoridad competente.
- Debe disponer de un área de parqueo adecuado para cargue, descargue y maniobra de tal forma que dichas actividades no se realicen sobre la vía pública y proverse de espacios para parqueo transitorio y finos para visitantes y empleados.

**Artículo 77. 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: Caseta comunal.
- Culto: Capillas, iglesias y casa parroquial.
- Asistencial: Puesto de salud.
- Recreativo: Parque de barrio, juegos infantiles y canchas deportivas.
- Grupo Institucional Dos (I.2): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel del sector, los cuales pueden generar impacto por su cubrimiento.
- Educación: Institutos técnicos especializados, centros de capacitación, colegio de enseñanza media y similares.
- Administrativos: Centros Administrativos locales (CAMI), defensa Civil, centros de atención inmediata (CAI) y telecomunicaciones.
- Social y Cultural: Teatro al aire libre, centros culturales comunitarios, academia y casa de la cultura.
- Asistencial: Centro de salud, unidades intermedias de salud.
- Recreativo: Polideportivos, escenarios al aire libre centros de espectáculos parque de diversión.

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

Comprende los siguientes como:

- Educación técnica.
- Administrativos: Centro Administrativo Municipal, Territoriales, de Transporte, plaza de mercado.
- Social y Cultural: Museos, centros culturales, bibliotecas, salas de música y exposición.
- Asistencial: Hospitales, clínicas y centros para tercera edad.
- Seguridad: Instalaciones militares y de policía, cárceles, casas de menores, estaciones de bomberos.
- Recreativos: parques, coliseos de ferias y exposiciones, ecoparques.
- Otros: Instalaciones de acueducto, plantas de tratamiento, teléfonos, disposiciones de residuos.

Los usos de instalaciones deben acogerse a las normas del presente código sobre parqueaderos, seguridad industrial, ambiental y de construcción.

**Artículo 78. Uso y Protección del Medio Ambiente:** tendrá como uso primordial la protección y recuperación del medio ambiente, en aquellas áreas urbanas que por características especiales son aptas para adelantar programas dirigidos a la defensa del entorno cultural existentes.

**Artículo 79. Zona de Conservación Ambiental:** Las zonas de conservación ambiental están constituidas por aquellas áreas urbanas que por sus características topográficas y ecológicas se integran al medio ambiente natural y constituyen la zona de protección ambiental de la salud.

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

Las zonas de conservación natural serán delimitadas por la Oficina de la alcaldía Municipal según estudios o previo concepto de CORPOBOYACÁ.

Las zonas de conservación ambiental no serán susceptibles de urbanizar, se podrán plantear proyectos especiales de tipo turístico y/o recreativo de baja densidad.

**Artículo 80. Uso de Recuperación Ambiental:** Las zonas de recuperación ambiental urbana, son aquellas áreas que no son susceptibles de urbanizar por

constituir zonas de alto riesgo o de ser zonas víctimas de una avanzada erosión, pertenecen a este rango las cárcavas que se hallan dentro y fuera del predio urbano de la ciudad.

Las zonas de recuperación ambiental serán delimitadas por la oficina de la alcaldía Municipal según estudios, previo concepto de CORPOBOYACÁ acorde con la legislación vigente.

### **CAPITULO XIII**

#### **DIVISIÓN TERRITORIAL**

**Artículo 81 Zona rural:** Esta constituida por todo el territorio del Municipio de Tutazá, menos la zona urbana y el Centro Poblado La Capilla.

**Artículo 82. Zona Peri - Urbana:** Se define como espacio periurbano al área periférica del sector urbano y que debe ser de interés primordial para el Esquema de Ordenamiento Territorial y desarrollo del Municipio donde los límites son: Parte del Cementerio pasando por los linderos de la Granja Agropecuaria del Colegio Pio Morantes, luego línea recta a la loma del Capitan, de esta línea recta a la Quebrada de la Pipa, sube por esta a encontrar la finca de Propiedad de Sergia Castro, luego línea recta al Colegio Pio Morantes y de ahí al Cementerio punto de partida.

Para el Centro Poblado de La Capilla los límites son: Primera curva adelante del Cementerio línea recta a la loma de la Cruz, pasa por predios de la Granja del Colegio La Libertad, línea recta a los predios de Carlina Ravelo, de esta línea recta a proyecto de Urbanización a encontrar la carretera Central del Norte y sigue a encontrar el punto de partida, los límites definitivos serán acordados en el plan parcial propuesto en el E.O.T.

**Artículo 83. Zona Urbana:** La zona urbana del Municipio de Tutazá está determinada por los siguientes límites: Actual nomenclatura que figura en la plancha 39.1 y el centro Poblado de La Capilla según nomenclatura que se observa en la plancha 39.2.

### **CAPITULO XIV**

#### **PARCELACIONES EN ÁREAS DE EXPANSIÓN**

**Artículo 84. Aprobación del Concejo Territorial de Planeación Municipal:** la aprobación de todo proyecto de parcelación deberá contar con el visto bueno del Concejo Territorial o entidad que haga sus veces.

**Artículo 85. Tipo de Vivienda y Densidad:** En las parcelaciones de expansión se permitirá únicamente la construcción de vivienda familiar.

**Artículo 86. Vías y Retiros:** El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado, pavimentado y/o adoquín como requerimiento mínimo. La sección de la vía será de 8.00 metros así: 5.00 metros de calzada y andenes de 1.50 a cada lado.

**Artículo 87. Loteo:** El loteo mínimo será de cien metros (100) metros cuadrados de área y mínimo de seis metros de frente.

**Artículo 88. Alturas:** La altura máxima permitida para viviendas será de dos (2) pisos y altillo.

**Artículo 89. Servicios Públicos:** 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 XV

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 90. Protección y conservación:** El uso de protección y conservación, recuperación ambiental es obligatorio para las zonas estipuladas por el Ministerio del Medio ambiente y/o **CORPOBOYACÁ**.

**Artículo 91. 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 92.** En las zonas de zanjones, cárcavas, cañadas naturales y otras características similares no se permitirá ningún uso, comercial, residencial, industrial, ni institucional, solamente serán para protección, conservación o recuperación ambiental.

**Artículo 93.** Todo tipo de uso que se le de en las urbanizaciones, estará restringido a las normas establecidas en su reglamentación, así como en conjuntos con reglamentos de propiedad horizontal.

**Artículo 94.** El emplazamiento de casas de lenocinio y otras de similares características, no se permitirá su establecimiento en el Municipio de Tutazá.

**Artículo 95.** Es obligatorio para los establecimientos abiertos al público que reúnan los siguientes requisitos.

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

**Parágrafo 1.** En cualquier tipo las autoridades policivas del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en materia de uso del suelo y en cada caso se adoptarán las medidas previstas en la Ley, garantizado el ejercicio del derecho de defensa.

**Artículo 96.** Las obras de urbanismo deben ser entregadas al Municipio por los urbanizadores, completamente terminadas y en perfecto estado de funcionamiento, así:

- Andenes terminados
- Vías completamente terminadas
- Zonas verdes: arborizadas, amobladas, con un sistema de iluminación instalado de acuerdo con la zona verde.
- Los sistemas para los servicios de acueducto, alcantarillado y alumbrado público, perfectamente terminado e instalado en las acometidas para cada vivienda o predio según el caso.
- Obras que señala la ley en el presente acuerdo para las personas con movilidad reducida.

**Artículo 97.** EL aislamiento de 15.00 y de 30.00 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.

**Artículo 98.** Partiendo de la culminación de la zona de aislamiento (15 y 30 metros según la categoría de la vía) se destinará una franja de cincuenta (50) metros al lado de la calzada y se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar.

**Artículo 99.** En la aprobación de los proyectos de construcción será obligación de la oficina de la alcaldía Municipal exigir a los urbanizadores y constructores dentro del diseño presentado a incluir rampas, senderos, pasamanos, amoldamiento urbano, 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 100.** En la aprobación de proyectos de construcción será obligación de la oficina 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 discapacidades físicas y movilidad reducida, en zonas verdes, áreas comunales, zonas de juegos, parques, plazas y demás espacios Públicos. El municipio exigirá como obligatorio cumplimiento de lo anterior dentro de la entrega de áreas de cesión.

**Artículo 101.** Para la aprobación de proyectos las Oficinas de la alcaldía Municipal exigirán la comunicación vial entre el Barrio y Urbanizaciones colindantes las cuales estarán de acuerdo al Plan vial del Municipio.

**Artículo 102.** En las zonas donde se proyectan ampliaciones de vías se debe tener en cuenta para nuevos proyectos el concepto de la oficina de la alcaldía Municipal o la oficina que haga sus veces con el objeto de que estos no afecten el futuro proyecto vial.

**Artículo 103.** Los lotes susceptibles de ser urbanizados que no posean disponibilidad de alguno o varios de los servicios públicos que se requieren y que sean beneficiados por obras futuras adelantadas ya sea por la Alcaldía o por algún particular deberán efectuar pagos a la institución o persona que efectuó los trabajos en virtud del valor agregado que implica esta situación.

## CAPITULO XVI

### DEFINICIONES

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

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

**ADECUACIÓN:** Reformas locativas y remodelación interna que mantiene las características del inmueble, conservar el uso y el área de la edificación.

**AFECTACIONES:** Son todas las áreas de rondas de quebradas, de ríos, de redes de alta tensión, separación entre el parámetro de la construcción y el lindero del predio.

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

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

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

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

**ALTURA DE EDIFICACION:** 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.

**AMPLIACION:** 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 VIA:** Es la suma de los anchos de calzadas, separador central, andenes y zonas verdes que existen entre dos parámetros sin incluir antejardines.

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

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

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

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

**AREA DE CESIÓN:** Es la parte del periodo que todo urbanizador entrega Al Municipio o la comunidad a título gratuito por medio de escritura pública para proveer circulación vehicular y peatonal, recreación o servicios a los habitantes del sector.

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

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

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

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

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

**AVISO:** Son los letreros, emblemas, impresos o vallas localizadas en un inmueble, ya sea aplicado directamente sobre las superficies exteriores o adosados de modo que sobresalgan de la fachada.

**AZOTEA:** Cubierta horizontal de un inmueble.

**BALCON:** Parte de un inmueble que sobresale del 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.

**CARRETERA:** Lugar o dispositivo diseñado especialmente para fijar carteles o avisos en papel o similares.

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

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

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

**INDICE DE CONSTRUCCION:** Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir 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 va sobre una vía pública o cualquiera de sus aislamientos.

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

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

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

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

**LICENCIA DE URBANISMO:** La autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de

infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acorde con las normas urbanísticas del Municipio de Tutazá, son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades, están sujetas a modificaciones o prórrogas.

**LICENCIA DE CONSTRUCCION 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, autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, carear, 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:** Area comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.

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

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

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

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

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

**PARAMETRO 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, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

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

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

**PLAZA:** Espacio libre 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 ARQUITECTONICO:** Es el diseño definitivo a 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 URBANISTICO:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno, localizado dentro del perímetro de los servicios, donde el urbanizador pone obras de dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías, 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.

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

**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 que quiere por alto grado de deterioro físico, social y económico o por el desarrollo de actividades incompatibles con la zona, un cambio sustancial de la actividad y sus estructuras, a través de normas

tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y privado para su recuperación.

**REPARACION:** Trabajos que tienen por objeto mantener en buenas condiciones de funcionamiento las partes de un inmueble tales como: conducción de tuberías hidráulicas, sanitarias, eléctricas, acabados, construcción de obras de protección como muros de contención interiores, sub muraciones de construcciones vecinas, 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 de un lugar.

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

**SECTOR:** Parte de la ciudad que reúne 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.

**SEMISOTANO:** 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.

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

**UNIDAD DE VIVIENDA:** Espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o 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 habitando los lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de su aprobación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VOLUMETRIA:** Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, aislamientos, semisótano y paramentaciones.

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

**ZAGUAN:** Sitio, espacio cubierto que sirve de vestíbulo en una entrada de una casa.

**ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Son las áreas que de acuerdo con las características topográficas, paisajísticas se integran al paisaje urbano y natural, convirtiéndose en estructura de protección ambiental de la ciudad, definidas en el plan de Desarrollo.

**ZONA DE RECUPERACION AMBIENTAL:** Son aquellas que por sus condiciones físicas constituyen áreas de alto riesgo y no es susceptible de urbanizar. Pertenecen a este rango las cárcavas y las áreas con alto grado de erosión.

**ZONA PERIURBANA:** Es una franja de transición que rodea la zona urbana de la ciudad y se constituye en las zonas de futura expansión de la ciudad.

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

**ZONA URBANIZADA:** Son aquellas áreas desarrolladas, dotadas de la infraestructura vial y de servicio público.

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

**ZONAS URBANIZABLES:** Son aquellas partes del área urbana que cuentan con la estructura básica de servicios públicos o la posibilidad de dotarlos de estos, de acuerdo con los planes de desarrollo y que por sus condiciones geomorfológicas se pueden urbanizar y construir sin ningún riesgo.

**ZONA SUBURBANA:** Area 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 de densidad, garantizando el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Tutazá a los veintinueve días del mes de Diciembre del año Dos Mil (2000) luego de ser analizado en comisión en su sesión el día veintitrés (23) del mes de Noviembre del año en curso y Aprobado en PLENARIA en su sesión del día veintinueve (29) del mes de Diciembre del año en curso.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

**WILSON CASTRO RODRIGUEZ**  
Presidente

**LUZ MERY REYES ESTUPIÑAN**  
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ  
MUNICIPIO DE TUTAZÁ**

**ACUERDO N0 025 de 2000**

*Por medio del cual se zonifica y reglamenta las áreas Urbana, de Expansión,  
Suburbana y de Protección.*

El honorable concejo municipal de Tutazá en uso de sus atribuciones legales, y en especial las conferidas en el numeral 7º del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y en la ley 388 de 1997.

### **CONSIDERANDO:**

1. Que es necesario zonificar y delimitar el perímetro, las zonas urbanas, las áreas de expansión, zonas suburbanas 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:**

**Artículo 1.** Delimítense el perímetro urbano en zonas urbanas, zona de expansión, suburbana y de protección de acuerdo a:

1. **Zona y Perímetro Urbano:** Según el numeral 3 del Artículo 13 de la ley 388 de 1997 el SUELO URBANO se entenderá la superficie de terreno donde se asientan diferentes grupos poblacionales, que de acuerdo con los procesos históricos tradicionales y culturales, ocupan parcelas destinadas a soportar las diferentes actividades urbanas, dependiendo en algunos casos de reglamentaciones urbanísticas y dotadas con infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías, equipamiento y transporte,

Corresponde al área construida con cobertura de servicios domiciliarios de agua del 92,5%, alcantarillado del 94% y energía del 100% según estos índices se definieron las siguientes zonas.

- **Zona de Conservación Histórica (Z-1)**

El área donde predominan las construcciones de tipología colonial, en esta zona se debe de estudiar la conformación de los parámetros y fachadas cuadra a cuadra.

Comprende el área para reconstruir los andenes, los parámetros y las fachadas de manzana en su totalidad teniendo como base su tipología predominante, se debe restringir la demolición de las construcciones de tipo colonial y fomentar, incentivar y promover una identidad de esta zona, con los lineamientos anteriores, se deben restringir la circulación de vehículos de carga y determinar las zonas y formas de parqueo.

- **Zona de Construcción de vivienda de Interés Social (Z-2).**

Para el Casco Urbano y el Centro Poblado de La Capilla se debe procurar la construcción de vivienda de interés social tomando toda el área como en un conjunto donde predominan los antejardines comunales y zonas verdes, con calles internas peatonales y dotándola de equipamientos necesarios los parqueos se deben situar sobre la vía periférica, esta área será la que contribuya el flujo peatonal que genera el parque deportivo del área de protección.

- **Zona de Ocupación Actual 1 (Z-3).**

Esta zona está conformada por la construcción con materiales actuales con diversidad de diseños y estilos se deben hacer estudios de cuadra a cuadra para reconstruir andenes, calles, parámetros y terminar las fachadas y las viviendas.

- **Zona de Ocupación Actual 2 (Z-4).**

Esta zona se caracteriza por tener aprobada una urbanización con planos de loteo y construcción de vivienda de los pisos, a la construcción existente se le hará un estudio con el fin de corregir y reconstruir fachadas andenes calles y darle mejor presentación.

**2. Suelo de Expansión.** Es la superficie necesaria y prevista para la expansión del Casco Urbano y el Centro Poblado de La Capilla, por fuera del perímetro urbano, una vez agotados los estudios técnicos de factibilidad, de dotación de servicios públicos para el desarrollo de usos urbanos y una accesibilidad inmediata al área urbana.

- **Zona de Expansión del Centro Histórico (ZE-1).**

Tiene como objeto preservar el patrimonio cultural e histórico de Tutazá. En estas zonas se debe implementar la construcción de vivienda hasta de dos

pisos siguiendo la tipología tradicional de muros blancos y verdes, la manera de las tejas de barro, los aleros, andenes y calles cementadas.

◆ **Zonas de Expansión del Centro Histórico (ZE-3).**

Tiene como objeto de continuidad urbanística de la zona 3. En ésta se debe construir vivienda hasta dos pisos con antejardines y diseños actuales.

• **Zona Suburbana Zona histórica (ZS-1).**

Corresponde a una zona cuyo limite vial esta entre las calles 2°, 3ª y 4ª, carrera 3ª y 4ª en el sector de la plaza. Esta zona debe utilizarse con las mismas características de la zona de ampliación histórica, con viviendas de dos pisos, tipología tradicional de muros blancos, verdes, tejas de barro, aleros, ornamentación en madera y calles cementadas.

• **Zona suburbana (ZS-2).**

Zona limitada por las vías en expansión y destinada como prolongación de la zona ZS-2 destinada a vivienda de dos pisos y estilo moderno.

**3. 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 para la localización de asentamientos humanos tiene restringido la posibilidad de urbanizarse.

• **Quebrada de La Pipa**

Segun el decreto 1449 de 1999, las márgenes de corrientes de agua deben tener una franja de protección de 30 mts a lado y lado del cause de la quebrada, en tal razón se debe prohibir la construcción en esta zona y declararla como área de protección y proceder a adquirir estos terrenos para el municipio y crear un parque lineal, que integre definitamente los servicios que se encuentran en este eje y de estos con el municipio, con elementos de equipamiento complementario, espacios integrados de recreación pasiva.

• **Zona de protección de Laderas.**

Se determinó la protección de la ladera de más de 45° de inclinación por ser susceptibles de deslizamientos y por su ubicación como atractivo paisajístico, turístico y teniendo como base el decreto 1449 de 1997.

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Tutazá a los veintinueve días del mes de Diciembre del año Dos Mil (2000) luego de ser analizado en comisión en su sesión el día veintitrés (23) del mes de Noviembre del año en curso y Aprobado en PLENARIA en su sesión del día veintinueve (29) del mes de Diciembre del año en curso.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

**WILSON CASTRO RODRIGUEZ**  
Presidente

**LUZ MERY REYES ESTUPIÑAN**  
Secretaria