

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SUTAMARCHAN

ACUERDO No. 023
(Diciembre 27 de 2000)

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REGLAMENTACIÓN URBANA PARA EL MUNICIPIO DE SUTAMARCHÁN (BOYACÁ) Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SUTAMARCHÁN

En uso de sus facultades y en especial las definidas en la Ley 388 de 1.997 y en sus decretos reglamentarios:

CONSIDERA:

1. Que es necesario zonificar y delimitar el perímetro y la zona urbana, las áreas de expansión y áreas de protección.
2. Que para el crecimiento económico de cada zona se debe reglamentar las áreas recomendadas, complementarios, restringidos y prohibidos.
3. Que se debe asignar a cada zona los perfiles de vías, tipologías de construcción y niveles de intervención correspondiente.

CAPITULO I.

GENERALIDADES

ARTICULO 1. OBJETIVOS: El presente documento tiene como objeto fundamental regular y encausar el desarrollo físico del municipio, con la expedición de normas, zonificación , usos del suelo y urbanismo.

ARTICULO 2. ALCANCES: La disposiciones definidas en la reglamentación urbana, son de obligatorio cumplimiento para todos los sectores públicos, privados y comunitario que a través de sus actuaciones directas o indirectas que intervienen en la conformación y transformación del espacio urbano, siendo igualmente obligatorio el sostenimiento para todas las construcciones nuevas, reformas o ampliaciones en edificaciones existentes, 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 Sutamarchán.

DEFINICIONES

ARTICULO 3. Definiciones. Para efectos del Estatuto de Urbanismo regirán las siguientes definiciones.

ACABADOS: Materiales aplicados a muros interiores, fachadas y cielo rasos con fines acústicos, aislantes, técnicos decorativos y similares.

ACCESO: Sitio por el cual se llega a un predio mediante una vía pública.

ACOMETIDA: Es el conjunto de conductores (eléctricos, de gas, T.V., hidráulicos, sanitarios y de teléfonos) que van desde la red de distribución o recolección secundaria o primaria, a la caja del contador, o cámara de inspección etc, de propiedades privadas.

AGRUPACIONES DE VIVIENDA. Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por dos ó mas viviendas en uno o mas lotes, en el cual solo las viviendas son propiedad privada y los terrenos son propiedad comunal ó conformada por los lotes individuales pero cuya disposición esta subordinada a áreas y usos de propiedad comunal.

AISLAMIENTO ANTERIOR: Es el espacio libre comprendido entre el limite de ubicación frontal y el lindero anterior del lote.

AISLAMIENTO LATERAL: Es el espacio libre comprendido entre el limite de ubicación lateral y el lindero lateral del lote.

AISLAMIENTO POSTERIOR. Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación y el lindero posterior del lote

ALMACÉN: Es local de un edificio, destinado a la venta de artículos al detal.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Es el número de pisos permitidos, tomados por el frente del predio, partiendo del nivel del andén, manteniendo en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

ALTURA LIBRE: Es la distancia vertical entre el piso fino el cielo raso.

ALTURA DE PISO: Es la distancia entre dos pisos finos consecutivos.

ANCHO DEL LOTE: Es la distancia entre los linderos laterales del lote, cuando son paralelos. Cuando los linderos laterales del lote, cuando estos son paralelos. Cuando los linderos no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos medida a lo largo de

la normal de la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos trazados por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero posteriormente del lote.

ANCHO DE LA VÍA: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación.

ANDEN: Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación y el sardinel cuya superficie dura está destinada al tránsito de peatones.

ANTEJARDIN: Es el área libre privada, comprendida entre el límite de ubicación frontal del lote y el paramento de la construcción.

PARQUEADERO: Es el lugar o edificación o parte de una edificación destinada a acomodar y guardar vehículos.

ÁREA BRUTA: Es aquella equivalente al total del globo del terreno que se pretende urbanizar.

ÁREA CUBIERTA: Es la proyección del total de la edificación, de un lote, sobre el plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas los balcones que sobresalgan de la línea de construcción y los puntos de pórticos.

ÁREA DE OCUPACIÓN: Es la superficie del lote ocupada por la edificación en cada una de sus plantas.

ÁREA DEL LOTE: Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

ÁREA LIBRE: Es la superficie restante del lote, al descontar el área de ocupación. En el computo del área libre no se tendrán en cuentas los patios y los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores a la del patio mínimo permitido.

ÁREA NETA: Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes.

ÁREA NO EDIFICABLE: Son todos los predios de uso público o privado y los afectados por restricciones físicas y de zonificación, los cuales está prohibido urbanizar y levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias para su administración o usos.

ÁREA CONSTRUIDA: Es la suma de la áreas de los pisos de una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos que autoriza el reglamento de la zonificación.

ÁREAS DE CANJE: Son aquellos que por dificultades en la regularización de los lotes o terrenos , requieren modificar sus características anómalas mediante el intercambio con los predios vecinos.

ÁREAS DE CESIÓN: Son transferidas por el urbanizador al Municipio a título gratuito y con destino a usos públicos comunales.

ÁREAS VERDES: Son aquellas libres empedradas y/o arborizadas.

AUTOSERVICIOS: (supermercado) Es el establecimiento perteneciente a una persona natural o jurídica, donde los productos alimenticios y artículos de menaje son tomados por la clientela directamente de los estantes y pagados a la salida.

AVENIDA: Es la vía urbana que por amplitud de su ancho e intensidad de uso recibe tal calificativo.

AZOTEA. Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación que eventualmente puede utilizarse para edificaciones de esparcimiento y usos complementarios practicables del edificio.

BALCÓN. Es la parte cubierta o no de una edificación que cumpliendo con las funciones de una ventana sobresale de la fachada.

BERMA. Es la superficie lateral de la vía pública entre el límite de la calzada de la vías y el pie del talud o comienzo del talud del terraplén. En las otras vías, berma es el área verde comprendida entre el sardinel y el borde exterior del andén y se denomina berma central del separador entre calzadas.

CALLE. Es la vía urbana cuya dirección predominante es de oriente a occidente.

CALZADA. Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

CASA DE HUÉSPEDES. (Inquilinato) Es el establecimiento con carácter de hogar para huéspedes no transeúntes.

CASA DE REPOSO. Es el establecimiento de convalecencia con carácter de casa de huéspedes, excluye cirugía y alojamiento de enfermos mentales y contagiosos.

CARRERA. Es la vía cuya dirección predominante es de sur a norte.

CARRIL DE CIRCULACIÓN. Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada y cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

CESIÓN DE ZONAS. Es la obligación que tiene el urbanizador de traspasar a la municipalidad respectiva el dominio de la áreas de uso público con destino a parques y jardines, zonas escolares, estacionamiento de vehículos y vías según lo estipulado en el reglamento Municipal de lotificación.

CLUB PRIVADO. Es el establecimiento sin propósitos comerciales donde se reúnen los asociados con fines sociales, cívicos, culturales y deportivos.

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO. Es el conjunto de edificaciones, construcciones y áreas libres, en la cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de uso principal y sus usos comunales complementarios en un superlote, o conformado por lotes individuales, cuya disposición esta subordinada a áreas y usos de propiedad comunal.

CONJUNTO COMERCIAL. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el comercial.

CONJUNTO INDUSTRIAL. Es el conjunto arquitectónico, cuyo uso predominante es el industrial.

CONJUNTO INSTITUCIONAL. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el institucional.

CONJUNTO RECREACIONAL. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el recreacional.

CONJUNTO RESIDENCIAL. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el de la vivienda, completando con los servicios comunales correspondientes.

CONSTRUCCIÓN. Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente ejecutado para el servicio del hombre y/o pertenencias.

CONTROL PARCIAL DE ACCESO. Es la señalización que da prioridad a una vía transito directo con el fin de orientar los accesos a ella e impedir los cruces a nivel.

CULATA. Es el muro integrante de una edificación que colinda, lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

CUNETETA. Es la zanja que sirve de desagüe de una vía.

DEMARCACIONES. Es la línea de demarcación.

DESVÁN. (Piso adicional, ático, “penthouse”) es la edificación sobre el último piso , generalmente de menor área construida (ver último piso).

DIAGONAL. Es la vía urbana que al cruzar una carretera su dirección predominante es similar a la de calles aledañas sin ser paralelas a esta.

EDIFICACIÓN. Es la construcción con carácter temporal o permanente para dar abrigo al hombre y sus pertenencias.

EDIFICACIÓN ADOSADA. Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianería y aislados los otros tres.

EDIFICACIÓN AISLADA. Es aquella rodeada por área libres en todos sus costados.

EDIFICACIÓN ANEXA. Es la construcción dependiente de una principal, separada de esta y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

EDIFICACIONES CONTINUAS. Son aquellas semejantes situadas por sus dos costados laterales.

EDIFICACIÓN EN SERIE. Son aquellas semejantes situadas en lotes continuos los cuales obedecen a un critico arquitectónico de orden respectivo.

EDIFICACIONES GEMELAS. Son aquellas semejantes, situadas en lotes continuos adosadas a la medianería y con aislamientos en los otros dos costados.

EDIFICACIONES PÁREADAS. Son aquellos semejantes, situadas en lotes continuos adosadas a la medianería y con aislamientos en los otros dos costados.

ESQUEMA BÁSICO. Es el diseño preliminar del loteo de una urbanización.

ESTACIÓN DE SERVICIO. Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustible para los mismos (ver expendio de combustible).

ESTACIONAMIENTOS. Es el lugar destinado a acomodar vehículos detenidos momentáneamente para recoger pasajeros o carga.

ESTUDIOS. Son las distintas etapas que comprende la elaboración de un plano de urbanización, sujeta a las especificaciones y normas del presente estatuto. Estas etapas son.

- a) Anteproyectos
- b) De estudios preliminares y de localización
- c) Plano definitivo o de replanteo, elaborado al terminar la totalidad de las obras de urbanización.

ESTRUCTURA. Es el conjunto de elementos de una construcción o edificación que recibe y transfiere las cargas y esfuerzos de la misma al piso firme.

EXPENDIDO DE COMBUSTIBLE. Todas las construcciones cuyo uso sea la venta de gasolina al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

FACHADA EXTERIOR. Es el alzado o geometral de una edificación que da sobre uno o cualquiera de sus aislamientos.

FAMILIA. Es una persona, o grupo de personas emparentadas por consanguinidad o afinidad sin incluir los sirvientes que residan en la misma organización económico-doméstica.

FONDO DEL LOTE. Es el cociente que resulta de dividir el área por su ancho promedio.

FRENTE DEL LOTE. Es la longitud de su línea de demarcación.

GARAJE PRIVADO. Es el local de una edificación donde se guardan vehículos al servicio de los ocupantes.

GARAJE PUBLICO. Es la construcción cuyo uso principal es el de guardar, cuidar, mantener o vender vehículos de pasajeros o de carga.

HABITACIÓN. Edificio o parte de el que se destina para residencia de una persona.

HOTEL. Es el establecimiento para hospedaje de transeúntes.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. Es el cociente que resulta de dividir el área total construida por el área del lote, sin contar los estacionamientos o instalaciones mecánicas que se encuentran en el sótano o en la azotea.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN. Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta en una partes por el área total del lote.

ÍNDICE DE ZONA. Es el cociente que resulta de dividir el área total construida de una manzana o globo de terreno, por le área bruta del mismo.

JARDÍN. Es el área cubierta con cualquier tipo de flora o elemento ornamental; dicha área puede ser privada , comunal o pública.

JARDÍN INFANTIL. Es el área de uso pública o comunal, destinada y arreglada especialmente para el recreo de niños.

LIMITE DE UBICACIÓN FRONTAL. Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto al frente del lote.

LIMITE DE UBICACIÓN LATERAL. Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto al frente del lote.

LIMITE DE UBICACIÓN. Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

LINDERO. Es la línea que separa dos lotes o áreas diversas.

LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN. Es el límite de ubicación frontal del primer piso de una edificación.

LÍNEA DE DEMARCACIÓN. Es el lindero entre el lote y la zona de uso público.

LOTE O SOLAR. Es el terremoto deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público ó comunal.

LOTE DE ESQUINA. Es el terremoto adyacente a la intersección de dos vías públicas, sean estas vehiculares o peatonales, si forman un ángulo menor de ciento treinta y cinco (135) grados.

LOTIFICACIÓN. Es la división de un globo de terreno en dos (2) o lotes, solares o parcelas, con el propósito de transferir la propiedad o de realizar construcciones.

LOTIFICADOR. Ver urbanizador.

MANZANA. Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por zonas de uso público y conformado por uno o mas lotes.

MAPA DE ZONAS. El mapa de zonas esta constituido por los planos destinados a señalar las zonas en el área urbana y fuera de ella.

MERCADO. Es el establecimiento donde se reúnen varias personas con el propósito de vender productos alimenticios o de manejo al por mayor o al detal.

NIVEL OFICIAL. Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina de las siguientes formas:

- En lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del anden frente al punto medio de la línea de demarcación.
- En lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales cuentas líneas de demarcación discontinuas existan.

NÚCLEO COOPERATIVO. Es el conjunto arquitectónico de propiedad cooperativa.

NUMERO DE PISOS. Es el número de cortes horizontales necesarios para representar, en una sola todas las superficies de pisos de una edificación.

En el cómputo del número de pisos se excluirá el semi-sótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior no sobresalga más de un metro con sesenta centímetros (1.60) nivel oficial.

OBRAS DE SANEAMIENTO. Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

PARADERO. Ver estacionamiento.

PARÁMETRO. Es la línea que proyecta la superficie de la fachada de una edificación en primer piso sobre un plano horizontal.

PARCELACIÓN. Es el reparto de un terreno rural en lotes para uso agropecuario.

PARCELADOR. Es toda persona natural o jurídica, que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprenda o lleve a cabo una parcelación.

PARCELA RURAL. Es solar o terreno ubicado en una zona agropecuaria, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o mas zonas de uso público y destinada a un uso agropecuario.

PARQUE. Es el área de uso público con fines de recuperación y ornamentación para la comunidad.

PARQUEADEROS. Ver aparqueaderos.

PATIO. Es el espacio no cubierto, distinto de los aislamientos, de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitaciones.

PERFIL DE CONSTRUCCIÓN. Es la intersección del parámetro o superficie exterior de una edificación con plano normal al mismo.

PISO ADICIONAL. Ver desván.

PISO FINO. Es el acabado superior definitivo de un piso.

PLANO APROBADO. Es el correspondiente al proyecto general de una urbanización, conjunto arquitectónico agrupación de vivienda en trámite, el cual ha sido refrendado por el departamento de Planeación Municipal o por la oficina que haga sus veces.

PLANO ACOTADO. Es el obtenido con base en el levantamiento planimétrico y altimétrico con indicación de coordenadas planas, rectangular y curvas de nivel, referidas a las triangulares básicas elaboradas por el “ Instituto Geográfico Agustín Codazzi”.

PLANO EFECTIVO. Es el plano de una urbanización, conjunto arquitectónico a agrupación de viviendas correspondiente al levantamiento topográfico de las obras de urbanismo realizadas y entregadas al Municipio.

PLANO TOPOGRÁFICO. Es el plano correspondiente a un levantamiento topográfico del predio, en el cual se define claramente los linderos características topográficas.

SUTAMARCHÁN FORMA BÁSICA. En algunas zonas comerciales, es el conjunto de los primeros pisos de la construcción que tiene determinadas altura obligatoria.

PÓRTICO. Es el espacio urbano cubierto de una edificación y destinado al tránsito peatonal.

PROPIEDAD HORIZONTAL. Es la obtenida en edificios de varias plantas de propiedad separada y cuyo desarrollo se rige por la Ley 132 de 1948, el decreto reglamentario 1335 de 1959 y la ley de 09 de 1. 989 .

PROYECTO GENERAL. Son los planos de una urbanización o conjuntos y sus redes respectivas, los cuales una vez aprobados por la Alcaldía Municipal, su oficina de planeación si existiese, sirve de base para elaborar el control de garantías.

RASANTE DE UNA VÍA. Es la inclinación o pendiente longitudinal de la misma en relación con la superficie horizontal.

DESARROLLO. Es el proceso de renovación urbana por medio del cual se cambia total o parcialmente el uso a que se destinen determinadas áreas, mediante la acción del Municipio y de los particulares para obtener áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas se destinen apropiadamente al uso público, al privado a ambos, según necesidades de modernización reconstrucción embellecimiento o saneamiento de la ciudad.

REFORMA LOCATIVA. Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño, estructura y uso vigente.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN. Es el conjunto formado por el texto de las normas de zonificación y el plano de las zonas.

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN. Es el conjunto de normas relacionadas con el reglamento de lotificación y Zonificación que le puede corresponder a cada urbanizador.

REGULACIÓN DE UNA VÍA. Es el ordenamiento de sus elementos para obtener un ancho uniforme.

RESIDENTE. Es la persona que habita en el conjunto de una urbanización.

RETROCESO. Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de construcción.

RONDA. Es la zona de terreno invadida por el flujo y reflujo de los ríos sin salir de madre.

SARDINALES O BORDILLO. Es la faja material durable cuyo borde separa la calzada y el separador de una vía.

SECTORIZACIÓN. Subdivisión de la ciudad para fines de descentralización administrativa de aplicación de los proyectos de Acción Comunal y de presentación de servicios.

SEMISOTANO. Es toda dependencia de una edificación parcialmente subterránea que tiene el primer piso fino inmediatamente encima de esta o no mas de 1.10 metros sobre el nivel oficial.

SENDERO. Zona de uso público exclusivamente al tránsito de peatones.

SEPARADOR. Es la faja que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

SERVICIOS COMUNALES. Son el área libres, construcciones o edificaciones que completen o suplen las necesidades de una comunidad. Se consideran dos tipos de servicios comunales, los provistos por el Municipio y los provistos por otras entidades y urbanizaciones.

SERVICIOS PÚBLICOS. Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que tiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicaciones, comodidad y seguridad.

SOLAR. Es terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a una o mas caminos, senderos, vías o zonas de uso público o comunal.

SUBDIVISIÓN. La parte de un lote correspondiente a una urbanización aprobada.

SUBDIVISIÓN APROBADA. Es aquella que ha sido tramitada debidamente ante el Municipio y que cumple con las normas urbanísticas de la zona.

SUPERMANZANA. Es el área integral dentro de un trazado urbano, limitada por vías vehiculares de uso público que agrupa dos o mas manzanas.

SUPERMERCADO. Ver Autoservicio.

SUPERLOTE. Es el terreno correspondiente a una manzana, o área similar, dotada de servicios públicos suficientes para atender los requerimientos de un conjunto arquitectónico o agrupación de vivienda.

TERRENO URBANIZADO. Es el globo de terreno urbano, con áreas destinadas al uso publico y privado, dotado de servicios públicos, apto para construir edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO. Es la entrega al municipio a título gratuito, por parte de un urbanizador, de las zonas destituidas al uso público, junto con las instalaciones que dichas obras requieren.

TRANSVERSAL. Es una vía urbana que al cruzar una calle, su dirección predominante es similar a la de las carreras aledañas sin ser paralela a estas.

TROCHA. Ver carril de circulación.

ULTIMO PISO. Es el piso superior de un edificio. A partir de la aprobación de este Estatuto, la posición del último piso será determinada por las normas de altura de edificación y número de pisos.

UNIDAD AGROPECUARIA. Predio de uso rural con las normas legales vigentes.

URBANIZACIÓN. Es el globo de terreno urbano, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público integradas por lotes dotados de servicios públicos y aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.

URBANIZACIÓN APROBADA. Es aquella en que se han construido a satisfacción del municipio, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos., pavimentación, sardineles, andenes, empradización y arborización y en general todas las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstos en el proyecto autorizado y además se ha cedido por escritura pública al Municipio las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

URBANIZACIÓN EN DESARROLLO. Es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia correspondiente.

URBANIZACIÓN PROYECTADA. Es la que tiene los planos de su proyecto general aprobado, el contrato firmado ante la personería y su licencia expedida por la Alcaldía Municipal a la Secretaría de Obras Públicas si existiese.

URBANIZACIÓN RECIBIDA. Ver urbanización aprobada.

URBANIZADOR. Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o del propietario de un terreno directa o indirectamente emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del presente acuerdo.

USO. Es la destinación o empleo que se da a un terreno, a una construcción o parte de estos uso anexo Es el uso secundario o accesorio del uso principal.

USO COMPATIBLE. Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona un peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

USO COMPLEMENTARIO. Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.

USO CON LICENCIA ESPECIAL. Es el uso que requiere un permiso especialmente por parte de la junta de planeación.

USO PERMITIDO. Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad independiente del tratamiento a que este sometida esta área.

USO INSTITUCIONAL. Es aquella que corresponde a servicios administrativos , asistenciales, educacionales

USO PRINCIPAL. Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a área o zonas de actividad (ver usos).

USUARIO. Es la persona que utiliza los servicios de un conjunto arquitectónico.

VÍA. Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos automotores y/o personas.

VÍA ESCÉNICA. Es la vía cuyas características naturales de paisaje (cuerpos de agua, o espacios libres y recreativos) permitan tal denominación.

VÍA ARTERIAS. Es una vía principal con privilegios para el tránsito y escogida como tal por sus características de diseño función e importancia dentro de la malla vial.

VIVIENDA BIFAMILIAR. Es la edificación provista de áreas habitaciones destinadas albergar dos familias.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR. Es la edificación concebida con unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes aptas para dar albergue a tres o mas familias en un mismo lote.

VIVIENDA UNIFAMILIAR. Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

VOLADIZO. Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobre sale de la línea de construcción y cuyo apoyo esta dentro del área de ubicación.

ZONA. Es la superficie destinada a un uso específico o predominante a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación.

ZONA INSTITUCIONAL VENDIBLE. Es el área vendible de una urbanización destinada a prestar un servicio cultural educacional, de salubridad o religioso.

ZONA VERDE DEL ANDEN. Es el área libre empradizada que forma parte del andén.

ZONAS COMUNALES. Son las áreas libres o cubiertas con fácil acceso al público, de propiedad y uso conjunto. Estas zonas no tienen que ser cedidas en su totalidad al Municipio, sino que son dominio de los copropietarios.

ZONAS DE USO PÚBLICO. Son las destinadas para uso o servicios de la comunidad.

ZONAS VERDES. Áreas libres empradizadas y/o arborizadas de uso público, comunal o privado, las cuales son destinadas para recreación y ornamentación de la comunidad.

ZONIFICACIÓN. Es la división territorial del Municipio de Sutamarchán, en zonas y áreas de actividad, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de estos a los cuales se destina el terreno y las características urbanísticas de las edificaciones.

ZONAS DE VIVIENDA O RESIDENCIALES. Son aquellas cuyo uso principales es la habitacional.

ZONA COMERCIAL. Es aquella destinada principalmente al intercambio de servicios y mercancías al detal.

ZONAS ESPECIALES. Son aquellas destinadas a alojar equipos urbanos que por su carácter requieren terrenos de considerable magnitud, usos restringidos y reglamentación específica.

ZONA INDUSTRIAL. Es aquella destinada a alojar las actividades industriales del Municipio.

ZONA INSTITUCIONAL. Es aquella cuyos usos se refiere a la actividades de tipo administrativo, culto, educación bienestar, salud, recreación, etc. y que por la magnitud del área que ocupa dan características propias a las áreas adyacentes.

ZONA RESIDENCIAL. Es aquella cuyo uso principal y predominante es el residencial. En cada una de estas zonas que componen el área urbana están incluidas las áreas correspondientes al equipamiento comunitario; únicamente estos se aceptaran como diferentes a la vivienda como usos complementarios y/o compatibles como el principal.

ZONA VERDE. Es el área dedicada a la ornamentación urbana, a la recreación en espacios abiertos, a la conservación del paisaje y a la preservación ambiental.

ZONA SUB-URBANA. Son áreas situadas por fuera del perímetro urbano, sobre los corredores viales principales. pero que dada sus características de acceso al Municipio, no pueden ser consideradas como para usos únicamente agropecuarios.

ZONA RURAL. Son áreas no aptas para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

CAPITULO II

ZONIFICACIÓN

ARTICULO No. 4. Delimitase dentro del perímetro urbano: En zonas urbana, zona de expansión urbana y de protección de acuerdo a como se presenta en el plano XI-1 de Uso Concertado del Suelo, a escala 1:2.500.

Zona y perímetro urbano: Perímetro urbano es la línea que limita el área en la cual se desarrolla la ciudad. El perímetro urbano del municipio de Sutamarchán – Boyacá, será el que se encuentra consignado en el Plano de Uso concertado XI-1, que forma parte del presente acuerdo. El suelo urbano corresponde a las áreas comprendidas entre la coordenadas, que se presentan en el cuadro siguiente.

1. La zona urbana corresponde a las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto, y alcantarillado, posibilitando su urbanización y edificación, según sea el caso. Dentro de esta zona encontramos: Zonas de residencia o vivienda, zona comercial, zona institucional, zona industrial, zonas de parque y espacios verdes, servicios públicos, vías y demás usos componentes del espacio urbano.

2. Suelo de expansión Urbana: Constituida por la porción de territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano. El área de expansión urbana del municipio de Sutamarchán – Boyacá, será el que se encuentra consignado en el Plano de Uso concertado XI-1, que forma parte del presente acuerdo.

**DELIMITACIÓN DEL PERIMETRO URBANO
DEL MUNICIPIO DE SUTAMARCHAN**

Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	1,113,405	1,0501.000	28	1,113,456	1,050,190
2	1,113.388	1,051.023	29	1,113,545	1,050,118
3	1,113.338	1,050.975	30	1,113,569	1,050,141
4	1,113.310	1,051.020	31	1,113,567	1,050,164
5	1,112,833	1,050,663	32	1,113,606	1,050,200
6	1,112.932	1,050.837	33	1,113,579	1,050,256
7	1,112.820	1,050.006	34	1,113,660	1,050,312
8	1,112.760	1,050.875	35	1,113,618	1,050,371
9	1,112.707	1,050.855	36	1,113,520	1,050,465
10	1,112.713	1,050.800	37	1,113,492	1,050,513
11	1.112.715	1.050.715	38	1,113,467	1,050,520
12	1,112.783	1,050.625	39	1,113,430	1,050,582
13	1,112,718	1,050,571	40	1,113,468	1,050,600
14	1,112,674	1,050,548	41	1,113,434	1,050,658
15	1,112,816	1,050,514	42	1,113,478	1,050,689
16	1,112,817	1,050,426	43	1,113,470	1,050,717
17	1,112,780	1,050,340	44	1,113,674	1,050,672
18	1,112,838	1,050,294	45	1,113,709	1,050,714
19	1,112,906	10,503,310	46	1,113,701	1,050,750
20	1,112,917	1,050,289	47	1,113.670	1,050.807
21	1,112,991	1,050,341	48	1,113.645	1,050,859
22	1,113,073	1,050,261	49	1,113.743	1,050.942
23	1,113,164	1,050,328	50	1,113.712	1.050.950
24	1,113,211	1,050,262	51	1,113,673	1,050,979
25	1,113.272	1.050.287	52	1,113,634	1,050,996
26	1.113.350	1.050.180	53	1,113,405	1,050,999
27	1,113,432	1,050,237	1	1,113,405	1,0501.000

PARAGRAFO: El sector determinado entre la Carrera primera (1ª) y la cero (0), entre calles 1 A hacia el norte, en toda su longitud se declara zona urbana, con la salvedad de que el municipio no se compromete a suministrar el servicio de alcantarillado de aguas negras, toda vez que los niveles no dan para eso, esto queda a cargo de los propietarios de esos predios.

CAPITULO III. USOS DEL SUELO

ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 5. Para efectos de la reglamentación de los suelos en el área urbana del municipio de Sutamarchán, se determinarán áreas de actividades donde se asigna especialmente estos usos y una clasificación de los diferentes establecimientos.

ARTICULO 6. Los usos del suelo en el área urbana del municipio de Sutamarchán, se asignan en áreas de actividad múltiple, áreas de actividad residencial y áreas de actividad especializada

ARTICULO 7. La asignación de usos a las áreas de actividad de que trata el artículo anterior se hace mediante la clasificación de establecimientos comerciales, institucionales, recreativo y residencial.

CAPITULO IV. CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

ARTICULO 8. Los establecimientos comerciales o sea aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social; así:

GRUPO 1:

Son los establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como:

- a) Alimentos al detal para consumo diario: Cigarrerías, expendios de carne y pescado, salsamentaría, tienda de esquina y similares.
- b) Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías farmacias y perfumerías.
- c) Artículos de línea múltiple y al detal: Miscelaneas, boutiques.
- d) Artículos de librería y papelería al detal.

VENTA DE SERVICIOS

- a) Servicios personales: Salón de belleza y peluquería, agencias de lavandería y tintorería.

- b) Servicios alimenticios al detal: Fuente de soda
- c) Servicios profesionales:, Estudios arquitectónicos, ingenieros abogados y similares.
- d) Servicios florales: Floristería y similares.

GRUPO 2

Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico, tales como:

Venta de Bienes:

- a) Textiles al detal: Almacenes de ropa, almacenes de telas y paños, almacenes de cortinas.
- b) Artículos para el hogar
- c) Artículos de cuero: Almacén de zapatos y carteras, almacén de artículos de cueros y varios.
- d) Artículos fonográficos: Almacén de discos.
- e) Artículos de lujo: Joyería, relojería, almacenes de porcelanas.
- f) Instrumental equipo científico y aparatos fonográficos.
- g) Repuestos eléctricos
- h) Artículos de ferretería.
- i) Exhibición y venta de vehículos
- j) Combustibles y similares: de petróleo, carbón y lubricantes.
- k) Venta de artículos funerarios (funerarias)
- l) Insumos industriales: Artículos de insumos agropecuarios.

Venta de Servicios:

- a) Recreativos: Cine, taberna, café-concierto, bolos, juegos de mesa permitidos, club social.
- b) Personales: Saunas, baños turcos, academia de gimnasia y academia de enseñanza
- c) Profesionales: Oficinas de arquitectos, Abogados, Ingenieros, etc.
- d) Turísticos: Hoteles, apartahoteles y residencias.
- e) Financieros: Compañía de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
- f) Bancarios: Corporaciones de ahorro, bancos, caja de ahorros.
- g) Alimenticios: Restaurantes y cafeterías.
- h) Parqueaderos: Provisional y permanente.
- i) Casas distribuidas o importadoras.

Grupo 3.

Son establecimientos comerciales o de servicios que no requieren cercanía a la vivienda, por razón de sus actividades de mercadeo al por mayor, dado que su utilización es generalmente ocasional.

Estos establecimientos ocasionan molestias o problemas de alto impacto sobre el espacio público urbano y residencial.

No son compatibles con la vivienda.

Se deberá disponer de áreas de establecimientos o bahías de cargue en caso de agrupación de varios establecimientos afines o cuando un establecimiento individual lo requiera.

Al grupo 3 pertenecen los siguientes establecimientos:

- a) Alimentos y bebidas: Distribuidores mayoristas de granos y abarrotes, víveres, huevos, pescados, pollo, gaseosa, grasas y aceites, hielo, helados y similares, productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos y conservas.
- b) Combustibles y similares: Estaciones de servicio o bombas de gasolina, venta de gas propano petróleo. ACPM, y otros.
- c) Drogas : Depósitos de drogas al por mayor, depósitos de artículos de tocador, jabones, detergentes y similares, productos químicos, fungicidas, herbicidas y similares.
- d) Ferreterías y construcción: Depósitos de venta de materiales de construcción, cemento hierro, madera, porcelana, tubería, tejas en general láminas.
- e) Maquinaria y equipo: Venta de repuestos y maquinaria pesada en general, venta de chatarra y artículos de segunda, diagnostico centros reparación y mantenimiento de mecánica de automotores eléctricos electrónicos.
- f) Varios: Depósitos para el mercadeo de desperdicios de papel, chatarra y recipientes, velas y cebos, depósito de cueros, trilladoras, compraventa de café, clinicas y plazas de mercado.

COMERCIO

ARTICULO 9. De acuerdo a su grado de homogenidad del comercio y su forma de ocupación del suelo, éste se divide en dos tipos:

TIPO A :

Comercio que se desarrolla predio a predio.

TIPO B :

Comercio por departamentos o centros comerciales que se desarrolla en áreas previstas para éste uso y que presentan una misma unidad arquitectónica y/o urbanística.

ARTICULO 10. Los establecimientos comerciales Tipo A. Podrán albergar los grupos de comercio que se permitan en cada una de las áreas de actividad.

ARTICULO 11. En los establecimientos comerciales Tipo B. Podrán localizarse comercios del grupo 1 y 2 además con restricciones los servicios recreativos pertenecientes al Grupo 4.

ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INSTITUCIONALES

ARTICULO 12. Las zonas o edificaciones de uso institucional o sea aquellas destinadas a la prestación a diferentes niveles de servicios sociales, asistenciales, administrativos requeridos por la población se clasifican de acuerdo A su magnitud, impacto ambiental, social y urbanístico así :

GRUPO 1 :

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico tales como:

Servicios Culturales y Educacionales, a excepción de universidades y similares, de culto a excepción cementerios.

GRUPO 2

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto Social y ambiental, aunque tiene restricciones diferenciales de localización según su magnitud el impacto urbanístico derivados tales como:

Servicios Administrativos: Educacionales, como :Universidades y similares, sociales Y asistenciales como hospitales y similares y servicios de seguridad según su magnitud .

GRUPO 3 .

Son aquellos no compatibles el uso residencial , dado al alto impacto social que producen por lo tanto tienen restricciones en su localización , tales como : servicios de seguridad (instalaciones militares) .

ARTICULO 13 . Todos los predios que a la fecha de sanción del presente código salvo concepto de la oficina de Planeación Municipal , que contengan usos institucionales en edificaciones especializadas para tal fin , deberán mantener dichos usos y no podrán ser subdivididos , pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un veinte por ciento (20 %) del área del predio , acogiéndose a las demás normas fijadas en éste código .

ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS RECREACIONALES

ARTICULO 14. Las zonas o establecimientos recreativos o sea aquellos destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos así :

GRUPO 1 :

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: Clubes campestres, parques y zonas verdes.

GRUPO 2 :

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con sus restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como: Centros deportivos, centros de espectáculos, clubes sociales y parques de diversión.

ARTICULO 15. Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Código estén destinados a sus recreativos, no podrán ser subdivididos y deberán mantener su uso como tal en la totalidad del área del predio.

AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

ARTICULO 16. De acuerdo a la intensidad y estructura, los tipos de desarrollo residencial de que trata al presente Artículo se dividen:

- a). Construcciones residenciales, unifamiliares y bifamiliares .
- b). Construcciones residenciales multifamiliares.

CAPITULO V. DE LOS USOS DEL SUELO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SUTAMARCHAN -BOYACA

ARTICULO 17. Los usos del suelo en el Area Urbana del Municipio de Sutamarchán – Boyacá, se asigna a los terrenos de acuerdo con: la estructura urbana, condiciones geotécnicas para usos y actuaciones urbanísticas y los usos existentes.

ARTICULO 18. Areas de Actividad múltiple. (AAM).

USOS PRINCIPALES:

- Vivienda Multifamiliar.
- Comercio Tipo A - Grupo 1 y 2
- Comercio Tipo B
- Institucionales Grupo 1 y 2.
- Recreativos – Grupo 1 y 2.

USOS COMPATIBLES :

- Comercio Tipo A - Grupo 3

USOS RESTINGIDOS:

- Comercio Tipo A - Grupo 4.
- Servicios Municipales.

USOS PROHIBIDOS:

- Tratamiento de residuos sólidos y líquidos
- Usos rurales

ARTICULO 19. Areas de Actividad Residencial (AAR).

Usos principales:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

USOS COMPLEMENTARIOS :

- Comercio Tipo A- Grupo 1
- Institucionales - Grupos 1y 2
- Recreativos –Grupos 1 y 2

Usos restringidos:

- Comercio Tipo B
- Institucionales Grupo 3.

ARTICULO 20. Areas de actividad Especializada (AAE). Las Areas de Actividad Especializada se subdivide en zonas así:

- Zonas Comerciales
- Zonas de Servicios Municipal
- Zonas Institucionales
- Zonas Recreativas
- Zonas de Reserva.
- Zonas Viales

ARTICULO 21. De las Zonas Servicio Municipal:

Las Zonas de servicio Municipal se dividirán así:

De abastecimiento, de transporte, de servicios públicos, de servicios funerarios, de servicios carcelarios y disposición y tratamiento de basuras, entre otros.

A. DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO

Usos Principales:

- Mataderos, centrales de abasto y acopio.

Usos Complementarios

- Restaurantes, cafeterías, vivienda del celador oficinas, talleres de reparación y mantenimiento, bancos y bodegas, siempre y cuando sean parte integrante del uso principal.

B. DE LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE

Usos principales:

- Terminales terrestres, de pasajeros y carga.
- Paraderos, zonas de parqueo.

Usos Complementarios:

- Todos aquellos necesarios para el buen funcionamiento del uso principal, a condición de estar con él relacionado como parte integrante de dicho uso.

C. DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

Usos principales:

- Instalaciones de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y gas.

Usos complementarios

- Oficinas, restaurantes y cafeterías, (vivienda del celador siempre y cuando sean parte del uso principal), a excepción de plantas de tratamiento y manejo de residuos sólidos y líquidos.

C. DE LOS SERVICIOS FUNERARIOS

Usos Principales:

- Cementerios, Jardín.(hornos crematorios), salas de velación, salas de culto.

Usos complementarios:

- Funerarias, cafeterías y floristerías y vivienda del celador.

E. DE LOS SERVICIOS CARCELARIOS

Usos principales:

- Cárceles.

Usos Complementarios:

- Industria artesanal y talleres siempre y cuando sean parte integrante del uso principal.

F. DE LAS DISPOSICIONES Y TRATAMIENTOS DE DESECHOS

Usos :

- Unicos
- Plantas de tratamiento, transferencia de basuras y tratamiento de aguas residuales
- Complementarios infraestructura requeridas por el uso principal y zonas de aislamiento y/o amortiguación.

ARTICULO 22. De las zonas Recreativas.

Usos principales:

- Recreativos Grupos 1y 2

Usos Compatibles:

- Institucional, Grupo 1 y fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías, pertenece a los grupos 1y2 del comercio Tipo A.

A. DE RESERVAS DE RONDAS DE RIO Y DE PROTECCION AMBIENTAL

Uso permitido:

- Forestal

Usos Restringidos :

- Recreativo Grupo 1

-

B DE RESERVA AMBIENTAL

Usos permitido:

- Forestal

Usos Restringidos:

- Vivienda unifamiliar
- Institucional Grupo 1

ARTICULO 23. De las zonas Viales

Usos permitidos :

Circulación vehicular, peatonal, bahías de parqueo acasional y áreas de reserva de control ambiental.

PARAGRAFO: Las zonas viales están reglamentadas por el plan vial del municipio.

CAPITULO VI. DE LOS INMUEBLES URBANIZADOS SIN CONSTRUIR DECLARADOS COMO DE CONSTRUCCION PRIORITARIA

ARTICULO 24. Se declaran como de construcción prioritaria los inmuebles urbanizados localizados dentro del perímetro de servicios y perímetro urbano.

CAPITULO VII. TRATAMIENTO DE AREAS

ARTICULO 25. El tratamiento de las áreas a que se refiere el presente acuerdo, se hará con base en las siguientes categorías: Desarrollo y conservación.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ARTICULO 26. El Tratamiento de desarrollo es el determinado para orientar la incorporación de nuevos terrenos al proceso urbano y comprende las zonas sin desarrollar localizadas dentro del perímetro urbano.

ARTICULO 27. Los usos para las áreas con tratamiento de desarrollo son los asignados para cada una de las áreas de actividad.

TRATAMIENTO DE CONSERVACION

El tratamiento de conservación es el determinado para aquellas áreas o edificaciones de la ciudad que por su grado de homogenidad en uso y/o estructura o por su destacado

valor ambiental o histórico arquitectónico, deben tener normas que preserven dichos uso y/o estructuras.

ARTUCULO 28. Las áreas con tratamiento de conservación se clasificarán así:

- De conservación histórica.
- De conservación arquitectónica y/o urbanística
- De conservación Ambiental.
-

PARAGRAFO: Conservación urbanística o arquitectónica, es el tratamiento orientado a mantener las características formales y/o volumétricas de aquellas áreas, elementos urbanos, o estructuras que constituyen hitos representativos del desarrollo urbanístico o edificio de una determinada época del municipio.

CAPITULO VIII. DE LAS LICENCIAS

ARTÍCULO 29. Definición de licencias. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTÍCULO 30. Clases de licencias. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTÍCULO 31. Licencia de urbanismo y sus modalidades. Se entiende por 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 acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTÍCULO 32. 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 plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTÍCULO 33. Obligatoriedad. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos

urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

ARTÍCULO 34. En los municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes, el estudio, trámite y expedición de licencias será competencia de la autoridad que para ese fin exista en el municipio. Sin embargo, podrán designar curadores urbanos en los términos de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 35. Titulares de licencias. Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

ARTÍCULO 36. Solicitud de licencias. El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARAGRAFO 1. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

PARAGRAFO 2. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTÍCULO 37. Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

PARAGRAFO 1. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio o distrito. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

PARAGRAFO 2. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 38. Documentos adicionales para la licencia de urbanismo. Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 17 del presente deben acompañarse;

a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos;

b) Certificación expedida por la autoridad o autoridad municipal competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

c) Licencia ambiental expedida por Corpoboyacá, sí se requiere.

ARTÍCULO 39. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 17 del presente decreto, deberá acompañarse:

a) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A. 11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos;

b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

ARTÍCULO 40. Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismorresistente. De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

ARTÍCULO 41. Materiales y métodos alternos de diseño. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

ARTÍCULO 42. Revisión de los diseños. El curador o las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las

normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará en la curaduría o en la oficina municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la curaduría o a la oficina encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso segundo de este artículo. En este caso, quien efectúe la revisión deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismorresistentes vigentes.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste.

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

ARTÍCULO 43. Tránsito de normas de construcción sismorresistentes. Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismorresistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aun cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

ARTÍCULO 44. Comunicación de la solicitud de las licencias. La solicitud de las licencias será comunicada por el curador o la autoridad municipal ante quien se solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

PARAGRAFO. Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

ARTÍCULO 45. Término para la expedición de las licencias. Las entidades competentes y los curadores urbanos, según el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 46. Contenido de la licencia. La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 47. las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros de área.
2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de

construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.

3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

4. Que el proyecto este conforme a las Leyes vigentes y al EOT.

ARTÍCULO 48. Sujeción al plan de ordenamiento territorial. De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en sus reglamentos. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1998.

A partir del 1 de julio del 2000 sólo podrán expedirse licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo transitorio. Mientras los municipios expiden el Esquema de Ordenamiento Territorial, en los términos que establece la Ley 388 de 1997, las licencias se expedirán con base en los planes de ordenamiento territorial vigentes, o el instrumento que haga sus veces, el cual definirá, cuando menos, las normas urbanísticas generales y complementarias, las vías obligadas y la ubicación de las actividades de servicios, así como la normativa físico-espacial que de él se derive.

ARTÍCULO 49. Notificación de licencias. Los actos de la secretaría de planeación y los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTÍCULO 50. Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 51. Vigencia y prórroga. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 52. Tránsito de normas urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

ARTÍCULO 53. Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse

mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

PARAGRAFO. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 54. Identificación de las obras. En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

ARTÍCULO 55. Información sobre licencias no concedidas. Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, el curador que negó la licencia pondrá en conocimiento de ello a los otros curadores del municipio y a la oficina de planeación o la entidad que haga sus veces. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

ARTÍCULO 56. Obligación de suministrar la información de licencias. Los curadores urbanos o las oficinas de planeación, o las entidades encargadas de la expedición de licencias, en desarrollo de lo previsto en la ley 79 de 1993, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE -, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

CAPITULO IX.

NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN PARA LAS ZONAS DE VIVIENDA O RESIDENCIALES Y PARA LA ZONA COMERCIAL.

ARTICULO 57. ALTURAS- La Alcaldía Municipal o quien haga sus veces, en la aplicación de estas normas, tomará como elementos para determinar las alturas de las nuevas edificaciones los siguientes criterios:

ARTICULO 58.- Las características del tamaño de lote, según frente y área, para la aplicación de estas de estas normas, se pueden clasificar los predios así:

CLASE A: Son predios con 15 metros de frente o más y áreas mayor a 600 metros cuadrados.

CLASE B: Predios con 10 metros de frente y más sin exceder de 15 metros y un áreas de 250 metros cuadrados o más sin exceder de 600 metros cuadrados.

CLASE C: Son predios con menos de 10 metros de frente y un área menor de 250 metros cuadrados. Se asimilan esta clase, los lotes que excediendo o bien el frente o el área señalados, la otra variable permanece por debajo del limite fijado por esta norma.

Respecto a las alturas de acuerdo al tamaño de los lotes los de categoria A, podran tener hasta cuatro pisos, mezzanine y attillo o pent-house, este último retrocediendo de la linea de la fachada en un mínimo de 3 metros.

Los de categoría B, la altura máxima será de 3 pisos, incluyendo mezzanine y altillo, la cual también irá retrocediendo en 3 metros de la línea de fachada. La altura mínima útil promedio en cualquier edificación será de 2.40 metros.

ARTICULO 59 – LOS EMPATES VOLUMETRICOS CON LAS EDIFICACIONES VECINAS – Para la regulación de las alturas de acuerdo a los empates volumétrico, cuando un predio para el cual se va a determinar la altura, colinde por uno o los dos lados con edificios aprobados según normas dadas por la oficina de Planeación, se conciderán dos casos:

- Que el edificio contiguo tuviese más altura que la que le corresponde al caso en consideración; entonces el autorizado podrá aumentar la altura de su edificio hasta empatar con el vecino y en ningún caso en menos, si usa este derecho.
- Que el edificio contiguo fuese de menor altura: deberá igualarla con ella, y dejar un aislamiento de 3.5 metros, por sobre la altura del empate y hasta permitida correspondiente al predio.

Esta norma se aplicará también cuando el caso se presenta de una o de otra forma a cada lado del predio; o cuando se tratase de predios con dos frentes.

Esta norma se aplicará cuando las diferencias de altura se deba a diferencias de nivel del terreno, por el frente que se tratase; ni tampoco será aplicable cuando se trate de edificaciones antiguas de la ciudad y su vinculación al centro del municipio.

ARTICULO 60. LOS AISLAMIENTOS.- No se exigirán aislamientos frontales o antejardines en la zona residencial. el aislamiento posterior no se exigirá en el primer piso, cuando se trata de usos comerciales, recreacional, o pequeña industria.

Esto sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre índice de ocupación, patios pozos de luz y/o ventilación de los semisótanos, si los hubiere. En los demás casos será 3.50 metros para edificaciones de hasta dos pisos de altura y de 4.00 metros para alturas hasta cuatro pisos. Si la construcción incluye mezzanine o altillo, o ambos, el aislamiento será de 5.00 metros. El aislamiento lateral, se aplicará teniendo en cuenta los empates voluntarios con las edificaciones vecinas y de acuerdo a que estas construcciones sean nuevas y aprobadas por oficinas de Planeación, se referirán a los siguientes casos:

- En los lotes medianeros cuyos lotes contiguos por ambos lados estén edificados con construcciones nuevas, se aplicarán de acuerdo a los empates volumétricos definidos.
- En los lotes de esquina cuyos lotes contiguos por ambos lados estén edificados según normas de la Alcaldía Municipal se aplicarán los aislamientos laterales de acuerdo a los empates volumétricos de las edificaciones vecinas.

- En lotes que siendo medianeros o de esquina, los predios contiguos no estén edificados, o estén ocupados por construcciones antiguas, en mal estado o próximo a demolerse, se aplicarán los siguientes aislamientos laterales: a partir del segundo piso en 3.00 metros, por uno de los costados entre mediante. En ambos costados para los lotes en 3.00 metros también a partir del segundo piso.

ARTICULO 61. LOS ANCHOS DE LAS VIAS: La regulación de las alturas de las edificaciones en función de los anchos de las vías de un ancho de 20.0 metros o más entre paramentos, la altura máxima será de 4 pisos con mezzanine y altillo; siempre y cuando la categoría del tamaño y frente del lote permita.

Para anchos menores de 20.0 metros entre paramentos de las vías, los predios que den de frente a ellos no podrán exceder de los tres pisos totales, lo cual incluirían mezzanine y altillo.

Se pueden incluir otras normas de acuerdo al desarrollo y necesidades del Municipio.

ARTICULO 62. – INDICES DE OCUPACION – Se determinarán de acuerdo a la clasificación o categorías de los lotes, a los aislamientos requeridos y a ser lote esquinero o no. Para las edificaciones de 2 a 4 pisos mínimo y máximo mezzanine y pent-house ó altillo, se tendrán en cuenta los siguientes índices:

- Sótano. No se permitira en esta zona.
- Semisótano. Se permitirá para uso de parqueaderos, salas de exhibición y venta de automotores o maquinaria agrícola, con índices de 1; su altura del nivel del andén no podrá exceder de 1.25 metros podrá interiormente desarrollarse en niveles de acuerdo a la topografía del lote. Los semisótanos deberán contar con ventilación e iluminación natural, por ventanas sobre las fachadas que sea posible, o en su defecto por pozos de aire y luz, por buitrones o ductos en las zonas de baños si lo hibiere.

En los semisótanos no se aceptarán oficinas, ni otros locales de trabajo.

- Primera Planta: Si su uso es institucional, comercial, comercial recreacional, o de oficinas de atención al público, (recepción de cunetas, ventanillas de recaudo, etc) se aceptará como índice máximo 0.85.; siempre y cuando se cumplan las normas de ventilación, accesibilidad, normas sanitarias y de seguridad y que en caso de que en esta planta existan viviendas de celadores, etc. Esta tenga iluminación y ventilación natural; si esta no se consigue por fachada se requerirá un patio mínimo señalado en estas normas. Si el uso de esta planta fuese la de vivienda o de oficinas, el índice de ocupación será de 0.70; lo anterior sin perjuicio de los pozos de aire, luz y ductos que la ventilación de los semisótanos requieren.

- Mezzanine: No excederá del 70% del área construida en el primer piso. Se respetará al igual que en el primer piso los aislamientos exigidos.
- Segunda tercera y cuarta planta: No excederá del área del lote en caso de tratarse de predios esquineros y del 0.60 en los lotes medianeros, sin perjuicio del cumplimiento de los aislamientos laterales y posteriores, dimensiones de patios, etc.
- Altillo o pent-house: tendrán un máximo de ocupación de 0.50 del área del lote cuando se tratase de lotes esquineros; y de un máximo de 0.45 del área cuando sea medianero. Los altillos tendrán un retroceso de 3.00 metros sobre la línea de fachada frontal, este retroceso frontal también se aplicará a la fachada lateral cuando se trate de un predio esquinero.

ARTICULO 63.- ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN- Serán los resultantes de la aplicación correcta de normas. El máximo para esta zona será de 2.0 de índice de construcción para lotes de esquina, con uso comercial en el primer piso y de 1.7 cuando se tratase de predios medianos y/o con usos de vivienda o de oficinas en el primer piso. El área de los semisótanos no se contabilizará dentro del área construida, siempre y cuando sea dedicada a uso de establecimiento de vehículos propios de los usuarios de la edificación o para servicios públicos.

ARTICULO 64.- PATIOS- Las dimensiones de los patios, corresponden a la altura de la edificación así para edificaciones de uno y dos pisos, el área del patio será de un mínimo de 9,00 metros cuadrados y una longitud de lado mínimo de 3,00 metros.

Para 3 o 4 pisos la dimensión del patio será de 12.00 metros cuadrados y lado mínimo de 3,00 metros.

cuando la edificación incluya mezzanine y/o altillo el patio mínimo será de 16.00 metros cuadrados y lado mínimo de 4.00 metros.

El patio correspondiente al altillo debe retrocederse de la fachada interior en 1.00 metros, incluidos los aleros en estos retrocesos si los hubiese.

ARTICULO 65. -ALEROS BALCONES Y VOLADIZOS- Los aleros se permitirán en todas las construcciones de un lado al otro del predio, con un ancho del andén, o de un 50% si se trata de predios esquineros.

Se permitirán balcones abiertos o cerrados siempre y cuando cumplan las siguientes normas

- a. Que se aislen de los linderos laterales por una distancia mínima de 3 metros.

b. que no sobresalgan una distancia mayor de 1.00 metro de cualquier límite de ubicación.

Los aleros, balcones abiertos y elementos de fachada no se contarán en el índice de construcción, ni de ocupación por la planta o en total de construcción para fines diferentes a efectos de reglamentación de propiedad horizontal y escrituración; sobre vías privadas en conjuntos o agrupaciones residenciales y/o comerciales se podrán hacer voladizos siempre que no se dejen servidumbres visuales y se cumpla con los índices de ocupación y construcción que rigen la zona.

ARTICULO 66.- CULATAS- Cuando al construir una edificación, queden al descubierto culatas en ésta o en las construcciones adyacentes, su arreglo y presentación estarán a cargo del propietario de la nueva edificación para la cual usarán materiales y acabados de la fachada similares y estarán sujetas a las mismas exigencias de mantenimiento cuando las hubiere.

ARTICULO 67.- ESTACIONAMIENTOS - Toda nueva construcción está obligada a proveer estacionamientos en proporción al área construida y al uso a establecer, según las siguientes normas.

- Locales comerciales y/o industrias pequeñas o artesanales.- 1 estacionamiento mínimo hasta 200.00 metros cuadrados de área construida, a partir de esa área 1 estacionamiento más cada 150 metros cuadrados de área construida. Cuando el establecimiento exceda de 500 metros cuadrados construidos deberá proveer además un espacio dentro del predio para desagües, con un área mínima de 20 metros cuadrados.

- Oficina - se exigirá un estacionamiento por cada 200.00 metros cuadrados de área útil de espacios de oficinas, incluyendo los espacios de baños, shut, etc.

- Viviendas.- para lotes en que se ubique bifamiliares, o sea, dos unidades de vivienda, se dejará un espacio de estacionamiento mínimo. Para agrupaciones en multifamiliares se exigirá 1 estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda.

-Institucionales - Educativos.- Se exigirá un estacionamiento por cada 200 alumnos o fracción. Para centros de especialización, capacitación, etc. donde los asistentes pueden ser adultos, en horarios diurnos y nocturnos se exigirá un estacionamiento cada 100 alumnos o fracción, o de 3 salones de clase .

- Hoteles.- Se exigirá un estacionamiento por cada 5 habitaciones, las residencias o pensiones, 1 estacionamiento cada 15 huéspedes y 1 por cada 15 más.

-En caso de varios usos en un proyecto o predio, el cálculo del número de unidades se hará en proporción a cada uno de ellos.

ARTICULO 68.- NORMAS GENERALES- Toda puerta que se abra sobre andenes, o el espacio público, deberá estar retrocedida 0.60 metros como mínimo de la línea de demarcación”

Los edificios comerciales, residenciales - comerciales, cines, teatros, salas de reunión, iglesias, locales públicos, etc., deberán proveer un porche de acceso, con ancho no inferior a 2.00 metros y fondo no inferior a 1.2 metros.

Los cerramientos tendrán como altura máxima 3.50 metros para los lados inferiores del predio y mínimo de 2,30 metros.

La Alcaldía Municipal promoverá e implantará el establecimiento de pasajes peatonales, comerciales, etc., que permitan la mejor utilización, valorización del área interior de las manzanas; en lo posible creando plazoletas o espacios públicos interiores y ser de uso colectivo o comunitario, o privado pero de libre acceso al público.

Los estudios realizados al efecto. Tomarán en consideración los predios muy angostos, y el englobe de los mismos, para acceder al interior de una manzana desde dos o más de sus costados, y la manera de proveer nuevos frentes a predios contiguos. Así mismo propondrá incentivos a quienes adopten estos criterios tanto en términos de índices de construcción, alturas y normas en general como proveer la acción mancomunada de los proyectistas, propietarios, financiadores y usuarios.

Se debe tener en cuenta que cada una de las zonas establecidas en este reglamento tendrá un tratamiento único en lo que se refiere a usos del suelo, alturas, índices de construcción índices de ocupación, aislamientos, etc., ya que cada uno de ellas difiere en su contenido y estructuración especial y urbano.

ARTICULO 69.- USOS NO CONFORMES

Usos no conformes son los que pueden existir en la fecha de adopción del presente estatuto y que no cumplan con sus normas y especificaciones.

CERTIFICADOS DE USO NO CONFORME: Toda persona Natural o Jurídica que en la fecha de adopción de este reglamento sea propietario administradora de un establecimiento clasificado entre los de uso no conforme, deberá obtener ante la Alcaldía Municipal una constancia que se denominará “certificado de uso no conforme”.

Esta solicitud deberá presentarse dentro de los 6 meses siguientes a partir de la fecha de vigencia de este reglamento.

DECISIÓN SOBRE TRASLADOS: La Alcaldía Municipal estudiará y fijará el plazo dentro del cual se deberá trasladar los usos no conformes a las zonas que les

corresponda. Esta decisión deberá ser tomada después de apreciar el grado de nocividad del uso y el capital invertido en las instalaciones.

REPARACIONES LOCATIVAS Y APLICACIONES: Se permitirán las reparaciones locativas y reformas en la construcción que sean necesarias para la comunidad del trabajo, para evitar el deterioro de la edificación o para disminuir las nocividades, pero sin hacer modificaciones estructurales ni aumentar el área de construcción .

En zonas afectadas por el plan vial o de renovación urbana total solo se podrán efectuar pequeñas reparaciones locativas cuando sean para la conservación del inmueble respectivo, previo concepto favorable de la junta de Gobierno.

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN: Los proyectos de construcción que no se ajusten a las normas del presente reglamento por haberseles expedido licencias antes de su aprobación, no podrán realizarse sin una nueva aprobación por parte de la alcaldía municipal.

RESTAURACIONES: En caso de destrucción de un establecimiento de uso no conforme, causado por incendio, terremoto, explosión, etc. podrá ser restaurado para el mismo uso si los daños han sido menores 40% del valor de sus instalaciones. Para la continuación del uso no conforme, es requisito que la reconstrucción se efectúe dentro del año siguiente a la fecha de la destrucción. Si los daños del establecimiento representan mas de 40% de su valor deberá trasladares a la zona que corresponda.

PARAGRAFO. Ningún uso no conforme podrá ser reemplazado por otro uso no conforme. Si un uso no conforme es discontinuado, cualquier uso futuro deberá cumplir con las normas específicas de la zona en que se encuentre localizado.

ARTICULO 70. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS . Para establecer las áreas de cesión, se debe tener claro el concepto del espacio público. Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por sus naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTICULO 71. El Concejo Municipal tendrá en cuenta las siguientes áreas constituyen espacio público: áreas requeridas para la circulación, la recreación pública, la seguridad y la tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes, vías , servicios comunales, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, en general por todos las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifestó y conveniente y que constituyan zonas para el uso o el disfrute colectivo.

ARTICULO 72. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 73. Las compensaciones, cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea conveniente para la ciudad, debe compensar la obligación de cesión en dinero o en otros inmuebles.

Los aislamientos laterales, paramentos retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensadas en dinero ni canjeados por otro inmueble.

ARTICULO 74: Los establecimientos destinados al expendio de licores, tales como bares, cantinas y cafeterías deberán tener el baño para hombres y para mujeres, con sistema sanitario y puerta accesible a las personas usuarias del servicios del establecimiento.

ARTICULO 75: Los lotes ubicados dentro del perímetro urbano deben ser cercados con muros debidamente pañetados y acabados cuando no sean construidos con ladrillo a la vista.

ARTICULO 76: Las puertas de garaje y lotes deben ser construidas de madera o lámina, favoreciendo siempre la estética de la cuadra.

ARTICULO 77: Las fachadas y partes de las casas y construcciones que ofrezcan visión desde la calle, deben ser pañetadas y pintadas regularmente, por lo menos cada año.

Los criterios no contemplan en este Acuerdo se rige por la ley 09 de 1.989- Reforma Urbana- y las más disposiciones vigentes.

El presente Acuerdo rige a partir de su sanción.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

dado en Sutamarchán, a los días del mes de 2.000.

Presidente del Concejo

Secretario del Concejo