



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 018
(Diciembre 25 de 2000)

Por el cual se modifica el Esquema de Ordenamiento Territorial, contenido en el Acuerdo No. 07 de junio 09 de 2000, en lo pertinente a estructura general de suelo urbano, plan vial y las normas urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación, urbanización, construcción y se dictan otras disposiciones referidas al urbanismo.

El Concejo Municipal en uso de sus atribuciones constitucionales y de sus facultades legales.

ACUERDA

TITULO I

OBJETIVOS DE LA NORMA

ARTICULO 001 / OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO.- Por medio del presente acuerdo se definen las políticas de Desarrollo Urbano del Municipio de Sabanalarga y se adoptan las reglamentaciones orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico del casco urbano municipal.

ARTICULO 002 / EL CÓDIGO DE URBANISMO COMO ELEMENTO DEL ESTATUTO URBANO.- El presente Acuerdo regula aspectos pertenecientes a los elementos que son propios del Estatuto Urbano, cuyos demás componentes serán regulados a través de normas independientes, las que a su turno regulará temas especializados como lo concerniente a espacios de uso público, delimitación de barrios, normas de construcción e inmuebles urbanos.

ARTICULO 003 / PLANEAMIENTO FÍSICO.- El planeamiento físico está orientado a la identificación de los elementos constitutivos de la Estructura Urbana, y a la definición de las relaciones existentes entre ellos, con el fin de adoptar el ordenamiento que los regula y ordena, para definir acciones que deben emprender tanto la administración Municipal como los particulares con miras a perfeccionar su estructura.

ARTICULO 004 / OBJETIVOS DEL CÓDIGO DE URBANISMO.- El presente Código de Urbanismo tiene por objeto general reglamentar algunos componentes del Estatuto Urbano que tienen que ver con el perímetro urbano y de servicios, el plan vial, las áreas de tratamiento y los usos del suelo, así como los trámites y procedimientos en la aprobación de planos y la expedición de Licencias de construcción y las sanciones por contravención a las



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

normas aquí expuestas. Con el propósito de cumplir con lo anterior se establecen los siguientes objetivos específicos a saber:

- a. Definición del plan vial del área urbana estableciendo su denominación, jerarquía y perfil, dándole prioridad a la localización de la arborización y zonas verdes para el disfrute de los habitantes.
- b. Localización y demarcación de parques y zonas verdes con prioridad sobre la recreación ciudadana, convenientemente distribuida en todo el territorio urbano.
- c. Normalización sobre los espacios de propiedad especialmente en lo que se refiere a la obligatoriedad de los propietarios, Urbanizadores y constructores en cuanto a los índices de cesión y características de dotación.
- d. La incorporación al área urbanizable del Municipio amplios sectores en creciente proceso de desarrollo que entran a disponer de la accesibilidad a los servicios públicos, aunque con restricciones en algunos casos.
- e. Permitir y fomentar la densificación urbana tanto horizontal como vertical, en aras de lograr un más efectivo cubrimiento de los servicios públicos básicos, e incentivar la inversión privada en el desarrollo de nuevos proyectos que mitiguen la deficiencia de oferta tanto habitacional como comercial.
- f. Regularizar la estructura urbana, dirigiendo la normatividad hacia la consolidación de los sectores ya desarrollados para aprovechar al máximo la infraestructura existente, directrices de expansión, rehabilitación, conservación y recuperación de los demás sectores según el caso.

ARTICULO 005 / INSTRUMENTOS DE CONTROL.- Los instrumentos del control del Desarrollo Urbano son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo, conforme a los procedimientos establecidos en cada caso.

Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones Urbanísticas los siguientes:

- a. Las sanciones urbanísticas contempladas en el Artículo 66 de la Ley 9 de 1989 para las infracciones allí descritas.
- b. Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados en el literal (b) del Art. 66 de la Ley 9 de 1989.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

- c. Las órdenes de reparación o construcción de andenes, cerramiento de fachadas, limpieza y arreglo de zonas verdes a particulares de acuerdo con las normas nacionales que regulan la materia.
- d. La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en los literales (a) y (b) del Artículo 66 de la Ley 9 de 1989.
- e. La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8 de la Ley 9 de 1989.
- f. Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas en los casos contemplados en la Ley en los Acuerdos municipales.
- g. Las sanciones previstas, en la Ley 66 de 1986 y sus Decretos reglamentarios para los urbanizadores y gestores de planes de vivienda de cualquier tipo

TITULO II

CAPITULO I

PERÍMETRO URBANO Y DE SERVICIOS

ARTICULO 006 / DEFINICIÓN.- El perímetro Urbano y de servicios delimitan las áreas Municipales para su destinación a usos urbanos específicamente. Con el perímetro Urbano se delimita el área dentro de la cual se permite el desarrollo de usos urbanos y con el perímetro de servicios se delimita el área dentro del perímetro urbano de prestación prioritaria de los servicios públicos de acuerdo a las capacidades técnicas, económicas y administrativas del municipio.

ARTICULO 007 / DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO.- Con el presente Acuerdo se modifica el perímetro Urbano, reglamentado en el Acuerdo No. 07 de Junio 09 de 2.000 quedando delimitado según la siguiente poligonal y se establece el perímetro urbano y de servicios igual que el urbano: (Ver plano, el cual forma parte integral del presente acuerdo).

PUNTO 1: Ubicado sobre la prolongación de la Cra 3ª hacia el norte de la calle 12 proyectada, de allí en dirección sur paralelo a la pista de aterrizaje hasta encontrar el punto 2.

PUNTO 2: Ubicado en la intersección de la calle ganadera con la vía al secreto de allí hacia el oriente hasta encontrar el punto 3.

PUNTO 3: Es la intersección de la prolongación de la cra. 7ª con 50 mts después del límite del cementerio central en dirección sur, terrenos de propiedad de la señora Anita Rojas. Se



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

sigue en dirección norte pasando por los predios de la señora Anita Rojas y Yolanda Murillo hasta encontrar el punto 4.

PUNTO 4: La intersección de la calle 2ª con la cra. 7ª de ahí en dirección noroccidental hasta el punto 5.

PUNTO 5: Es la intersección de la calle 3ª con la prolongación de la cra. 8ª paralela a la cra. 8ª hasta encontrar el punto 6.

PUNTO 6: Es la intersección de la prolongación de la cra 8ª con la calle 9ª con 100 mts hacia el oriente de la calle 9ª de ahí en dirección oriente hasta encontrar el punto 7.

PUNTO 7: Es la intersección de la prolongación de la calle 10ª con la proyección de la cra. 9ª de ahí en dirección norte hasta encontrar el punto 8.

PUNTO 8: Es la intersección de la prolongación de la cra ^{9ª}~~9ª~~^{1A} proyectada de ahí en dirección occidente con la proyección de la cra. 12 y encierra.

CAPITULO II

DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO SANITARIO.

ARTICULO 008 / DEFINICIÓN.- El perímetro sanitario es el área dentro del perímetro Urbano en la cual, tiene cobertura los servicios públicos instalados y en ejecución del plan maestro del acueducto y del alcantarillado sobre los cuales el Municipio tiene autonomía; quedando delimitado y coincidiendo de acuerdo con la poligonal del perímetro urbano, con el objeto de determinar la extensión del sector urbano, la definición de los usos del suelo, y la prestación de los servicios. : (Ver plano, el cual forma parte integral del presente acuerdo)

SECCION I

ZONAS DE SERVICIOS DE DESARROLLO AUTÓNOMO

ARTICULO 009 / DEFINICIÓN.- Las zonas de servicios de Desarrollo Autónomo son aquellas que, por pertenecer a entidades territoriales autosuficientes e independientes, el Municipio no tiene facultades legales para regularizar su uso y desarrollo urbano, y que, por lo tanto, el suministro y prestación de servicios públicos es completamente autónomos; aunque están conectados al plan maestro del Alcantarillado y del Acueducto cuyo control corresponde a la Aerocivil,

ARTICULO 010 / DELIMITACIÓN.- Se Establece para todos los efectos las zonas de servicios de Desarrollo Autónomo delimitadas a continuación:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

A : Zona de Servicios de Desarrollo Autónomo I - El área correspondiente a la pista de aterrizaje:

PUNTO A: Ubicado en la intersección de la curva de la vía ganadera con el lindero Norte del predio de la pista de aterrizaje, de este punto y en dirección general sur continúa la línea por el lindero de la pista en mención en una distancia de 700 mts, hasta encontrar el punto B, ubicado en el vértice sur del predio aquí referido.

PUNTO B: De éste punto y en dirección Sur - Oriental, sigue la línea por el eje del nuevo lindero Oriental de la pista de aterrizaje, en una distancia de 562. mts aproximadamente hasta encontrar el punto C, ubicado en el vértice Sur - Oriental del predio del antes enunciado.

PUNTO C: De éste punto y en dirección nor - oriental sigue la línea por el lindero oriental del Pista de aterrizaje en una distancia aproximada de 700 mts, hasta encontrar el punto D, ubicado en el vértice nor - oriental del predio de la pista de aterrizaje.

PUNTO D: De éste punto y en dirección nor - Occidental sigue la línea por el lindero del Pista de aterrizaje en una distancia de 562 mts, hasta encontrar el punto A, fin y cierre de la poligonal.

SECCIÓN II

ZONAS DE SERVICIOS CONCERTADOS

ARTICULO 011 / DEFINICIÓN.- Son las zonas que el Municipio no están en capacidad de dotar de infraestructura de servicios públicos y por lo tanto el propietario, en el momento de urbanizar, debe de común acuerdo con el municipio, realizar obras, teniendo en cuenta todo lo dispuesto en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Estas obras deben ser de carácter permanente y deben incorporarse a la infraestructura existente o proyectada del municipio, y deberán cumplir con las especificaciones de la reglamentación establecida por la Alcaldía municipal.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Esta Concertación debe ser protocolizada a través de un documento legal, suscrito entre el Alcalde Municipal, como representante del Municipio y el representante de la entidad urbanizadora y/o quién haga sus veces.

ARTICULO 012 / DELIMITACIÓN.- Se establecen para todos los efectos, las zonas de servicios concertados delimitadas a continuación.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

A Zona de Servicios Concertados I

PUNTO A: Ubicado en la intersección de la prolongación de la línea del punto 8 con el punto 1 del perímetro de servicios costado nor-occidental de este punto y en sentido sur a una distancia de 300 MTS se encuentra con el punto B localizado sobre la vía ganadera.

PUNTO B: De este punto y en dirección oriental paralelo a la vía ganadera a una distancia de 600 MTS hasta encontrar el punto C.

PUNTO C: De este punto y en dirección norte a una distancia de 350 MTS aproximadamente siguiendo la línea paralela a la vía la primavera hasta encontrar el punto D, fin y cierre de la polygonal.

TITULO III

DEL ÁREA URBANA

CAPITULO I

DE LOS ASPECTOS GENERALES:

ARTÍCULO 013 / DEFINICIÓN.- Son áreas de tratamiento aquellas zonas que dentro del perímetro urbano requieren de un tratamiento particular para garantizar su correcta adecuación a la estructura urbana mejorando así el ordenamiento territorial.

ARTICULO 014 / TIPOS DE TRATAMIENTO.- El ordenamiento territorial dentro del área urbana, se regulará a través de los siguientes tipos de tratamiento:

- 1.- Tratamiento de consolidación.
- 2.- Tratamiento de Desarrollo
- 3.- Tratamiento de Conservación Urbanística
- 4.- Tratamiento Especial
- 5.- Tratamiento de Conservación Ambiental.

ARTICULO 015 / LOCALIZACIÓN.- La Delimitación de las áreas aquí mencionadas se presentan en el plano No. 2, áreas de tratamiento urbano de Sabanalarga, que hace parte integral de éste Acuerdo.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

SECCIÓN I

DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

ARTICULO 016 / DEFINICIÓN.- Es el tratamiento determinado para aquellas áreas que presentan un alto grado de desarrollo y que requieren de una política de densificación de usos y actividades así como el mejoramiento del espacio público.

Estas áreas se clasifican de acuerdo con las actividades predominantes dentro del perímetro urbano, propendiendo por la permanencia de los usos ya establecidos en éstas, con las restricciones, características y especificaciones señaladas para cada una.

SUB - SECCIÓN I

ÁREA DE CONSOLIDACIÓN DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

ARTICULO 017 / DEFINICIÓN.- Las áreas de consolidación de actividad múltiple están dirigidas a incentivar los diferentes usos urbanos y a ser centros de generación de empleo y desarrollo de diversas actividades urbanas.

Corresponde al sector céntrico del Municipio que por su característica especial de confluencia de usos de diversos tipos, y centro de actividades urbanas, merece un tratamiento de conservación urbanística.

RELIMITACIÓN : Determinése como área de actividad múltiple, la integrada por las manzanas ubicadas sobre el parque central, carrera 7 hasta la calle 8, carrera 6 hasta la calle 7 y calle 5 hasta la carrera 5.

NORMAS GENERALES:

ARTICULO 018 / ALTURAS.- Las alturas máximas permitidas se relacionan con la vía donde se ubica el predio y con la vocación real del sector reforzándolo con los usos permitidos, así:

PARÁGRAFO PRIMERO.- Se establece una altura mínima para todas las edificaciones que se pretendan levantar en este sector, de dos (2) pisos semisótano y altillo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Se Establece una altura máxima de tres (3) pisos semisótano y altillo sobre las siguientes vías:

- carrera 7 hasta la calle 8,
- carrera 6 hasta la calle 7 y
- Calle 5 hasta la carrera 5.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

PARÁGRAFO TERCERO.- En todos los demás casos se permitirá una altura máxima de tres (3) pisos semisótano y altílo.

PARÁGRAFO CUARTO.- En los proyectos comerciales el semisótano se podrá utilizar para uso de comercio siempre y cuando se provea un retroceso de 2.00mts, mínimo sobre la línea de paramento al nivel de primer piso. En los demás casos, su uso será exclusivo de parqueo, o de instalaciones técnicas, bodegas y almacenamiento.

ARTICULO 019 / SÓTANOS.- En proyectos de tres (3) pisos se permitirá la utilización de sótanos con uso exclusivo de parqueos.

ARTICULO 020 / USOS.- En el área de consolidación de actividad múltiple, se permitirán los siguientes usos:

1. Principales :

- a. Comercio tipo 1 y 2
- b. Instituciones Tipo 1

2. Compatibles :

- a. Vivienda tipo 1,2 y 3
- b. Institucional tipo 2
- c. industria tipo 1
- d. Recreativos tipo 1

3. Restringidos :

- a. Institucional tipo 3
- b. Industria tipo 2 y 3
- c. Comercio tipo 3
- d. Recreativos tipo 2

ARTICULO 021 / AISLAMIENTO.-

1. Laterales : Se exigirá aislamiento laterales para edificaciones de tres (3) pisos, de la siguiente manera:

■ Tres (3) pisos: 2.00 mts. a partir del segundo piso.

2. Posteriores :

■ Hasta dos (2) pisos: 3.00 MTS como mínimo a todo lo largo de la fachada posterior.

PARÁGRAFO : El aislamiento lateral se aplicará a uno de los dos costados del lote.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 022 / Con el fin de dar un perfil urbano homogéneo, toda construcción nueva en el sector de tratamiento de consolidación de actividad múltiple, deberá realizar una solución de empates con las construcciones colindantes de carácter permanente.

Dicho empate deberá realizarse al nivel de voladizos, retrocesos y aislamientos, los aislamientos laterales se ajustarán a la menor altura colindante.

ARTICULO 023 / PATIOS INTERIORES.- Los patios que se plantean deben tener las siguientes dimensiones:

LADO MENOR (ML) ÁREA MÍNIMA (M2)

Hasta 2 pisos	3.00	9.00
Hasta 3 pisos	3.00	12.00

ARTICULO 024 / ASPECTOS AMBIENTALES.-

- | | | |
|--------------------------------|---|------------|
| 1. Control Ambiental | : | Tipo 1 y 2 |
| 2. Tipo tráfico | : | tipo 1 y 2 |
| 3. Tipo de cargue y descargue: | : | tipo 1 y 2 |

SUB - SECCIÓN II

ÁREA DE CONSOLIDACIÓN DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

ARTICULO 025 / DEFINICIÓN.- El sector definido como de tratamiento de consolidación con actividad residencial, está enfocado a la definición de estructuras urbanas con énfasis en el uso de vivienda, pero a la vez como un área en la cual la ubicación de usos municipales como establecimientos de equipamiento comunitario tiene, importancia para la cobertura social del área urbana.

SUB - SECTOR DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CONSOLIDADA

ARTICULO 026 / localización.- La delimitación de éste sub- sector se presenta en el plano No. 0 Áreas de tratamiento área urbana de Sabanalarga, que hace parte integral de éste Acuerdo.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

NORMAS GENERALES:

ARTICULO 027 / ALTURAS.- Las alturas máximas permitidas se relacionan sobre la vía en la cual se ubica el predio de la siguiente manera:

PARÁGRAFO PRIMERO.- Se establece una altura máxima de dos (2) pisos semisótano y altillo sobre las siguientes vías:

Calle 6ª y la calle 10 entre carreras 3 y 8
Carreras 3 A la carrera 8 entre, calles 8 y 10

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Se establece una altura máxima de tres (3) pisos semisótano y altillo sobre las siguientes vías:

Calles 2 a la 5 entre carreras 5 y 8
Carreras 3 y 8 entre calles 2 y 5

ARTICULO 028 / SÓTANOS.- En proyectos de tres (3) pisos se permitirán la utilización de sótanos con uso exclusivo de parqueos.

ARTICULO 029 / USOS.- En éste sector se permiten, los siguientes usos:

1- Principales:

a- Vivienda tipo 1, 2 y 3

2- Compatibles :

a- comercio tipo 1

b- Institucional tipo 1

c- Industria tipo 1

d- Recreativo tipo 1 y 2

3- Restringidos :

a- Comercio tipo 3

b- Industria tipo 2 y 3

c- Institucional tipo 3

PARÁGRAFO / Sobre las V.U.1, V.U. 2 Y V.U.3 que afecten este Sub- sector se permitirá como uso principal en el primer piso comercio tipo 2 e institucional tipo 2 con mezanine.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 030 / AISLAMIENTO:

1. Laterales : Se exigirán aislamientos laterales para las edificaciones de tres (3) pisos, de la siguiente manera:

■ Tres (3) pisos: 2.00 mts. a partir del segundo piso.

2. Posteriores :

■ Hasta dos (2) pisos: 3.00 mts como mínimo a todo lo largo de la fachada Posterior.

■ Hasta tres (3) pisos: 4. mts. como mínimo a todo lo largo de la fachada Posterior.

PARÁGRAFO.- El aislamiento lateral se aplicará a uno de los dos costados del lote.

ARTICULO 031 / Con el fin de dar un perfil urbano homogéneo, toda construcción nueva en el sector de tratamiento de consolidación con actividad residencial, deberá realizar una solución de empates con las construcciones colindantes de carácter permanente.

Dicho empate deberá realizarse en el ámbito de voladizos, retrocesos o antejardines y aislamientos; los aislamientos laterales se ajustarán a la menor altura colindante.

ARTICULO 032 / PATIOS INTERIORES.- Los patios que se plantean deben tener las siguientes dimensiones:

LADO MENOR (ML) ÁREA MÍNIMA (M2)

Hasta 2 pisos	3.00	9.00
Hasta 3 pisos	3.00	12.00

ARTICULO 033 / ASPECTOS AMBIENTALES.-

1. Control Ambiental:	tipo 1 y 2
2. Tipo de tráfico:	tipo 1 y 2
3. Tipo de cargue y descargue:	tipo 1



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

SECCION II

ÁREA DE DESARROLLO ACTIVIDAD RESIDENCIAL

ARTICULO 034 / DEFINICIÓN.- Las normas para este tipo de tratamiento son aplicables a los sectores urbanizables no urbanizados que están incluidos dentro del perímetro urbano, con usos no definidos hasta ahora. Estas áreas carecen de infraestructura y aún no se ha definido su estructura urbana.

ARTICULO 035 / URBANIZACIÓN.- Para efectos del presente ordenamiento, se entiende como urbanización el resultado del proceso, mediante el cual un terreno es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos inherentes a la actividad que se va a desarrollar, para su construcción de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

NORMAS GENERALES

ARTICULO 036 / La arborización, y elementos naturales de valor ecológico y paisajístico deberán ser conservados, no pudiéndose destruir por el desarrollo de las edificaciones. Estas deberán permitir además una relación visual paisajística.

ARTICULO 037 / El levantamiento topográfico de los predios a desarrollar deberá contemplar los siguientes elementos de información:

1. Arborización existente.
2. Visuales paisajísticas.
3. Curvas de nivel debidamente acotadas y demás accidentes topográficos, existentes en el predio.
4. Cortes longitudinales y transversales del terreno.
5. Redes de servicios existentes, tales como líneas de alta tensión, canales y vías de tráfico vehicular.

ARTICULO 038 / ANTEJARDINES.- Se deberán prever antejardines en todos los casos, con las siguientes especificaciones:

1. Para uso de viven: 2.00 mts mínimo.
2. Para uso comercial o institucional: 3.00 mts como mínimo.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 039 / CERRAMIENTOS.- No se permitirán cerramientos en las zonas destinadas a parques, servicios comunales de protección ambiental, y vías de uso público. Los muros o paredes que sirven de división a los lotes o que delimiten patios tendrán una altura máxima de 2.50 mts, los cuales serán tratados con materiales resistentes a la intemperie. En los antejardines se permitirán cerramientos contra los linderos vecinos y sobre el paramento oficial del lote, con una altura máxima de 2,20 mts cuando se trate de proyecto de conjunto y con el siguiente tratamiento:

- 1- Un zócalo de 0.60 mts, de altura máxima.
- 2- Un cerramiento transparente en un 70 % como mínimo y 1,60 mts de altura máxima.

ARTICULO 040 / CESIONES.- Los predios que resulten de la subdivisión del predio general, deberán contribuir a la totalidad de las cesiones de zonas verdes y equipamiento comunal en la misma proporción en que cada predio se relaciona con el área total del predio.

ARTICULO 041 / La obligación, momento y forma de entrega de las áreas de cesión, quedarán consignadas en la Resolución aprobatoria del proyecto general, con destino al Fondo de Inmuebles Urbanos.

PARÁGRAFO.- Las áreas y bienes de copropiedades y uso comunal de que trata el presente Artículo son de obligatoria habilitación y construcción para quien adelante el desarrollo del conjunto.

ARTICULO 042 / En el desarrollo de proyectos de vivienda por el sistema de conjunto se deberá prever además, de las cesiones tipo A, áreas libre y construidas de uso y propiedad de los habitantes del conjunto, en las siguientes proporciones: 15.00 mts 2 por cada 80.00 mts 2 construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto, cubierto o descubierto el 80 % como mínimo localizado a nivel del terreno.

ARTICULO 043 / El equipamiento comunal de que habla el Artículo anterior podrá destinarse a los siguientes usos:

- 1.- Recreativos: Parques, zonas verdes, jardines, plazuelas, juegos cubiertos y vías peatonales.
- 2.- Educacionales: Guarderías, kinder y o jardín infantil.
- 3.- Asistencial: Enfermería, puesto de salud.
- 4.- Mixta: salón múltiple.
- 5.- Parqueo para visitantes: Ubicados en el interior del lote, en proporción indicada por la norma.

PARÁGRAFO: En las áreas de cesión Tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a acceso vehicular y aquellas para parqueaderos privados.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 044 / Las proporciones de las áreas de equipamiento comunal son las que aparecen en el cuadro No. 2 "Cesiones Tipo B" anexo, el cual hace parte del presente ordenamiento.

ARTICULO 045 / Todo proyecto de conjunto destinado al uso comercial o institucional, deberá prever un equipamiento comunal, correspondiente al 10 % del área toda construida como mínimo, y su distribución y posición serán las indicadas en el cuadro No. 2 "Cesiones Tipo B" los cuales forman parte integral presente ordenamiento.

S U B - S E C C I O N I

ÁREA DE TRATAMIENTO DE DESARROLLO I

ARTICULO 046 / DEFINICIÓN.- Se aplica este tipo de tratamiento al sector sin desarrollar demarcado en el plano de tratamientos como A.T.D. I el cual se enfoca principalmente a ofrecer soluciones de vivienda y a prevenir la aparición de nuevos desarrollos clandestinos, con base en la aplicación de especificaciones mínimas de urbanizaciones y de servicios, de tal manera que se contribuya con la política de forma y estructura propuesta.

ARTICULO 047 / Los predios ubicados en el área de tratamiento de Desarrollo I se podrán desarrollar por el sistema de loteo individual o lote con servicios, o por el planteamiento de urbanizaciones con normas mínimas propuestas por juntas populares de vivienda, cooperativas o asociaciones comunitarias que las desarrollen por autogestión o en desarrollo progresivo.

ARTICULO 048 / Los predios urbanizables en ésta área de tratamiento deben ubicarse dentro del Rango 3 de densidades, o sea de 40-80 Viv / Ha. y prever una cesión tipo A de 20% dentro de la cual no se contabiliza el área destinada a estacionamientos.

ARTICULO 049 / El 20 % del área para cesiones tipo A se distribuirá de la siguiente forma:
8% para zonas verdes comunales.
12% para zonas de equipamiento comunal.

La dependencia de Planeación Municipal determinará el uso específico a que se destinará ésta área y su ubicación de acuerdo con las necesidades de la comunidad.

ARTICULO 050 / Todo proyecto de conjunto destinado al uso comercial, institucional, deberá prever un equipamiento comunal, correspondiente al 10% del área total construida, como mínimo. Su distribución y proporción serán las indicadas en el cuadro No. 2 "Cesiones tipo B" las cuales forman parte integral del presente ordenamiento.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 051 / Las proporciones de las áreas de equipamiento comunal son las que aparecen en el cuadro No. 2 "Cesiones tipo B" anexo, el cual hace parte del presente Ordenamiento.

PARÁGRAFO.- En las áreas de cesión tipo B, no se incluyen las áreas correspondientes a acceso vehicular y a aquellas para parqueaderos privados.

ARTICULO 052 / VÍAS.- El diseño de la malla vial y de los perfiles de las vías se deberá además tener en cuenta lo siguiente:

- 1- Los desarrollos dispondrán de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor con una separación máxima de 200 mts, en cualquiera de sus sentidos. Ningún lote podrá quedar a una distancia mayor de 100 mts, de una vía vehicular, la distancia entre vías peatonales no podrá ser mayor de 50 mts.
- 2- El perfil mínimo de vía vehicular que da acceso a desarrollo será de 15.0 mts (V.U.2)
- 3- Las vías peatonales minimas serán de ancho no menor de 6.00 mts.
- 4- Todo lote deberá tener acceso directo peatonal a una vía o zona de uso público.

NORMAS GENERALES

ARTICULO 053 / ALTURA.- Las alturas máximas permitidas se relacionan sobre la vía en la cual se ubica el predio de la siguiente manera:

PARÁGRAFO.- Se establece una altura máxima de dos (2) pisos semisótano y altillo sobre todas las vías del sector. ARTICULO 094 / USOS.- En el área de tratamiento de desarrollo 2 se podrán presentar los siguientes usos.

- | | |
|------------------|------------|
| 1- Principales | |
| a- Vivienda | tipo 1 |
| 2- Compatibles | |
| a- Comercio | tipo 1 y 2 |
| b- Institucional | tipo 1 y 2 |
| c- Industria | tipo 1 y 2 |
| d- Recreativos | tipo 1 y 2 |
| 3- Restringidos | |
| a- Institucional | tipo 3 |
| b- Comercio | tipo 2 y 3 |
| c- Industria | tipo 3 |



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

PARÁGRAFO / Sobre las V.U.I. que afecten este sub-sector se permitirá como uso principal en el primer piso comercio tipo 2 e institucional tipo 2 con mezanine.

ARTICULO 054 / AISLAMIENTOS:

1. Laterales : No se exigen.
2. Posteriores

- Hasta dos (2) pisos 3.00 mts como mínimo a todo lo largo de la fachada posterior

PARÁGRAFO.- El aislamiento lateral se aplicará a uno de los dos costados del lote.

ARTICULO 055 / Con el fin de dar un perfil urbano homogéneo toda construcción nueva en el sector de tratamiento de consolidación con actividad Residencial, deberá realizar una solución de empates con las construcciones colindantes de carácter permanente.

Dicho empate deberá realizarse a nivel de voladizos, retrocesos o antejardines y aislamientos; los aislamientos laterales se ajustarán a la menor altura colindante.

ARTICULO 056 / PATIOS INTERIORES.- Los patios que se plantean deben tener las siguientes dimensiones:

LADO MENOR (ML) ÁREA MÍNIMA (M2)

Hasta dos (2) pisos	3.00	9.00
---------------------	------	------

ARTICULO 057 / REDES DE SERVICIOS.- En las zonas del área de tratamiento de Desarrollo 1, incluidas en una zona de servicios concertados, el urbanizador deberá acordar con la Administración Municipal la prestación de los servicios de agua y alcantarillado. De todas maneras, el urbanizador deberá dejar instaladas las redes definitivas de alcantarillado, así se plantee como solución provisional la de pozos sépticos individuales.

ARTICULO 058 / ASPECTOS AMBIENTALES. -

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 1. Control Ambiental: | tipo 1 y 2 |
| 2. Tipo de tráfico: | tipo 1 y 2 |
| 3. Tipo de cargue y descargue: | tipo 1 |



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

S U B - S E C C I O N I I

ÁREA DE TRATAMIENTO DE DESARROLLO II:

ARTICULO 059 / DEFINICIÓN.- Este tipo de tratamiento de desarrollo está enfocado a incorporar nuevos terrenos al proceso de urbanización, con base en trazados tipológicos de desarrollo urbano, con abastecimiento de servicios concertados entre la acción pública y privada en los sitios donde se encuentre fuera del perímetro urbano y con urbanización para que contribuya a la forma y estructura urbana propuesta.

ARTICULO 060 / Se podrán desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de conjunto.

ARTICULO 061 / Para proyectos destinados al uso intensivo de vivienda, se deberá prever además de las Cesiones tipo A, áreas libres y construidas de uso y propiedad de los habitantes del conjunto, en proporción de 10.00 mts² por cada 80.00 mts² construidos para uso de vivienda, debiendo preverse como espacio abierto, cubierto o descubierto, el 80 % como mínimo localizado a nivel del terreno.

ARTICULO 062 / las proporciones de las áreas de equipamiento comunal para los conjuntos Residenciales, serán las que aparecen en el cuadro No. 2 "Cesiones tipo B " anexo, el cual hace parte del presente Acuerdo.

ARTICULO 063 / Todo proyecto destinado al uso comercial, industrial o institucional deberá prever un equipamiento comunal correspondiente al 10 % del área total construida, como mínimo y su distribución y proporción será establecidos en el cuadro No. 2 sobre " Cesiones tipo B " las cuales forman parte integrante del presente ordenamiento.

PARÁGRAFO.- Para aplicación de éste artículo se entiende como área construida la sumatoria del área cubierta y el área descubierta, utilizada para bodegas, trabajos externos, almacenamiento de materias primas, productos procesados o elementos de producción.

NORMAS GENERALES

ARTICULO 064 / ALTURA.- Las alturas máximas permitidas se relacionan sobre la vía en la cual se ubica el predio de la siguiente manera:

PARÁGRAFO.- Se establece una altura máxima de dos (2) pisos semisótano y altillo sobre todas las vías del sector a excepción de las V.U.P. 1 y V.U.S. sobre las cuales se permitirá como altura máxima tres (3) pisos, semisótano y altillo.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 065 / USOS.- En el área de tratamiento de desarrollo se podrán presentar los siguientes usos:

1- Principales :

- | | |
|-------------------|---------------|
| a - Vivienda | tipo 1, 2 y 3 |
| b - Comercio | tipo 1 |
| c - Institucional | tipo 1 |
| d - Recreativo | tipo 1 y 2 |

2- Compatibles

- | | |
|--------------|------------|
| a- Industria | tipo 1 y 2 |
|--------------|------------|

3- Restringidos

- | | |
|------------------|--------|
| a- Institucional | tipo 3 |
| b- Comercio | tipo 3 |
| c- Industria | tipo 3 |

PARÁGRAFO.- Sobre las V.U.1 Y V.U.2, que afecten este sub-sector se permitirá como uso principal en el primer piso comercio tipo 2 e institucional tipo 2 con mezanine.

ARTICULO 066 / AISLAMIENTOS.-

1- Laterales : No se exigen.

2- Posteriores :

- Hasta dos (2) pisos: 3.00 mts como mínimo a todo lo largo de la fachada posterior

ARTICULO 067 / PATIOS INTERIORES.- Los patios que se plantean deben tener las siguientes dimensiones:

LADO MENOR (ML) ÁREA MÍNIMA (M2)

Hasta 2 pisos	3.00	9.00
hasta 3 pisos	3.00	12.00

ARTICULO 068 / REDES DE SERVICIOS.- El área de tratamiento de desarrollo 2, está incluida en una zona de servicios concertados, por lo que el urbanizador deberá acordar con la Administración Municipal la prestación de los servicios de agua y alcantarillado. De todas maneras, el urbanizador deberá dejar instaladas las redes definitivas de alcantarillado, así se plantee como solución provisional la de pozos sépticos individuales.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 069 / ASPECTOS AMBIENTALES:-

1. Control Ambiental: tipo 1 y 2
2. Tipo de tráfico: tipo 1 y 2
3. Tipo de cargue y descargue: tipo 1

SUB SECCIÓN III

ÁREA DE TRATAMIENTO DE DESARROLLO INDUSTRIAL.

ARTICULO 070 / El área de tratamiento de desarrollo industrial se dedicará exclusivamente a esa función, como actividad especializada en la transformación manual, mecánica o química de materias primas en bienes de consumo. Se incluye también los procesos de mantenimiento, tratamiento producción o transformación de elementos, equipos y materiales dedicados a la actividad petrolera.

ARTICULO 071 / Los desarrollos industriales podrán adelantarse por el sistema de conjunto, o por el sistema de loteo individual.

NORMAS GENERALES

ARTICULO 072 / ALTURAS:

- a. Será la requerida para el establecimiento industrial cuando este se presenta en construcciones tipo bodega.
- b. Cuando se planteen edificaciones en altura para dependencias de una misma industria o de un mismo tipo de industrias que pueda funcionar en forma vertical, la altura máxima permitida podrá ser de cuatro (4) pisos siempre y cuando se cumpla con las normas de seguridad y circulación para este tipo de funcionamiento.

ARTICULO 073 / AISLAMIENTOS.- Dependiendo de la altura de la edificación y el impacto ambiental que genere, la Dependencia de Planeación Municipal fijará las dimensiones de los aislamientos laterales.

Aislamiento posterior: 10.00 mts mínimo

Aislamiento anterior: (antejardín): 15 mts. mínimo en predios sobre la vía urbana regional y 5.00 mts, en los demás casos, se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Tratamiento : Se permitirá utilizar el 60%, como zona dura según el tipo de industria y podrá ser utilizado eventualmente para zona de parqueos de automóviles y similares.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

- b. Cerramientos : Todo cerramiento industrial deberá prever un cerramiento con una altura máxima de 3.00 mts y sus especificaciones serán definidas según el impacto térmico o de ruidos que generen.

ARTICULO 074 / ESTACIONAMIENTO:

- a. Se deberá prever un cupo de estacionamiento por cada 120.00 m² de construcción o fracción igual o superior a 60.00 m².
- b. El 50% de los cupos exigidos como mínimo deberá ser previsto para camiones.
- c. Las dimensiones de los estacionamientos para automóviles serán de 2.50 m y 5.00 mts mínimo y para camiones 4.00 por 12.00 mts. Mínimo.
- d. Los estacionamientos previstos deberán localizarse dentro del área del lote.
- e. Se permitirán semisótanos previo concepto de la Dependencia de Planeación Municipal.
- f. En caso de requerir patio de maniobra para cargue y descargue, deberá estar localizado dentro del predio en área diferente al antejardín.

ARTICULO 075 / VÍAS.- En los casos de desarrollo industrial por conjunto, donde se planteen vías, tendrán un ancho no menor de 15.00 mts, con perfil de vía urbana interior 1. En los casos que se plantean vías peatonales deben tener un ancho no menor de 6.00 mts.

ARTICULO 076 / CESIONES.- Las cesiones tipo A para zonas verdes y de equipamiento comunal serán del 15% del área neta urbanizable y deberán localizarse contiguo a vías vehiculares y / o peatonales, que garanticen su carácter de uso público.

ARTICULO 077 / LOTES.- En el sector de tratamiento de Desarrollo Industrial, no se podrá efectuar loteos con frentes menores de 20.00 mts y área menor de 600 mts cuadrados.

ARTICULO 078 / ASPECTOS AMBIENTALES.-

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 1. Control Ambiental: | tipo 1, 2 y 3 |
| 2. Tipo de tráfico: | tipo 1, 2 y 3 |
| 3. Tipo de cargue y descargue: | tipo 1 y 2 |



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

SECCIÓN IV

ÁREAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

ARTICULO 079 / DEFINICIÓN. - Como áreas de tratamiento especial se denominan aquellos sectores, que son de propiedad privada u oficial, con destinación específica para usos institucionales, educativos, de recreación e instalaciones gubernamentales, por lo que conforman áreas de prestación de servicios sociales y constituye a la vez, una reserva ambiental para la ciudad.

NORMAS GENERALES.

ARTICULO 080 / ALTURAS.- La altura máxima permitida es de dos (2) pisos en los predios ubicados sobre vías urbanas locales, de tres (3) pisos y altillo en los predios ubicados sobre vías urbanas secundarias y principales.

ARTICULO 081 / USOS.- En las áreas de tratamiento especial se permitirán los siguientes usos:

1. Principal :
 - a. Institucional tipo 1 y 2
 - b. Recreativo tipo 1 y 2
2. Compatible :
 - a. Institucional tipo 3
 - b. Comercio tipo 1
3. Restringidos :
 - a. Vivienda tipo 1, 2 y 3
 - b. Comercio tipo 2 y 3
 - c. Industria tipo 1, 2 y 3

ARTICULO 082 / SEMISÓTANO.- Se permitirá en todos los casos la utilización del semisótano para usos de estacionamiento, depósito, cuarto de máquinas.

ARTICULO 083 / AISLAMIENTOS.

1. Laterales : Se exigirán aislamientos laterales para edificaciones mínimo de 5 mts.
2. Posteriores :

Hasta dos (2) pisos: 4.00 m como mínimo a todo lo largo de la fachada posterior

Hasta tres (3) pisos: 5.00 m como mínimo a todo lo largo de la fachada posterior



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 84 / PATIOS INTERIORES.- Los patios que se plantean deben tener las siguientes dimensiones:

LADO MENOR (ML) ÁREA MÍNIMA (M2)

Hasta 2 pisos	3.00	9.00
hasta 3 pisos	3.00	12.00

ARTICULO 084 / ASPECTOS AMBIENTALES.-

1. Control Ambiental: tipo 1 y 2
2. Tipo de tráfico: tipo 1 y 2
3. Tipo de cargue y descargue: tipo 1

SECCIÓN V.

ÁREA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y USOS COMUNALES

ARTICULO 085 / DEFINICIÓN.- Es el tratamiento orientado a mantener las características de uso y estructura en zonas de impacto ambiental como son las áreas de influencia del río Upía, el bosque de cordillera y otros.

Las rondas constituyen el sistema troncal de drenaje el que será utilizado en un futuro como recolector principal de las aguas lluvias superficiales, por lo que se busca su incorporación como dimensión ambiental en el plan de espacio público.

Estas son áreas existentes o propuestas (vías, parques naturales, rondas de ríos, canales, bosques) necesarios para preservar el medio ambiente y mantener la calidad de vida urbana de la población de Sabanalarga.

Se clasifican en:

Áreas de ronda de ríos.

Áreas existentes para parques recreativos.

Áreas propuestas para usos comunales y para parques.

Áreas existentes para usos institucionales.

ARTICULO 086 / RELIMITACIÓN.- Delimítense como áreas de tratamiento ambiental las siguientes:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

1. Río Upia, costado Oriental, paralelo al perímetro urbano propuesto desde el punto 8 sector nor - oriental al punto 3 sector sur oriental.

Áreas existentes para usos recreativos:

2. Parque central corresponde a la manzana ubicada entre las calles 4ª y 5ª y entre las Cras. 6ª y 7ª. Tiene un área aproximada de 3600 mts cuadrados.

3. Parque recreativo ubicado entre las cras, 6ª y 7ª sobre la calle 3ª con un área aproximada de 12000 mts cuadrados.

4. Polideportivo ubicado entre la cra. 3ª y 2ª con calle 5ª. Con un área aproximada de 700 mts cuadrados.

5. Unidad deportiva y recreacional ubicado entre la calle 7ª y calle 4ª entre cra. 3ª y vía ganadera.

Áreas propuestas para parques y usos comunales:

6. Zonas verdes y recreativas ubicada en las viviendas que se están proyectando de interés social con un área aproximada de 3600 mts cuadrados.

Usos comunales propuestos:

Área destinada para la ubicación de la plaza de mercado, matadero municipal plaza de ferias ubicada sobre la calle 9ª con cra. 7ª.

ARTICULO 087 / Para el manejo y utilización del área de tratamiento ambiental, tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Las áreas de tratamiento ambiental son áreas no explotadas por actividades extractivas o cualquier otro que perjudiquen la integridad del terreno.
2. Las áreas de tratamiento ambiental solo se pueden usar como zonas de reserva forestal, en combinación con tránsito vehicular, según los perfiles indicados en el plan vial y definidos como vías urbanas especiales (V.U.E.).
3. Las áreas de tratamiento ambiental no son edificaciones ni urbanizables, en ningún caso dentro de la franja indicadas en el artículo anterior de este Acuerdo.

ARTICULO 088 / El perfil de las áreas de tratamiento Ambiental está definido en el Título VI "Plan Vial", como vías urbanas Especiales.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

CAPITULO I

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA (SUB - URBANAS).

ARTICULO 089 / DEFINICIÓN: Entiéndase por área zona de expansión urbana (Sub - Urbana) la franja de terreno que bordea la ciudad, siguiendo las vías de acceso regionales y veredales, a partir de los límites de perímetro urbano, y que por la presión que existe sobre ellos para la utilización en usos urbanos, han perdido su vocación agrícola. Es el área seleccionada como espacialmente dotada de elementos de orden que permiten una extensión futura de áreas urbanas de la cabecera municipal, una vez se hayan consolidado las actualmente existentes por crecimiento o por desarrollo

ARTICULO 090 / DELIMITACIÓN.- Se da por el grado de desarrollo urbanístico que desplaza las actividades meramente agrícolas y que se encuentran por el área de influencia paralelas a las vías que las determinan.

La presente reglamentación se aplicará en las anteriores vías en una franja de 300 mts. a lado y lado de la vía.

ARTICULO 091 / Toda construcción que pretenda adelantarse en los sectores sub-urbanos o de expansión señalados en el Artículo anterior, deberán solicitar su correspondiente Licencia de Construcción, sujetándose a las normas vigentes en el presente Acuerdo.

ARTICULO 092 / USOS.- En las áreas señaladas como de expansión urbana, se permitirán parcelaciones agrícolas, pecuarias y / o residenciales en viviendas aisladas unifamiliares, las cuales no tendrán posibilidad de servicios públicos del área urbana, estos serán provistos por el parcelador con sistemas propios en cada caso. Además de ellas los relacionados con el sector institucional como centros educacionales, hospitales especializados, recreación cultural y / o deportiva concernientes a cajas de compensación, clubes privados, clubes sociales, establecimientos de bienestar, ancianatos, entrenamiento de minusválidos. Dentro de los usos comerciales se aceptan: centros comerciales, exposición y venta de automotores y maquinaria, hoteles, cafeterías, restaurantes, paradores turísticos, bombas de gasolina las cuales deberán solicitar concepto previo de la Oficina Técnica de Planeación.

ARTICULO 093 / ÁREAS MÍNIMAS.- El lote mínimo para desarrollar cualquier uso descrito en el Artículo anterior, incluyendo el uso de vivienda, es de 800 mts, con un frente de 25.00 mts. Mínimo y para la Z.S.2, sobre la ribera del Río Cravo Sur deberá ser de 2.500 mt², con un frente mínimo de 40.00 mts.

ARTICULO 094 / ÍNDICE DE OCUPACIÓN.- El área ocupada por predios no excederá de 25% del área del lote, en uso de vivienda y de 40% en área cubierta construida para los demás usos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 095 / ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.- El área de construcción no podrá sobrepasar el 35% del área total del lote en todos los casos.

ARTICULO 096 / ALTURAS.- La altura máxima será de dos pisos y altillo en un 15% de la planta anterior, para los usos industriales cuyas características técnicas requiera mayor altura, se permitirá previo concepto favorable de la dependencia de Planeación municipal.

ARTICULO 097 / AISLAMIENTOS.- El aislamiento frontal de antejardín será de un mínimo de 10.00 mts.

El aislamiento posterior, no menor de 10.00 mts, los aislamientos laterales para un piso serán de 4.00 mts. Y para dos (2) pisos de 7.00 mts. en todos los casos se considera construcciones aisladas. Los aislamientos sobre todas las vías señaladas como corredores Sub-urbanos, será de 15 mts a cada lado de la vía como mínimo. A excepción de las construcciones ya consolidadas.

ARTICULO 098 / ARBORIZACIÓN.- Cualquiera de los usos a establecer en éstas normas, se obliga a mantener no menos del 15% del área del terreno arborizado, o con zonas verdes y jardines.

ARTICULO 099 / SERVICIOS.- Todo uso que se establezca en las zonas Sub-urbanas deberá contar con su propio servicio de agua potable, provisto por el interesado y en cantidad según las necesidades. Deberá también establecer pozos sépticos o letrinas técnicamente ejecutados, o campos de infiltración adecuados. Se deberán respetar las distancias mínimas entre pozos profundos, para la perforación de los mismos, según la normativa existente.

PARÁGRAFO.- Los servicios públicos como telefonía, electrificación, gas natural, televisión estarán, dados según la disponibilidad de servicio de las diferentes empresas y deberá coordinarse directamente con ellas.

ARTICULO 100 / CESIONES.- Las vías internas que se tracen no tendrán exigencias de perfiles ni será obligatoria la cesión al Municipio, sino que serán privados y su mantenimiento y conservación serán por cuenta del interesado y / o los usuarios según el uso. El urbanizador responsable deberá anexar a la dependencia de Planeación Municipal el correspondiente reglamento de copropietarios y / o propiedad horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las cesiones tipo A y B serán las contempladas en la sección dos del presente acuerdo.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 101 / ÁREAS DE PROTECCIÓN.- Las zonas aledañas a los caños, cañadas, quebradas y ríos, así como las zonas con pendientes superiores al 30 %, deberán tener un área de protección ambiental en una franja de 30.00 mts. a lado y lado del eje del caño, cañada y quebrada. Para el caso del aislamiento de los ríos será de 50.00 mts, al igual que las áreas que por su objeto como es el caso de la zona de la pista de aterrizaje que es un área de desarrollo autónomo tendrán un aislamiento como mínimo de 150 mts y por ningún caso se permitirá ningún tipo de construcción.

CAPÍTULO III

DE LAS ZONAS RURALES

ARTICULO 102 / Entiéndase por área rural la totalidad del área del Municipio de Sabanalarga, excluyendo las zonas de expansión urbana (Sub - urbanas) y el área comprendida dentro del perímetro urbano.

ARTICULO 103 / Toda construcción que pretenda adelantarse en los sectores rurales señalados en el Artículo anterior, deberán solicitar su correspondiente Licencia de Construcción, sujetándose a las normas vigentes en el presente Acuerdo.

ARTICULO 104 / USOS.- Será en todos los casos el uso principal el agropecuario. Como usos complementarios a este serán el residencial, recreacional y comercio tipo 1, se permitirá el desarrollo de la industria petrolera (Locaciones de perforación, oleoductos, estaciones de bombeo y actividades a fines) previo concepto de localización de la Dependencia de Planeación Municipal y autorización del Ministerio del Medio Ambiente y las instituciones competentes.

PARÁGRAFO.- Los asentamientos independientes, caseríos o similares deberán recibir orientación y ayuda a través de las juntas de acción comunal, inspecciones de policía, por parte de la Dependencia de Planeación Municipal con el objeto de dar una reglamentación general para cada zona y medir las tendencias de desarrollo.

ARTICULO 105 / ÍNDICE DE OCUPACIÓN.- Cualquiera que sea el tamaño de los predios el área a ocupar en los mismos no podrá ser mayor de 100. m² en áreas de vivienda, hasta cuatro (4) viviendas por predio y de 1.000 m² de áreas de servicios complementarios.

ARTICULO 106 / ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.- Se establecen de igual manera que los de ocupación, considerando edificaciones en un (1) piso.

ARTICULO 107 / ALTURAS.- La altura máxima será de un piso (1) y hasta 3.50 mts. de altura; Si existiesen edificaciones de mayores alturas debido a su tipo de actividad, estas serán reglamentadas por el Alcalde.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 108 / AISLAMIENTOS.- Se considerarán en todos los casos construcciones aisladas y con aislamientos mínimos sobre las vías.

ARTICULO 109 / SERVICIOS.- Todo uso que se establezca en las zonas rurales deberá contar con su propio servicio de agua potable, provisto por el interesado y en cantidad según las necesidades. Deberá también establecer pozos sépticos o letrinas técnicamente ejecutados o campos de infiltración adecuados.

PARÁGRAFO.- Los servicios públicos como telefonía, electrificación, gas natural, televisión estarán dados según la disponibilidad de servicios de las diferentes empresas y deberá coordinarse directamente con ellas.

ARTICULO 110 / CESIONES.- Las vías internas que se tracen no tendrán exigencias de perfiles ni será obligatoria la cesión al Municipio, sino que serán privados y su mantenimiento y conservación serán por cuenta del interesado y / o los usuarios según el uso. El urbanizador responsable deberá anexar a la Dependencia de Planeación Municipal el correspondiente reglamento de copropietarios y / o propiedad horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las cesiones tipo A y B serán las contempladas en la sección dos del presente acuerdo.

ARTICULO 111 / ÁREAS DE PROTECCIÓN.- Las zonas aledañas a los caños, cañadas, quebradas y ríos, así como las zonas con pendientes superiores al 30 %, deberán tener un área de protección ambiental en una franja de 30.00 mts. a lado y lado del eje del caño, cañada y quebrada. Para el caso del aislamiento de los ríos será de 50.00 mts.

TITULO IV

CLASIFICACIÓN DE TIPOS DE USOS.

CAPITULO I

ARTICULO 112 / CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LOS TIPOS DE USO: Con el propósito de reglamentar los usos en las distintas áreas de tratamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. COMPATIBILIDAD : Se refiere al mayor o menor grado de interferencia, que pueden tener los diferentes usos entre sí, dependiendo de su intensidad.

Alta :

Cuando el uso es compatible con la vivienda.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

Media :

Cuando el uso requiere de controles específicos, para poder darse sin interferir con los otros usos.

Baja :

Cuando la intensidad del uso interfiere con el desarrollo de los otros usos.

2. IMPACTO AMBIENTAL: Son los efectos sobre el medio urbano que se generan por el uso que se quiere dar a un predio determinado. Se clasifican según la magnitud de los efectos en los siguientes tipos:

Bajo :

Cuando los efectos producidos por el uso de cada predio como ruido, calor, radiación, vibraciones, olores o cualquier efecto sobre el medio ambiente no sobrepasan la construcción del predio.

Medio :

Cuando alguno de los efectos producidos por el uso de cada predio como ruido, calor, radiación, vibraciones, olores o cualquier efecto sobre el medio ambiente sobrepasan los límites de la construcción pero son controlables dentro de los límites del predio.

Alto : Cuando algunos de los efectos como ruido, calor, radiación, vibraciones, olores o cualquier efecto sobre el medio ambiente sobrepasan los límites del predio.

3. REQUERIMIENTOS URBANÍSTICOS: Son aquellas condiciones urbanísticas (Infraestructura de Servicios Públicos, vías, servicios comunales, espacio público), exigidas en un determinado sector urbano por la ubicación de un uso específico. Pueden ser:

Bajo :

Cuando el uso genera un mínimo de requerimientos urbanísticos.

Medio :

Cuando el uso genera requerimientos urbanísticos especiales, pero son asimilables a las condiciones técnicas y urbanas existentes.

Alto :

Cuando los requerimientos urbanos que genera el uso afecta el contexto del sector, tanto a nivel urbano como de infraestructura de servicios: (ampliar redes, vías, parqueaderos, espacio público).

PARÁGRAFO : Los anteriores requerimientos urbanísticos estarán sujetos a la disponibilidad de servicios dada por la entidad local de Servicios Públicos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 113 / TOPOLOGÍAS PARA CLASIFICACIÓN DE USOS.- De acuerdo a los anteriores criterios, se consideran los siguientes tipos de usos urbanos.

USO TIPO 1.- Compatibilidad	alta
Impacto Ambiental	bajos
Requerimientos Urbanísticos	bajos

USOS TIPO 2.-Compatibilidad	Medio
Impacto Ambiental	Medio
Requerimientos Urbanísticos	Medio

USOS TIPO 3.-Compatibilidad	Baja
Impacto Ambiental	alto
Requerimientos Urbanísticos	altos

ARTICULO 114 / VIVIENDA (CLASIFICACIÓN)

TIPO 1. Vivienda Unifamiliar: Son las viviendas que se desarrollan en predios individuales dentro de áreas o zonas urbanizadas, legalmente establecidas según los procedimientos fijados en el presente Acuerdo.

TIPO 2. Vivienda Bifamiliar: Son las viviendas que se desarrollan en edificaciones individuales y predios individuales dentro de áreas o zonas urbanizadas legalmente establecidas, según los procedimientos fijados en el presente Acuerdo y regida bajo las normas de propiedad horizontal vigentes.

TIPO 3. Vivienda Multifamiliar o en conjunto, son viviendas desarrolladas colectivamente en un predio común, dentro de áreas o zonas urbanizadas legalmente establecidas, según los procedimientos fijados en el presente Acuerdo y regidas bajo las normas de propiedad horizontal vigentes.

ARTICULO 115 / COMERCIO (CLASIFICACIÓN).

TIPO 1. Comercio Complementario a la Vivienda Presenta un alto grado de compatibilidad y un impacto ambiental muy bajo, los requerimientos urbanísticos que genera son igualmente bajos. Son : los expendios de alimentos, las tiendas, las droguerías, misceláneas y servicios personales entre otros.

TIPO 2. Comercio General: Presente un grado de compatibilidad medio con la vivienda, el impacto ambiental que produce es igualmente medio y los requerimientos urbanísticos que genera son de un nivel medio. Como supermercados, oficinas profesionales, tabernas, discotecas y restaurantes entre otros.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

TIPO 3. Comercio Especial: El grado de compatibilidad con la vivienda es bajo. Produce un impacto ambiental alto y los requerimientos urbanísticos que genera son de carácter alto, como paradores comerciales, talleres, ferreterías, puntos de venta de materiales de construcción. Venta y exposición de maquinaria, repuestos y vehículos, comercio regional, entre otros.

PARÁGRAFO.- Los establecimientos como estaciones de servicio deberán sujetarse a las normas técnicas que sobre la materia expida el Ministerio de Minas y Energía.

ARTICULO 116 / INSTITUCIONES Y SERVICIOS (CLASIFICACIÓN).

TIPO 1. Presenta un alto grado de compatibilidad y un impacto ambiental muy bajo, los requerimientos urbanísticos que genera son igualmente bajos. Son: Servicios educativos como preescolar y primaria. Servicios de salud como dispensarios y puestos de salud. Servicios recreativos como parques, juegos infantiles, canchas deportivas de uso ocasional y salones múltiples. Servicios sociales y religiosos, como iglesias y capillas entre otros. Servicios Administrativos como Telecom, Adpostal, Notarías, Juzgados, oficinas de Registro, inspecciones de Policía, entre otros.

TIPO 2. Servicios educativos como secundaria y educación especializada o técnica. Servicios de salud como centros de salud y hospitales. Despachos Institucionales.

TIPO 3. Cementerios, mataderos, plazas de mercado, terminales de transporte y carga entre otros.

ARTICULO 117 / INDUSTRIA (CLASIFICACIÓN)

TIPO 1. Industria liviana, no tóxica, con procesos de producción sin ruido, calor o vibraciones, sin áreas especiales para cargue y descargue, ni infraestructura diferente al existente, horario diurno de funcionamiento (talleres artesanales, confección de ropa, zapatos, comida etc.) generalmente anexa a la vivienda.

TIPO 2. Industria mediana, no tóxica, no contaminante ni explosiva, con control de ruidos y vibraciones, que requiera un área específica para cargue y descargue (Talleres de reparación automotriz, maquinarias, bodegas de almacenamiento, carpintería metalmeccánica etc.)

TIPO 3. Industria pesada, alto impacto ambiental con controles para efectos tóxicos contaminantes, de ruido, vibraciones y de contaminación de su materia prima. Requieren área de cargue y descargue en el interior del predio y los servicios de infraestructura son especiales e individuales con plantas de tratamiento para sus desechos e independientes de los sistemas de las áreas urbanas residenciales.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 118 / RECREATIVOS (CLASIFICACIÓN)

Tipo 1. Compatibles con la vivienda debido a su bajo impacto ambiental, tales como: Clubes, parques y zonas verdes.

Tipo 2. De bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones de localización por su magnitud tales como: Centro Deportivos, centros de espectáculos, parques de diversión.

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DE LOS TIPOS DE NORMAS.

ARTICULO 119 / ASPECTOS FUNCIONALES.- Estos aspectos son los relacionados con la movilidad, la accesibilidad y las condiciones funcionales que los distintos usos urbanos deban considerar según el sitio donde se desarrollen.

1. PARQUEOS :

NUMERO DE PARQUEOS: Se establecen según el uso y la ubicación en el área urbana y será el resultado de la relación de los metros cuadrados construidos para determinado uso y/o por una cantidad definida por una unidad de referencia.

VIVIENDA : Un parqueo por cada vivienda y un parqueo de visitantes en bahías exteriores por cada dos viviendas tipo 2 o 3. Área de parqueo al interior del predio para mas de 5 viviendas en conjunto.

COMERCIO : Un parqueo por cada 75 m² de área neta construida; hasta 6 unidades de parqueo en bahías sobre la vía. Área de parqueo al interior del predio para más de 400 m² de construcción.

INDUSTRIA : Un parqueo por cada 120 m² ocupados y / o construidos o fracción igual o superior a 60 m².

Hasta cuatro unidades de parqueo en bahías sobre la vía. Área de parqueo al interior del predio para mas de 400 m² ocupados y / o construidos.

INSTITUCIONAL : Un parqueo por cada 120 m² construidos y / o ocupados; hasta cuatro unidades en bahía sobre la vía. Área de parqueo interior del predio mas de 500 m² ocupados y / o construidos.

RECREATIVOS : Un parqueo por cada 200 m² construidos y / o ocupados.

2. ACCESOS AL PREDIO: Todo predio deberá tener acceso directo sobre la vía en la cual el predio tiene su frente, garantizando la circulación peatonal sobre el andén correspondiente, deberá ser indirecto sobre la vía de menor jerarquía cuando el predio sea de esquina o tenga frente sobre más de dos vías urbanas.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 120 / ASPECTOS ESPACIALES.- Los aspectos espaciales son todos aquellos que inciden primordialmente sobre las condiciones físicas de la calidad y la conformación del espacio público y que deben cumplir y respetar las construcciones individuales por cada uno de los predios para conformar el conjunto urbano.

EMPATES :

TIPO 1. Empate con los vecinos en altura y paramentos en construcciones continuas. (Sin aislamientos laterales).

TIPO 2. Empate con los vecinos en altura en construcciones aisladas o separadas.

TIPO 3. Empate con los vecinos en paramento, en construcciones de alturas diferentes y continuas.

TIPO 4. Paramento retrocedido (antejardín) y alineado con los antejardines vecinos, en construcciones con o sin aislamientos laterales con alturas iguales o diferentes.

ARTICULO 121 / ALTURAS.- Las alturas serán reguladas de acuerdo con el tipo de vía urbana sobre la cual esta ubicada el predio y según el área de tratamiento correspondiente. La altura máxima permitida para las construcciones en toda el área urbana será la resultante de tener semisótano 3 pisos y altillo.

Cuando el predio tiene un uso comercial tendrá en primer piso doble altura y mezanine según lo dispuesto en el artículo 171 del presente acuerdo. (REGLAMENTACIÓN PARA EL PRIMER PISO DE USO COMERCIAL).

Tratamiento correspondiente.

ARTICULO 122 / ASPECTOS AMBIENTALES.- Los aspectos ambientales son todos aquellos que inciden sobre las condiciones de calidad ambiental de los sitios donde se desarrollen usos urbanos y que es necesario establecer para su conservación y control.

1. Control Ambiental:

BAJO :

Cuando un impacto ambiental producido por el uso de cada predio es bajo (ver Art. No. 156 del presente Acuerdo) el control ambiental necesario será igualmente bajo.

MEDIO :

Son los controles necesarios para evitar que los efectos producidos por el uso del predio sobrepasen los límites de este, como aislamientos, filtros, retrocesos etc.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ALTO :

Son controles altos, los efectos como ruidos, calor, radicación, vibraciones, olores o cualquier efecto sobre el medio ambiente sobrepasan los límites del predio y por lo tanto requieren áreas especiales para su ubicación y tratamiento.

PARÁGRAFO : Para las demás disposiciones, de control en especial para los usos industriales, se asumirán las normas establecidas en el código Nacional de Salud.

2. Tipos de tráfico:

Es el tráfico generado por el uso que se le da al predio y se clasifican según niveles de magnitud.

TIPO 1. Tráfico liviano, como automóviles, taxis, motos.

TIPO 2. Tráfico medio, como colectivos, camionetas y busetas.

TIPO 3. tráfico pesado como camiones, buses y tractores.

3. Tipo de Cargue / Descargue:

Es el tipo de cargue o descargue que se produce según el uso que se le da al predio y se clasifican según su nivel de magnitud.

TIPO 1. Aquel que pueda realizarse a cualquier hora o sin detrimento de la actividad urbana.

TIPO 2. Aquel que por su magnitud y características debe realizarse en horarios diferentes a la actividad laboral diurna.

TITULO V

CAPITULO I

PLAN VIAL

ARTICULO 123 / DEFINICIÓN. El plan vial es el definido y aprobado por el Concejo Municipal a través del presente Acuerdo, en este se define el trazado, la jerarquía y las especificaciones de las vías existentes y propuestas dentro del área comprendida en el perímetro urbano.

ARTICULO 124 / VÍA URBANA NACIONAL (V.U.N.20) .- Caracterizada por su función, ésta vía corresponde al tramo de la carretera marginal del Llano, que es una vía internacional y enlaza la ciudad con la región a través de la V.U.L10 y con el resto del país.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

Se eliminan las afectaciones de cruces de vías urbanas y solo podrá ser interrumpida en los cruces reglamentados en el presente Acuerdo, según lo establecido en el plan vial que forma parte integral del mismo.

Es una vía que tiene una alta capacidad de tráfico vehicular lo cual desestimula la localización directa de actividades urbanas.

ARTICULO 125 / ESPECIFICACIONES.- Serán las definidas por el Ministerio de Obras Públicas de acuerdo a las condiciones técnicas de este tipo de vía, el Municipio garantizará su aplicación.

ARTICULO 126 / LOCALIZACIÓN.- Corresponde a la vía marginal del Llano en el tramo que va desde el cruce con la vía al secreto.

ARTICULO 127 / PERFIL VIAL 1 (V.U.N -20) (Gráfico No. 1)

Este perfil corresponde al trazado que va desde el cruce de la vía Marginal del Llano con la carretera a secreto V.U.L10 y posteriormente se dirige a Sabanalarga, hasta el límite con el perímetro urbano. del predio

ANCHO TOTAL: 22.40 MTS.

CUNETAS: dos (2) cunetas una a lado y lado de 1.20 MTS.

ARTICULO 128 / PERFIL VIAL 2 (V.U.L -12.40) (Gráfico No. 2)

LOCALIZACIÓN- Corresponde a la vía que se desprende de la marginal del Llano y que pasa por el Secreto. Estas vías son las que permiten la comunicación entre diferentes centros del Municipio y el acceso a los diferentes predios, conformando una comunicación entre la malla vial general.

Este tipo de vías está presentado por la mayoría de las vías del Municipio.

ANCHO TOTAL: 12.40 MTS.

CALZADAS: Una (1) central de 10MTS. de ancho total para tráfico rápido, con posible ampliación de acuerdo a los requerimientos del Ministerio de Obras Públicas, (ver Artículo 170).

CUNETAS: dos (2) cunetas a lado y lado de la calzada d 1.20 MTS.

ARTICULO 129 / PERFIL 3 (V.U -10) (Gráfico No. 3)

LOCALIZACIÓN: Este perfil corresponde al trazado que va desde la cra.5 hasta la cra. 7, Y corresponde a la calle. 4ª

ANCHO TOTAL: 10 MTS.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

CALZADAS : Una calzada central de 4.00 MTS

CUNETAS: dos (2) cunetas a lado y lado de la calzada de .50 MTS.

ZONAS VERDES: Dos (2) zonas verdes a lado y lado de las cunetas de 1.50 MTS.

ANDENES: Dos (2) andenes de 1.00 MTS a lado y lado de las zonas verdes, los árboles localizados en estas zonas verdes deberán localizarse a lo largo del eje de estas zonas verdes.

ARBORIZACIÓN: Distancia sardinel 1.50 MTS
Distancia entre árboles 5.00 MTS

ARTICULO 130 / PERFIL 4 (V.U-15) (Gráfico No. 4)

LOCALIZACIÓN: Este perfil corresponde al trazado que va desde la calle 1 hasta la calle 9, Y corresponde a la cra. 9ª.

ANCHO TOTAL: 15.00 MTS.

CALZADAS: Una (1) calzada central de 8.00 MTS.

CUNETAS: dos (2) cunetas a lado y lado de la calzada de .50 MTS.

ZONAS VERDES: Dos (2) zonas verdes a lado y lado de las cunetas de 2.00 MTS.

ANDENES: Dos (2) andenes de 1.00 MTS a lado y lado de las zonas verdes, los árboles localizados en estas zonas verdes deberán localizarse a lo largo del eje de estas zonas verdes.

ARBORIZACIÓN: Distancia sardinel 1.50 MTS
Distancia entre árboles 5.00 MTS

ARTICULO 131 / PERFIL 5 (V.U-18) (Gráfico No. 5)

LOCALIZACIÓN: Este perfil corresponde al trazado que va desde la vía ganadera hasta la cra. 8ª
Y corresponde a la calle 5ª.

ANCHO TOTAL: 17.00 MTS.

CALZADAS: Dos (2) calzadas de 6.50 MTS.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

SEPARADOR: Un (1) separador central de 1.00 MTS. Los árboles localizados en los separadores deberán localizarse a lo largo del eje de estos separadores.

CUNETAS: dos (2) cunetas a lado y lado de la calzada de .50 MTS.

ANDENES: Dos (2) andenes de 1.50 MTS.

ARBORIZACIÓN: Distancia sardinel 1.50 MTS

Distancia entre árboles 5.00 MTS

ARTICULO 132 / PERFIL 6 (V.U-22) (Gráfico No. 6)

LOCALIZACIÓN: Este perfil corresponde al trazado que va desde la vía ganadera a la cra. 5a hasta, Y corresponde a la calle 4 A.

ANCHO TOTAL: 22.00 MTS.

CALZADAS: Dos (2) calzadas de 8.00 MTS.

SEPARADOR: Un (1) separador central de 1.00 MTS. Los árboles localizados en los separadores deberán localizarse a lo largo del eje de estas separadores.

CUNETAS: dos (2) cunetas a lado y lado de la calzada de .50 MTS.

ZONAS VERDES: Dos (2) zonas verdes a lado y lado de las cunetas de .50 MTS.

ANDENES: Dos (2) andenes de 1.50 MTS a lado y lado de las zonas verdes, los árboles localizados en estas zonas verdes deberán localizarse a lo largo del eje de estas zonas verdes.

ARBORIZACIÓN: Distancia sardinel 1.50 MTS

Distancia entre árboles 5.00 MTS

ARTICULO 133 / PERFIL 7 (V.U.G-27) (Gráfico No. 7)

LOCALIZACIÓN: Este perfil corresponde al trazado que va desde la vía al secreto hasta las nuevas áreas de tratamiento propuestas como la zona industrial e institucionales como la manga de coleo, la plaza de mercado el matadero, el coliseo de ferias y la central de acopio. Esta vía se plantea como una vía circunvalar con el objeto de que el tráfico pesado que llegue al casco urbano de Sabanalarga no lo atraviesen y así poder evitar el deterioro del pavimento de las vías locales y el normal desarrollo y ambiente del centro del poblado. La V.U.G-24 empieza en la cra. 7ª en donde funcionan los corrales, luego se dirige hacia el costado occidental paralela a la zona de concertación en donde se localizara el cementerio para posteriormente girar en sentido sur paralelamente a la pista de aterrizaje hasta interceptares con la V.U.L-10 que es la vía que conduce al secreto.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ANCHO TOTAL: 24.00 MTS.

CALZADAS: Dos (2) calzadas de 7.50 MTS.

SEPARADOR: Un (1) separador central de 1.00 MTS. Los árboles localizados en los separadores deberán localizarse a lo largo del eje de estas separadores.

CUNETAS: dos (2) cunetas a lado y lado de la calzada de .50 MTS.

ZONAS VERDES: Dos (2) zonas verdes a lado y lado de las cunetas de 3.00 MTS.

ANDENES: Dos (2) andenes de 2.00 MTS a lado y lado de las zonas verdes, los árboles localizados en estas zonas verdes deberán localizarse a lo largo del eje de estas zonas verdes.

ARBORIZACIÓN: Distancia sardinel 1.50 MTS
Distancia entre árboles 5.00 MTS

DE LA CESIÓN PARA VÍAS

ARTICULO 134 / Todo terreno en proceso de urbanización debe complementar una malla vial local continua, vehicular y peatonal, conectada con el sistema vial urbano, y sus zonas correspondientes serán de cesión gratuita obligatoria al municipio.

PARÁGRAFO 1. Toda vía del sistema vial, sin cuya utilización no se pueda acceder al Desarrollo, será considerada como perteneciente a la malla vial local.

PARÁGRAFO 2. Cuando un predio se halle afectado por vías del sistema vial serán consideradas de cesión gratuita, y su construcción será obligatoria para el urbanizador de desarrollo.

ARTICULO 135 / Para aplicación práctica del párrafo 2 del artículo anterior, se entiende por construcción de una vía, su trazado, apertura, adecuación de sub-base, sardineles en concreto ciclope y andenes con las características definidas en el plan vial y con las especificaciones exigidas por la Dependencia de Planeación Municipal.

DE LAS CESIONES DE REDES DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO.

ARTICULO 136 / Todo urbanizador, debe proveer, construir y ceder gratuitamente a la entidad competente las redes de infraestructura necesarias para el desarrollo.

ARTICULO 137 / Los servicios de infraestructura y las obras de urbanismo a ser realizadas en cada desarrollo son los siguientes:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

1. Red de acueducto.
2. Red de alcantarillado.
3. Red de alumbrado público
4. Red de energía
5. Red de distribución de gas
6. Red vial, vehicular y peatonal
7. Red telefónica.

ARTICULO 138 / Las exigencias técnicas para vías, redes de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas y telefonía serán establecidos por las entidades respectivas.

DE LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 139 / Todos los proyectos deberán prever cupos de estacionamientos, permanentes y ocasionales, según los usos principales, complementarios y restringidos definidos.

PARÁGRAFO.- Los cupos de estacionamientos no serán considerados, en ningún momento como parte de las secciones de los tipos A.

CAPITULO II

AFECTACIÓN VIAL Y SECCIONES

ARTICULO 140 / CONSTITUCIÓN DE AFECTACIONES VIALES.

Son las áreas, franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencias de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación, o de funcionamiento.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial, tiene además por objeto prever el espacio público vial área urbana con mira a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política vial y fijar las zonas de empate del plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas Departamentales y nacionales de carreteras.

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la Dependencia de Planeación Municipal determine como prioritaria dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial arterial.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

Corresponde a la Dependencia de Planeación municipal, definir con detalles las zonas de reserva vial y ordenar y aprobar sus demarcaciones sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual las autoridades de policía, presentarán la colaboración necesaria.

También es función de la dependencia de Planeación Municipal señalarlas categóricamente e informar de ellos a la oficina de Catastro del Municipio para lo de su competencia.

ARTICULO 141 / ORÍGENES DE LAS ÁREAS PARA LA CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL ARTERIAL.- Todo predio ubicado parcial o totalmente sobre una zona de reserva vial del plan vial arterial deberá segregar esta zona del resto del terreno para transferirla a la entidad encargada de la ejecución de la vía.

Si se trata de un terreno urbanizable de conformidad con el presente Acuerdo, deberá ceder a título gratuito una proporción del área a ceder, tal como se indica más adelante, como requisito para la obtención de licencia de urbanización.

Si es la entidad encargada de la ejecución de la vía la que expresa el interés de la adquisición del área antes de que se inicie las gestiones para urbanizar el predio, bien porque el propietario, aunque se trate de un inmueble urbanizable no urbanizado no se haya propuesto su desarrollo inmediato, se podrá concertar con el propietario para que realice la escrituración de dicha afectación al fondo de inmueble municipales a cambio de una certificación del Municipio en donde conste que la aceptación vial de dicho sector ya ha sido realizada, dado el caso de no llegar a un acuerdo con el propietario se procederá a segregar dicha área como lo dispone la ley 9a. de 1989, o proceder a su expropiación.

En este caso, para obtener licencia de urbanización o de subdivisión del inmueble, el interesado deberá presentar la certificación del Municipio en donde conste que la afectación vial se ha cedido con anterioridad en el sector a desarrollar urbanísticamente,

ARTICULO 142 / ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA.- Serán las necesarias para conectarse con el sistema vial establecido por el Municipio mediante el presente Acuerdo.

CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL LOCAL EN LAS URBANIZACIONES.

ARTICULO 143 / CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL LOCAL: En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial local de uso público que debe tener las siguientes características generales:

1. Que constituya una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

2. Que los accesos de las vías locales a los del plan vial arterial sean planteados de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
3. Que exista acceso a las vías locales a las zonas verdes comunales.
4. Que las áreas delimitadas por las vías locales de uso público o del plan vial no sean superiores a dos (2) escaleras, cuando se trate de desarrollo residenciales.
5. Que el sistema vial local prevea las soluciones conjuntas para tráfico vehicular, ciclo vías, peatonal, alamedas u otros, con la correspondiente solución de intersecciones señalización y equipamiento, de conformidad con los planes zonales.

ARTICULO 144 / OBRAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL.- Así como se consagra la actitud o viabilidad de las edificaciones para los usos permitidos, se requiere también de la actitud del entorno sometido a la influencia de determinados establecimientos como requisito para su funcionamiento.

Por tanto en los Decretos de asignación de tratamiento se podrán adoptar reglamentaciones especiales, que garantice la idoneidad de los sistemas viales para el desenvolvimiento de determinados usos permitidos, que requieran de particulares características y especificaciones técnicas, o de diseño, o de equipamiento de las zonas viales.

En el tratamiento de desarrollo se tendrán en cuenta los siguientes anchos para los diferentes tipos de vías:

- a.- Vías de acceso y penetración a los Barrios: ancho mínimo 20 mts (V.U.S.) y las demás que afecten el predio y que conformen la malla urbana.
- b. - Vías locales principales de los Barrios: ancho mínimo 20 mts (V.U. I.) .
- c. - Vías locales secundarios de los Barrios: ancho entre 10 y 15 mts. (V.U.I.)
- d. - Vías urbanas peatonales: Ancho entre 6 y 8 mts. (V.U.pe) cuando se den usos distintos del residencial a lo largo de las vías, la Dependencia de Planeación Municipal podrá determinar anchos mayores.

ARTICULO 145 / DEFINICIÓN DE LA CESIÓN TRANSVERSAL DE LAS VÍAS.

Corresponderá a los urbanizadores presentar los planteamientos de diseño de las zonas viales conforme a las exigencias que al respecto haga la Dependencia de Planeación Municipal o que se contengan en las normas específicas, con base en el uso de las vías, proyección de tráfico y demás condiciones de las estructuras urbanas del sector.

Los planteamientos del urbanizador deben contener todos los aspectos de adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación de la zona viales.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

CAPÍTULO III

CONFORMACIÓN DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE ÁREAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO
COMUNAL EN LAS URBANIZACIONES.-

SECCIÓN I

ÁREAS DE CESIÓN TIPO A:

ARTICULO 146 / CESIONES TIPO A. En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción mínima del 15 % del área neta urbanizable destinada a la comunidad de residentes, usuarios y personas del sector, como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias al sistema vial.

El área de que trata el presente capítulo se denomina genéricamente "secciones Tipo A". Como mínimo el 50 % de estas secciones deberán ubicarse en un solo globo de terreno.

ARTICULO 147 / En lo referente a la cesión para zonas verdes y comunales, deberá tenerse las siguientes reglas:

1. En el caso del sistema de tramitación global, las cesiones para zonas verdes y comunales deberán ser consideradas para la totalidad del sector o globo.
2. El desarrollo por el sistema de conjunto o por loteo individual en un predio tramitado por el sistema predial deberá considerar cesiones para las zonas verdes y comunales, en el porcentaje requerido.

ARTICULO 148 / DE LAS DENSIDADES.- Todo predio con tratamiento de desarrollo, destinado al uso intensivo en vivienda, tendrá una densidad, a ser propuestas por los interesados, que se situara en uno de los siguientes rangos:

- Rango 1 de 40 a 60 viviendas por hectárea neta de 150 mts a 110 mts.
- Rango 2 de 60 a 80 viviendas por hectárea neta de 110 mts a 90 mts.

PARÁGRAFO : Ningún predio podrá ser desarrollado con densidad superior a 80 viviendas por hectárea neta.

ARTICULO 149 / LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO "A". - Sin perjuicio de las restricciones que se establezcan en las normas específicas, se definirán la localización de las áreas de cesión tipo A en los planos oficiales de las urbanizaciones, cumpliendo las siguientes exigencias:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

1. Que se ubiquen contiguas a vías vehiculares
2. Que conformen un sistema armónico y continuo de zonas públicas integrado por los distintos elementos que constituyen el espacio público.
3. Que no estén ubicadas sobre zonas de reserva vial o cuales quiera otra zona de reserva o afectaciones.
4. Que no estén ubicadas en los terrenos cuyas condiciones no permitan el desarrollo de las formas de uso público o revistan peligros o riesgos tales como: barrancos con pendientes mayores al 25 % o terrenos que presenten peligros de inundación o derrumbes.

PARÁGRAFO : La Dependencia de Planeación Municipal, podrá aceptar la localización parcial o total de la cesión tipo A en áreas inundables, cuya conservación no sea requerida como parte del ecosistema hídrico, siempre y cuando dichas áreas se habiliten, de tal forma que sea posible su utilización como bienes de su uso público, con arreglo a las especificaciones técnicas que establezca la dependencia de Planeación Municipal.

ARTICULO 150 / ARBORIZACIÓN.- El urbanizador responsable debe arborizar las áreas verdes de las vías, según las normas que fije la Dependencia de Planeación Municipal, sobre la materia.

ARTICULO 151 / OTRAS ZONAS DE RESERVA.- Son las áreas o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de las obras y proyectos de que trata este capítulo y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento.

Corresponde a la Dependencia de Planeación Municipal, determinar en detalles las zonas recreativas de uso público, con base en los estudios técnicos que preparen las empresas y entidades públicas encargadas de la prestación de los servicios recreativos, ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual las mencionadas entidades y las autoridades de la policía prestarán la colaboración necesaria, señalarlas categóricamente, e informar de ello a la oficina de Catastro, para lo de su competencia.

SECCIÓN I I

ÁREAS DE CESIÓN TIPO B

ARTICULO 152 / EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.- Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada de que trata la presente sección, los cuales deberán estar estipulados en un reglamento de copropietarios y / o reglamento de propiedad horizontal. Estos espacios son necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación, o para su adecuada integración con el espacio público. Las cuales deberán ser de carácter obligatorio en todo terreno en proceso de urbanización.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

Estas áreas se denominan áreas de Equipamiento comunal privado o áreas de cesión tipo B. para efecto de la reglamentación sobre los porcentajes de áreas de cesión tipo B ver gráficas 1, 2 y 3 anexos al presente Acuerdo.

ARTICULO 153 / PROPORCIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.- En las normas específicas deberá preverse el equipamiento comunal privado en la siguiente proporción:

- En desarrollos Residenciales: Quince metros cuadrados por cada ochenta metros cuadrados de área neta construida en vivienda.
- En desarrollos Comerciales: Entre diez y quince metros cuadrados por cada ciento veinte metros de construcción.
- En desarrollos Institucionales: entre diez y quince metros cuadrados por cada ciento veinte metros de construcción.
- En desarrollos Industriales: El 10 % del área neta urbanizable.

En los usos no residenciales, el equipamiento se calculará sobre el área neta urbanizable, sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

Este equipamiento se exigirá en todo proyecto con área superior a mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²) o cuando el edificio tenga varias unidades habitacionales, o reglamento de copropiedad o de propiedad horizontal.

En las edificaciones existentes en las que no se hayan cumplido éstas exigencias y que vayan a ser sometidas al régimen de propiedad horizontal, no se harán exigencias de equipamiento comunal, salvo cuando se solicite además licencia de ampliación o adecuación.

ARTICULO 154 / DESTINACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL.- El equipamiento comunal se podrá destinar a los siguientes fines:

a- EN PROYECTOS RESIDENCIALES:

- Recreativos como parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos etc.
- Mixtos como el salón múltiple, lavanderías etc.
- Educacionales como guarderías, Kinder, jardín infantil.
- Asistenciales como enfermerías y puestos de salud
- Estacionamientos para visitantes, adicionales a los exigidos por la norma y ubicado dentro del predio.

b- EN PROYECTOS PARA OTROS USOS:

El área de equipamiento comunal en proyectos comerciales, industriales, institucionales y recreacionales podrá destinarse entre otros a los siguientes usos:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

- Recreativos o culturales: como jardines, plazoletas, canchas deportivas, gimnasios y auditorios.
- Mixtos : como salones múltiples, cafeterías, depósito y guarderías.
- Administrativos : como oficinas de administración, celaduría y enfermería.
- Estacionamientos : Para la atención del público, adicionales a los exigidos por las normas, situados al interior del predio, en primer piso o semisótano.

ARTICULO 155 / DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS TIPO B.- En las normas específicas de los tratamientos se establece la distribución del área Tipo B, en áreas mínimas y máximas, que deberán ser destinadas a los diferentes elementos del equipamiento comunal, de acuerdo con el tratamiento y el uso principal del desarrollo. Estas cesiones se distribuirán así:

1. en áreas con tratamiento de desarrollo y en áreas suburbanas de expansión:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| a- Uso residencial: | Ver plano |
| b- Usos Comerciales : | Ver plano |
| c- Usos Industriales: | Ver plano |
| b. Usos institucionales: | Ver plano |

ARTICULO 156 / UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL.- El equipamiento comunal deberá ubicarse anexo a áreas comunales y de copropiedad y con acceso directo desde ellas de tal forma que se garantice su posibilidad de utilización por parte de la comunidad, para su ubicación en áreas de tratamiento de Desarrollo, tratamiento de consolidación y en áreas suburbanas de transición se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1.- Desarrollos residenciales:

- a- Por lo menos el 70 % del área de equipamiento comunal deberá localizarse a nivel del terreno del primer piso.
- b- Cuando el equipamiento comunal ocupe la totalidad del primer piso o semisótano, se debe integrar como área recreativa o comunal al área libre de los aislamientos, éste piso deberá contabilizarse dentro de la altura total de la edificación.
- c- Se permitirá igualmente la localización de áreas cubiertas del equipamiento comunal en la cubierta de la edificación salvo que las normas específicas dispongan otra cosa, en éste caso dicha área se contabilizará como piso para efectos del cálculo de la altura permitida.

2.- En desarrollos con otros usos:

Por lo menos el 50 % del área de equipamiento comunal deberá localizarse a nivel del terreno o primer piso.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 157 / USO RECREATIVO DE CARÁCTER PRIVADO O RESTRINGIDO.- El uso recreativo de carácter privado o restringido a determinadas personas, gremios o colectividades, debe ser conservado como tal, en la totalidad del área del predio destinado al uso.

Los predios recreativos a los que se refiere el inciso anterior no podrán ser subdivididos y su régimen normativo especial estará contenido en reglamentaciones urbanísticas específicas y el reglamento de copropiedad.

ARTICULO 158 / ZONAS RECREATIVAS DE PROPIEDAD PRIVADA O DE SERVICIO RESTRINGIDO:

- a. Los clubes campestres y áreas recreativas de propiedad privada o de servicio restringido.
- b. Los inmuebles destinados a los demás clubes campestres autorizados, o que se autoricen en el futuro.
- c. Los inmuebles y edificaciones donde funcionen establecimientos recreativos valiosos para la estructura urbana.
- d. Las áreas recreativas de los inmuebles institucionales de propiedad privada y de los inmuebles de propiedad pública con el carácter de bienes fiscales.
- e. Áreas destinadas a zonas verdes de propiedad privada en las agrupaciones, edificios, conjuntos y en general, los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles, edificaciones, cuya destinación sea la de satisfacer necesidades colectivas de recreación activa o pasiva, lo cual se inferirá de la función de los mismos, dentro de la estructura urbana, de conformidad con los criterios generales que determine la Junta de Planeación Municipal.

SECCIÓN III

DIVISIÓN PREDIAL

ARTICULO 159 / PARCELACIÓN O DIVISIÓN DE PREDIOS.- Entiéndase por parcelación toda división o subdivisión de los lotes de terreno, edificado o no, así como su segregación de otros globos de mayor extensión, de manera que de la segregación resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las de aquel a partir del cual tuvieron origen.

La parcelación, tanto de los predios ubicados en las áreas suburbanas y en las áreas urbanas, requiere de la licencia expedida por la Dependencia de Planeación Municipal.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

Se entienden prohibidas todas las parcelaciones que contravengan las reglas contenidas en el artículo siguiente, así como las que se efectúen sin licencia de la Dependencia de Planeación Municipal, o con violación de lo dispuesto en ella.

Los inmuebles parcelados o divididos sin licencia o con violación de la misma, no son urbanizables ni edificables y solamente podrán ser urbanizados o edificados, una vez surtido el trámite de rehabilitación de inmuebles subdivididos o parcelados sin licencia, o en contravención de la misma, de la cual trata el presente capítulo.

ARTICULO 160 / REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES.- La subdivisión de inmuebles se sujetará a las siguientes reglas:

- 1- Los inmuebles urbanizados son susceptibles de ser subdivididos en la forma prevista en la licencia de urbanización, una vez cumplidas a cabalidad las obligaciones del urbanizador.
- 2- Los lotes resultantes de un proceso de desarrollo por urbanización, a su vez, serán susceptibles de ser divididos, cuando ello está previsto por las normas específicas y siempre que los inmuebles que resulten de la división puedan ser edificados conforme a las reglamentaciones urbanísticas y tengan acceso a una vía de uso público.

Se exceptúan de lo anterior, aquellos casos en los que sea una entidad pública la adquirente del terreno que se segrega del de mayor extensión, si la finalidad para la cual adquiere dicho terreno, fuere la de destinarlo al espacio público.

- 3- Cuando el desarrollo por urbanización haya sido diseñado para ser ejecutado por etapas, la subdivisión podrá efectuarse en la medida en que se encuentre urbanizada el área que se segrega y siempre que ello está previsto en la licencia de urbanización.
- 4- Excepcionalmente sin que mediere proceso de urbanización previo, podrá ser urbanizadas la parcelación o división de terrenos urbanizables no urbanizados de las áreas urbanas y cuando ello no contraviniera las reglamentaciones urbanísticas.

De ninguna manera podrá autorizarse parcelación o división, si alguna de las partes resultantes de la división no fuere apta para el desarrollo por urbanización, o si se tratare de un área no edificable, o estuviere prevista en todo o en parte como área o zona de reserva para futuras afectaciones:

Para los efectos de lo dispuesto en el presente numeral, se entiende como área de lote mínima urbanizable, la que se indique en los Artículos correspondientes, o en su defecto, la equivalente a un proceso de desarrollo de más de 5 predios, siempre y cuando tenga acceso directo al sistema vial.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

Los lotes de terreno urbanizables no urbanizados, que con anterioridad al presente Acuerdo, tuviesen dimensiones de cabida inferiores a las mencionadas antes, no podrán ser divididos sino dentro de las normas que reglan el desarrollo por urbanización, conforme a lo que al respecto se autoricen en las correspondientes licencias de urbanización.

Las licencias de parcelación de lotes urbanizables no urbanizados que por razón de la división, impliquen que las cesiones Tipo A de cualquiera de los lotes resultantes de la división adquieran dimensiones que permitan su pago compensatorio en dinero, requieran concepto previo y favorable de la Junta de planeación Municipal.

En las áreas suburbanas las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán tener, cada una de ellas, una extensión inferior a 800 m² en donde la normatividad lo permita.

En todo caso las licencias de parcelación solo podrán expedirse para inmuebles cuyo plano topográfico haya sido previamente incorporado a la categoría oficial por parte de la dependencia de Planeación Municipal, pero no podrá tramitarse licencia alguna de construcción, urbanización o de funcionamiento para los lotes resultantes de la división, hasta tanto no se modifique el plano topográfico original, mediante el señalamiento de los linderos de los dichos lotes en el plano, después de efectuada y perfeccionada la división en los términos y condiciones de la respectiva licencia.

PARÁGRAFO.- Crease el paz y salvo predial especial valido para división, sin el cual los notarios no podrán autorizar escrituras públicas, ni las autoridades judiciales o administrativas de todo orden podrán efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones impliquen subdivisión, loteo, urbanización, parcelación o segregación de inmuebles o constitución de comunidad en los mismos.

La oficina de registro de Instrumentos Públicos, no podrá registrar las escrituras y actos que se autoricen o expidan en contravención a lo aquí dispuesto.

El paz y salvo especial de que trata el presente párrafo solo podrá ser expedido en relación con los inmuebles que posean licencia de parcelación o división con arreglo a las normas del presente capítulo.

La tesorería Municipal expedirá dicho paz y salvo solo cuando la dependencia de Planeación Municipal certifique que ha expedido la licencia y que ésta se encuentra en firme.

ARTICULO 161 / REHABILITACIÓN DE INMUEBLES DIVIDIDOS SIN LICENCIA O CON VIOLACIÓN DE LA MISMA.- Los propietarios de inmuebles que sean parcelados o divididos sin licencia, o con violación de la misma, podrán rehabilitarlo demostrando ante la Dependencia de Planeación Municipal de Sabanalarga, que la división no fue violatoria de las reglas contenidas en el artículo anterior, o que ha dejado de serlo, o que el inmueble resultante del englobe cumple con las normas urbanística, o que el inmueble subdivido sin licencia o contraviniéndola, ha sido incluido junto con otros en un proyecto de reajuste de



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

tierras o de integración inmobiliaria, o en un programa de renovación urbana, o de adaptación de terrenos suburbanos, o de rehabilitación.

ARTICULO 162 / SISTEMA DE SUBDIVISIÓN AL DESARROLLAR URBANIZACIONES.- Todo proyecto de desarrollo por urbanización podrá plantarse con subdivisión del área en manzanas, supermanzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a- Que el loteo propuesto no interfiera con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos para las redes de infraestructura e instalaciones en general.
- b- Que todos los lotes tengan acceso inmediato a una o más vías de uso público.
- c- Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
- d- Que las manzanas tengan una dimensión máxima equivalente a una hectárea y las supermanzanas una división equivalente a 4 hectáreas de área útil en ambos casos, delimitadas por una malla vial local vehicular del uso público, o parcialmente por vías vehiculares y parcialmente por otros bienes públicos, a excepción de vías peatonales.
- e- Que cumplan con las demás prescripciones contenidas con las demás normas específicas y con las exigencias de la licencia de urbanización.

PARÁGRAFO.- Las condiciones fijadas en el literal "d" se exigen únicamente para el desarrollo en uso residencial. Para otros usos establecerá la posibilidad de proponer supermanzanas con áreas superiores.

ARTICULO 163 / SISTEMA DE LOTEIO INDIVIDUAL.- Consiste en la división de las manzanas y supermanzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

TITULO VI

CAPITULO I

NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS ÁREAS DE TRATAMIENTO

ARTICULO 164 / Para desarrollar proyectos en lotes individuales, el lote debe formar parte de una urbanización existente ya aprobada o estar en un sector con tratamiento de consolidación, por lo tanto ya debe tener definidas sus vías, zonas verdes, parques, zonas comunales etc.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 165 / LOTE MÍNIMO.- Para desarrollos individuales, el lote debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Área mínima de 90 m² y frente mínimo de 6 m.
- b. Relación frente- fondo: ser la establecida cuando el cociente resultante de dividir el frente por el fondo no sea menor a 0.4 mts.

PARÁGRAFO.- La Dependencia de Planeación podrá tener en cuenta excepciones especiales a las áreas mínimas fijadas en este Artículo, para aquellos proyectos que contemplen soluciones de vivienda a ser construidas totalmente por el urbanizador.

ARTICULO 166 / SEMISÓTANO.- El semisótano debe estar a una altura máxima a 1.50 mts. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del andén. El uso se permitirá para uso de parqueo y con fines comerciales.

ARTICULO 167 / SOTANO.- En los sectores donde se permita el sótano tendrá un uso exclusivamente para parqueaderos e instalaciones técnicas. La altura mínima entre piso y placa debe ser de 2.50 mts.

ARTICULO 168 / RAMPAS.- Las rampas se presentarán de tres (3) tipos:

Tipo 1. Rampas vehiculares: tendrán una inclinación máxima del 20 %. En ningún caso podrán obstruir el tránsito peatonal y siempre deberá estar de la línea de paramento hacia adentro.

Tipo 2. Rampas peatonales: cualquier rampa que se plantee de uso peatonal tendrá una inclinación máxima del 10 % y un ancho mínimo de 1.20 mts.

Tipo 3. Rampas para minusválidos: todo proyecto de construcción ubicado en lote esquinero deberá plantear rampas para minusválidos ubicados sobre el andén, una vez terminado el giro de la esquina, tendrá una inclinación máxima del 10 % y un ancho mínimo del 1.50 mts.

PARÁGRAFO.- En los lotes esquineros el acceso a sótanos o semisótanos deberá ser por la vía secundaria.

ARTICULO 169 / ANDÉN.- En la presentación de los planos arquitectónicos, es indispensable el dibujo del andén integrado a la planta del primer piso de la edificación, en el cual se fije el ancho y la ubicación de acuerdo con los perfiles viales respectivos. En caso de ser un lote esquinero se señalará la ubicación de las rampas de minusválidos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 170 / ZONAS VERDES.- En la presentación de los planos arquitectónicos se dibujarán las zonas verdes cuando el perfil vial así lo indique, en la ubicación respectiva. En ningún caso, las zonas verdes que figuran como pertenecientes al perfil vial, podrán ser encerradas con ningún material estable, a una altura superior a 0.40 mts. ni ser cubiertas con cualquier material.

ARTICULO 171 / PRIMER PISO EN USO COMERCIAL.- Cuando se plante un uso comercial para el primer piso en la edificación se podrá plantear una ocupación del 100 % del área del lote en predios de menos de 60 mts²; del 90 % en lotes de 60m² a 80 m²; de 80m² en adelante se regirá por las normas del presente Acuerdo. La altura máxima será de 5m. contados a partir del nivel del andén y podrá tener un mezanine, el cual estará relacionado formal y visualmente, y no podrá ser superior al 50 % del área construida del primer piso.

Todo local comercial deberá tener previsto los servicios de depósito y sanitarios independientes. Los depósitos deberán tener un área mínima del 15% y máxima del 30 % del total del área para todo el desarrollo comercial de mas de 20 m².

ARTICULO 172 / ALTILLO.- El altillo estará retrocedido en 2.50 m mínimo de los paramentos de la construcción y debe estar involucrado dentro de la línea de cubierta.

Su área no podrá ser superior del 40% del área del piso anterior o del piso tipo según el caso. La escalera debe ser de carácter interno. El altillo en ningún caso podrá tener relación con la escalera general de la edificación.

ARTICULO 173 / VOLADIZO.- Estará ubicado a una altura mínima de 2.40 m contado a partir del nivel del andén. Dentro de él se podrán plantear balcones, respetando el derecho de privacidad y no servidumbres física y visual sobre predios vecinos. El voladizo no podrá ser mayor de un metro salvo en las (V.U.P.I) donde podrá ser de 1.50 m. Desde que se cumpla con los empates exigidos y sobre las V.U. pe. de 0.60 más, Cuando no sean menores de 6 m. en vías V.U.pe. menores de 6 metros no se permitirán voladizos.

ARTICULO 174 / VALLA.- Toda edificación que conste de uno (1) o más pisos o mayor de 100 m² de área construida, deberá colocar una valla en lugar visible donde se muestre los siguientes datos:

- a. Nombre del propietario.
- b. Nombre del proyectista
- c. Nombre del constructor responsable
- d. Uso de la edificación
- e. Área construida
- f. Número de licencia de construcción

PARÁGRAFO.- Esta valla deberá cumplir con las normas para el uso del espacio público.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 175 / ESCALERAS.- Toda edificación con circulación vertical únicamente por escaleras, que contemple más de 600 m² de área construida por piso, requerirá mínimo 2 unidades de circulación vertical adecuadamente separadas.

ARTICULO 176 / SISTEMA CONTRA INCENDIOS.- Toda edificación deberá contar con un sistema de incendios adecuado y aprobado por el Cuerpo de Bomberos y la dependencia de Planeación Municipal de Sabanalarga.

ARTICULO 177 / RADIOS DE GIRO.- Todo edificio en esquina deberá sujetarse a los radios de giro en el sardinel, de acuerdo con la siguiente tabla:

TIPO DE VÍA (SECCIÓN)	RADIO DE GIRO
■ 24 metros o más	8 metros
■ 20 a 24 metros	6 metros
■ 16 a 20 metros	4 metros
■ menos de 16 metros	3 metros

ARTICULO 178 / DUCTOS.- Toda edificación de tres (3) pisos deberá estar provista de ductos de basuras con todas las condiciones para fácil retiro de las mismas por los servicios municipales de aseo.

ARTICULO 179 / TANQUES.- Todo edificio de más de dos (2) pisos estará obligado a la dotación de tanques de almacenamiento de agua colocados en la parte superior de la edificación, a razón de 500 lits por cada unidad de vivienda, y / o por cada 400 m² de área comercial construida. Cuando se trate de apartamentos de una sola alcoba se admitirá la dotación de almacenamiento de 250 lits. Por cada apartamento de este tipo.

ARTICULO 180 / INSTALACIÓN PARA GAS.- A partir de la vigencia del presente acuerdo toda construcción nueva deberá prever la acometida de gas domiciliaria para cada unidad de vivienda. Contará con un medidor independiente ubicado en un sector de fácil lectura en el exterior, el cual se podrá ubicar en forma conjunta o independiente. Y deberá cumplir con la reglamentación de la empresa distribuidora de gas.

ARTICULO 181 / CASILLEROS POSTALES.- Todo edificio multifamiliar o comercial que contemple más de cuatro apartamentos y /o ocho oficinas deberá ser dotado de casillero postales, que permitan la entrega clasificada de correspondencia a los distintos apartamentos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

SECCIÓN I

ARTICULO 188 / URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES.- Los requisitos para la utilización de terrenos en urbanizaciones multifamiliares son los siguientes:

- a- La infraestructura física del terreno y del sector debe corresponder a las necesidades generadas por la población máximas según proyecto.
- b- El área total mínima que puede implicarse en un proyecto dado, varía según el área de tratamiento, de la siguiente forma:
 - Área de tratamiento de desarrollo: 6.400 m²
 - Área de tratamiento de consolidación: 4.000 m²
- c- Al área máxima de ocupación y las áreas libres serán:
 - Para el tratamiento de desarrollo la ocupación máxima será del 40 %; el otro 60 % se distribuirá así:
30% para zona libre pública y 30 % para zona libre privada.
 - Para el tratamiento de consolidación la ocupación máxima será del 50%; el otro 50% se distribuye así:
25% para zona libre pública y 25% para zona libre privada.

PARÁGRAFO : Las áreas exigibles para zona vía pública deberán ser cedidas al fondo de inmuebles urbanos y que se emplearán así: Vías obligatorias, zonas verdes a razón de 1.5 m² como mínimo por habitante, y parqueaderos de superficie para habitantes, a razón de 6 m², como mínimo por cada unidad de vivienda contemplada en el proyecto.

ARTICULO 189 / Los índices máximos de construcción, aplicados al área total del proyecto serán:

- Área de tratamiento de desarrollo: 1.0
- Área de tratamiento de consolidación: 1.2

ARTICULO 190 / El área mínima permisible por unidad de vivienda será de 36 m².

ARTICULO 191 / El retiro dentro de fachadas abiertas de torres dentro de la misma urbanización será de doce (12) m. El retiro mínimo entre fachada abierta y fachada cerrada dentro de la misma urbanización será de una cuarta parte de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 6 m



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 182 / APOORTE AL ORNATO ÁREA URBANA.- Todo proyecto de construcción cuya área por edificar sea superior a 2.000 m² incorporará al proyecto en área común del primer piso, interior o exterior una obra de arte que distinga y embellezca.

PARÁGRAFO PRIMERO. La obra de arte a que se refiere puede ser una estatua, un relieve, una escultura, un mural, un óleo, u otra manifestación de arte pictórico o escultórico que se integrará al proyecto general de la construcción, como parte de la declaración exterior del edificio, o del área del acceso principal.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Se excluye de su aplicación únicamente a los proyectos de vivienda tipo 1 y 2.

ARTICULO 183 / Para la matrícula definitiva de los servicios de acueducto y alcantarillado, se requiere haber entregado la obra plástica a satisfacción de la Dependencia de Planeación Municipal, que así lo hará constar en acta.

ARTICULO 184/ Cuando se solicite una misma licencia de construcción para un conjunto de edificios dentro de una misma ubicación se aplicará lo ordenado en el presente acuerdo si el área total edificada es superior a los 2.000 M² y el valor de la obra plástica se estimará sobre el impuesto liquidado por el total de los edificios.

ARTICULO 185/ El fondo de inmuebles urbanos, podrá recibir para el municipio, a cambio de la obra plástica a que se refiere este acuerdo, una contribución al arte, previo concepto de la Dependencia de Planeación Municipal.

CAPITULO II

URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES

ARTICULO 186 / DEFINICIÓN.- Denomínase urbanización multifamiliar aquella que se proyecta sobre terrenos ubicados sobre el perímetro urbano, que en las áreas de tratamiento se contempla para uso residencial tipo 3, con o sin los usos comerciales permitidos, y que se realice en edificio de tres (3) pisos.

ARTICULO 187 / MODALIDADES.- Se establecen modalidades básica de desarrollos para edificaciones multifamiliares así:

- a- Urbanizaciones multifamiliares
- b- Conjuntos multifamiliares
- c- Edificios multifamiliares aislados.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

PARÁGRAFO.- Se considera fachada cerrada aquella a la cual no se le da ninguna iluminación ni ventilación, con la única excepción de la que se requiere para zonas de servicios (cocina, baño, secadores de ropa, escaleras etc.).

SECCIÓN II

CONJUNTOS MULTIFAMILIARES

ARTICULO 192 / DEFINICIÓN.- Denomínase conjuntos multifamiliares aquellos proyectos constituidos por uso de vivienda con usos comerciales anexos o sin ellos, de tres (3) pisos, sobre lotes plenamente vinculados a la malla urbana, dentro de los sectores donde este uso se permita, y cuya área global sea superior a 1.500 m² e inferior a 4.000 m².

Todo conjunto multifamiliar exige que el lote considerado tenga por lo menos uno de los frentes sobre una vía de excepción pública mínima de 20 mts y sus frentes restantes si los tuviere a una vía de por lo menos 15 mts de excepción. Si el lote no cumple con esta norma, se podrá tomar consideración, mediante la cesión de un 10% de su área global útil como área libre adicional a lo exigido en el artículo siguiente.

ARTICULO 193 / CONDICIONES GENERALES.- Todo conjunto multifamiliar debe dejar el 20% de área global útil como mínimo, como área pública a ceder como muebles urbanos, la cual se distinguirá en primer lugar en zona libre de aparcamiento en superficie para vehículos de visitantes, a razón de 6 m² por unidad de vivienda contemplada y el excedente en zona pública verde y/ o piso duro. La zona de aparcamiento debe quedar claramente situada en el área útil del lote, con un máximo de un acceso y una salida sobre el andén y la zona verde pública.

El área de antejardín, podrá integrarse en casos especiales autorizados por la dependencia de Planeación Municipal, a la de aparcamiento, teniendo en cuenta en todo caso que dicha área de antejardín no se puede contemplar como parte del 20 % de cesión obligatoria.

Además del área global se exigirá la dotación de áreas libres privadas equivalentes a por lo menos el 15% del área global útil del lote, pero con la claridad de que las áreas de terrazas sobre plataforma que fuesen planteadas como áreas de recreación para los usuarios de la edificación, serán aceptadas como aporte total o parcial de esta área adicional.

La Dependencia de Planeación Municipal, queda facultada para revisar a su juicio la forma y disposición del área libre cedida de acuerdo con las necesidades de articulación del conjunto con el área urbana inmediata.

Cuando por la ubicación específica obligada, la zona pública a ceder, quede totalmente aislada de la zona pública del sistema vial, se obligará a ceder como adicional una franja de frente mínima de 6 m para conectar la zona pública del conjunto con la del sistema vial urbano.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 194 / ÍNDICE DE OCUPACIÓN.- Se establece un índice máximo de ocupación del 80% del área global útil del lote siempre y cuando las áreas libres privadas se dispongan en terrazas, si el área libre privada exigible se contempla a nivel, el índice máximo de ocupación es del 65%.

ARTICULO 195 / ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.- Se establece un índice máximo de construcción de 3.0 referido al 80% del área global útil del lote. En zonas comerciales que admiten edificios multifamiliares, se aplica a los conjuntos un índice de construcción de 5.0, con la salvedad que para uso de vivienda, el índice no podrá sobrepasar el 3.5 siendo el 1.5 restante aplicable al uso comercial.

ARTICULO 196 / RETIROS.- La norma general para retiro mínimo entre torres de un cuarto de la altura mayor. Si las torres están sobre plataforma, se considera la altura a partir de dicha plataforma.

Esta norma minima debe cumplir con el retiro mínimo de una torre con fachada abierta a otra con fachada cerrada o a medianera, sea de 6 m y retiro mínimo entre torres con fachadas abiertas ser de 12 m las fachadas cerradas requieren un retiro mínimo de 400 mts.

ARTICULO 197 / PLATAFORMA BÁSICA.- Si el conjunto contempla la construcción de una plataforma esta deberá tener 3 pisos o 9 m. como máximo.

ARTICULO 198 / PARQUEADEROS Y GARAJES.- Los parqueaderos y garajes privados para los apartamentos quedarán integrados en una sola zona o espacio unificado, a razón de 35 m² como máximo por apartamento. Solo se permitirá un acceso y salida de los mismos.

ARTICULO 199 / PARQUEADEROS ADICIONALES.- Si el proyecto de conjunto plantea de uso comercial de supermercado o almacén por departamentos, se exigirá un área libre adicional de aparcamientos a razón de un parqueo por cada 75 m² de área de exposición comercial y ventas.

El acceso a las áreas de depósito deberá disponerse de tal forma que no utilice área de la vía pública para cargue y descargue de mercancías.

SECCIÓN I I I

EDIFICIOS MULTIFAMILIARES AISLADOS

ARTICULO 200 / DEFINICIÓN.- Denominase edificios multifamiliares aislados aquellos constituidos por 3 o más unidades de vivienda, con usos comerciales anexos o sin ellos dispuestos en una o varias edificaciones de tres o más pisos, sobre lotes urbanizados y siempre que el área total del lote individual no exceda los 1.500 m².



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 201 / LOTES EN PROFUNDIDAD.- En lotes que cumpliendo con el frente mínimo establecido, tenga un fondo tal que el área global resultante admita la construcción de un segundo bloque de vivienda sin frente a la zona pública, este segundo grupo podrá ser admitido siempre y cuando se respete una separación mínima entre ambos lotes igual a la mitad de la altura mayor de la edificación sin que esto altere o reduzca de ningún modo la obligación de los retiros frontales establecidos.

Esta separación no será en ningún caso inferior a 6 mts, y cuando la separación tenga lugar entre fachadas o frentes abiertos tendrá como mínimo 12 mts.

ARTICULO 202 / LOCALES COMERCIALES.- En edificios multifamiliares aislados, en zonas residenciales se permitirán locales comerciales en el primer piso de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- Frente mínimo del local 3 mts.
- Área máxima 48 m².

La relación de fondo a frente del local no excederá de 3 a 1.

ARTICULO 203 / ANCHO DE VÍA.- Los edificios multifamiliares aislados solo podrán construirse en lotes que tenga frente a una vía con sección mínima de 15 m. en lotes de esquina esta exigencia debe cumplirla al menos uno de los dos frentes del lote. Las distancias mínimas de los retiros entre fachadas de edificios deberán ser mínimas de 12 mts.

ARTICULO 204 / PARQUEADEROS.- En sótano o semisótano se permitirán parqueaderos a razón de 30 m² como máximo por apartamento en todas las áreas de tratamiento. Solo se permitirá un acceso y una salida a los mismos.

A nivel de los andenes se permite la utilización de área comercial donde la norma lo permita, convertible- a voluntad del proyectista - en garajes, total o parcialmente.

ARTICULO 205 / NORMAS MÍNIMAS.- Todos los edificios de este grupo tendrán una altura mínima de primer piso de 2.80 mts. a partir del nivel del andén.
Especificaciones de construcción por grupos de áreas y frente:

- a. Lotes con área menor de 150 m²
 - Frente mínimo 6 (seis) metros.
- b. Lotes con áreas frente entre 151 y 250 m²
 - Frente mínimo 7.00 m.
- c. Lotes con áreas entre 251 y 500 m²
 - Frente mínimo 10 mts.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

- Índice máximo de construcción: 4.0 teniendo en cuenta que para vivienda solo se puede utilizar como máximo el índice de 3.0 y el 1.0 restante para uso comercial. Índice máximo de ocupación 60%.
- d. Lotes con áreas entre 501 y 1500 m²
- Frente mínimo 14 mts.
- Índice máximo de construcción: 4.5 teniendo en cuenta que para vivienda solo se puede utilizar como máximo el índice de 3.5 y el 1.0 restante para uso comercial. Índice máximo de ocupación el 50%.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los lotes con frente menor del señalado en cada caso, se les aplicará lo previsto en la escala anterior del área según el frente de que dispongan.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Los edificios con área total construida de 1.200 m² están obligados a dejar un retiro en primer piso, a todo lo largo del frente del lote, como área de propiedad privada pero netamente integrada al andén. Este retiro será como mínimo de 1.50 mts. Para edificaciones con áreas construidas de 1.500 a 3.000 m² y de 2.500 mts. Para áreas superiores a 3.000 m².

TÍTULO VII

DE LOS PROCEDIMIENTOS Y TRAMITES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 206 / EXCLUSIVIDAD DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.- Las licencias y permisos los expedirá el Municipio a través de la dependencia de Planeación Municipal.

ARTICULO 207 / EL TITULAR DE LA LICENCIA.- Podrán ser titulares de las licencias de urbanización o de parcelación los propietarios de los respectivos inmuebles de la licencia de construcción y de los permisos los propietarios y los poseedores de inmuebles que hubiesen adquirido dicha posesión de buena fe.

No serán titulares de una licencia o un permiso, los adquirentes de inmuebles que se hubiesen parcelado, urbanizado o construido al amparo de una licencia o un permiso. La expedición de la licencia o del permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio y las características de su posesión.

PARÁGRAFO : La licencia y el permiso recaen sobre el inmueble y producirán todos sus efectos aún cuando este sea posteriormente enajenado.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 208 / OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA.- Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificación o de urbanización y parcelación para construcción de inmuebles, de terrenos en las áreas urbanas y suburbanas del Municipio de Sabanalarga, se requiere permiso o licencia expedida por la Dependencia de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO.- En las zonas rurales se exigirán licencias de construcción cuando el destino sea de uso comercial, industrial y / o actividad petrolera.

ARTICULO 209 / RESPONSABILIDAD DE LA LICENCIA.- El titular de la licencia o del permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en el desarrollo de la misma.

ARTICULO 210 / RESPONSABILIDAD DEL TRAMITADOR.- Toda tramitación ante la Dependencia de Planeación Municipal que conlleve la expedición de licencia de urbanización, de loteo y de construcción, deberá ser realizada directamente por el proyectista, por lo tanto solamente a él o mediante autorización escrita a un tercero, se le hará entrega de la documentación correspondiente de la licencia de construcción y los planos aprobados. La contravención a esta disposición por parte del funcionario encargado será causal de mala conducta.

ARTICULO 211 / EXIGIBILIDAD DE DOCUMENTACIÓN.- Los funcionarios encargados de dar trámite a la aprobación de planos y expedición de licencias de construcción, no podrán exigir documentación diferente a la que en este Acuerdo expresamente se autoriza.

ARTICULO 212 / SITUACIÓN JURÍDICA.- La licencia y el permiso crean para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreta y por lo tanto no pueden ser revocados sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificasen las normas urbanísticas que lo fundamentaron.

ARTICULO 213 / VIGENCIA.- El trámite de vigencia de la licencia y/ o permiso será de dos (2) años respectivamente y su prórroga será fijada por la Dependencia de Planeación Municipal para lo cual podrá tener en cuenta para la duración del proyecto.

PARÁGRAFO.- El término de la prórroga de la licencia y del permiso no podrá ser superior en un 50% al término de la autorización respectiva.

ARTICULO 214 / COMUNICACIÓN A LOS VECINOS.- Para dar cumplimiento al decreto 1319 del 93 sobre comunicación a los vecinos la Dependencia de Planeación Municipal dará a conocer mediante comunicado público por medio radial o escrito, de manera periódica un listado de licencias de construcción, urbanización y loteo aprobadas en donde consten como minimo los siguientes datos:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

- a- Nombre del solicitante
- b- Ubicación del predio
- c- Área y frente
- d- Uso y altura de la construcción.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Esta comunicación deberá aparecer como mínimo 3 días consecutivos.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El costo de las publicaciones será cargado al propietario en la liquidación que se le haga para la expedición de la licencia respectiva.

ARTICULO 215 / PLAZOS DE EJECUCIÓN.- El término de ejecutoria para el titular y los terceros empezará a correr el día siguiente al de la publicación y en caso de los vecinos a partir de su notificación. El titular, los vecinos y los terceros podrán interponer contra el acto notificado y publicado, según sea el caso los recursos de la vía gubernativa que señala el Código Contencioso Administrativo.

Transcurrido un plazo de 2 meses, contados a partir de la imposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido.

Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

En caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal, bastará con notificar en los términos previstos del presente Artículo al administrador quien actuará en representación de la copropiedad o de la persona jurídica constituida por los propietarios.

ARTICULO 216 / DE LAS SOLICITUDES PREVIAS A UN TRAMITE.- Cualquier persona podrá solicitar a la Dependencia de Planeación Municipal información general o específica sobre aspectos de desarrollo en el área de su jurisdicción o certificación relativa a un caso particular y tendrá derecho a una pronta respuesta.

ARTICULO 217 / INFORMACIÓN GENERAL.- Toda solicitud de información general o específica sobre aspectos de desarrollo será resuelta por la Dependencia de Planeación Municipal mediante oficio en el cual se determinará la caducidad del concepto emitido.

ARTICULO 218 / INFORMACIÓN RELATIVA.- Toda solicitud de información relativa a tipo de normas a aplicarse a un predio particular será resuelta por la Dependencia de Planeación Municipal a través de una demarcación en el cual se determine la vigencia de dicha certificación.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 219 / RESPUESTA SOLICITUDES.- La Dependencia de Planeación Municipal deberá resolver solicitudes de cualquier persona sobre los siguientes aspectos:

1. Usos
2. Posibilidad de prestación de servicios públicos
3. Afectaciones del plan vial y de servicios públicos
4. Normas urbanísticas y arquitectónicas para un sector
5. Indicaciones sobre situación legal de los lotes o urbanizaciones
6. Indicaciones sobre trámites a seguir según el desarrollo propuesto
7. Estado de una tramitación
8. Otros.

PARÁGRAFO.- La información sobre disponibilidad de servicios públicos será solicitada a cada una de las empresas que los provea.

ARTICULO 220 / SUPERVISIÓN CONSTRUCTOR RESPONSABLE.- La Dependencia de Planeación Municipal por medio de sus inspectores urbanísticos durante la ejecución de obras hará una supervisión permanente para constatar que la dirección técnica de la obra está hecha directamente por la persona que figura como constructor responsable.

ARTICULO 221 / CUMPLIMIENTO.- La Dependencia de Planeación Municipal durante la ejecución de las obras deberá vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas y especificaciones técnicas, así como las normas contenidas en el código de construcciones sismo resistentes.

ARTICULO 222 / TRANSFERENCIA.- La transferencia de las zonas de cesión de uso público se perfeccionará mediante el registro en la oficina de Registro e Instrumentos públicos de Sabanalarga según escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación, se enajenan las zonas de cesión de uso público de conformidad con lo establecido en los Artículos 3 y 4 del Decreto 1380 de 1992 y en este Acuerdo.

ARTICULO 223 / IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.- Toda licencia debe estar referida a un predio o conjunto específico de predios, identificados por su matrícula inmobiliaria y por sus fichas catastrales individualizadas, en aquellos casos particulares que expresamente exceptúe la Junta de Planeación Municipal para determinar el inmueble, solo requerirán de individualización catastral como requisito previo para la expedición de licencias.

ARTICULO 224 / PREDIO. DEFINICIÓN.- Para efectos de este acuerdo se entiende por predio el inmueble, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alinderado e identificado con su respectivo folio de matrícula y su ficha catastral.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 225 / LA INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO.- Siempre que se solicite una licencia será requisito para su expedición el que el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud haya sido debidamente individualizados, segregados o englobados, según sea el caso en la oficina de Instrumentos públicos, salvo las excepciones que expresamente, establezca la Dependencia de Planeación Municipal.

ARTICULO 226 / LICENCIA PARA EFECTUAR REPARACIÓN.- Toda persona o entidad que efectúe una reparación que implique la obstrucción o rotura de cualquier vía o red de servicio público, deberá obtener la licencia respectiva de la Dependencia de Obras Públicas y deberá efectuar la reparación de la vía o red de servicio público por las normas transcritas por la misma.

ARTICULO 227 / CLASES DE LICENCIAS.- Las licencias pueden ser:

1. De urbanización de terrenos
2. De loteo
3. De construcción, ampliación. Modificación, adecuación, reparación o demolición de construcciones.
4. De uso.

SECCIÓN I

LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE TERRENOS

ARTÍCULOS 228 / DEFINICIÓN.- Es la autorización oficial concedida por la Dependencia de Planeación Municipal al propietario y / o constructor responsable para realizar obras de urbanismo e infraestructura de servicios, dotación, adaptación y equipamiento de espacios públicos y privados trazado y construcción de vías y otras obras similares dentro del perímetro urbano y las áreas suburbanas.

Sin ésta no se podrá construir ni tramitar ninguna licencia de construcción en predio alguno.

ARTICULO 229 / DE LA TRAMITACIÓN.- Las personas naturales o jurídicas que deseen adelantar programas de urbanización en el territorio municipal o sub divisiones de predios, deberán cumplir las disposiciones del presente Acuerdo y en especial la de obtener la licencia respectiva, expedida por la Dependencia de Planeación municipal.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El urbanizador deberá cumplir previamente con la inscripción en el registro de enajenadores y solicitar el permiso de enajenación según decreto ley 78 de 1987, que cobra vigencia con el Decreto 405 de 1994.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Para tramitar licencias de urbanizaciones así como para ejecutar las obras de urbanismo y saneamiento, es requisito actuar como representante autorizado por el propietario y ser Arquitecto titulado y matriculado en el consejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura e inscrito previamente en la Dependencia de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO TERCERO.- La Dependencia de Planeación podrá otorgar licencias parciales para adelantar urbanizaciones que se realice en varias etapas, siempre que estén dentro de un programa total y su ejecución y saneamiento garanticen la conformidad con lo previsto en este Acuerdo.

ARTICULO 230 / DE LA DESIGNACIÓN.- El propietario del predio designará en la solicitud de la licencia de construcción en formato de la Dependencia de Planeación municipal al constructor responsable quien deberá ser Arquitecto o Ingeniero civil debidamente matriculado e inscrito en esta oficina y quienes deberán firmar la aceptación de la designación, compromisos y responsabilidades que determinen las normas vigentes, referentes al proyecto.

ARTICULO 231 / REGLAMENTO DE LA PROPIEDAD.- Toda agrupación o conjunto de vivienda unifamiliares, tendrán un reglamento de copropiedad donde se especifique, cuales son los bienes de propiedad individual y de propiedad privada comunal.

ARTICULO 232 / AFECTACIÓN VIAL.- En todos los casos en que se desee realizar proyectos de urbanización el propietario deberá solicitar la afectación vial a la Dependencia de Planeación municipal, quien dará respuesta en un plazo no superior a los 15 días calendario, debiendo adjuntar lo siguiente:

1. Solicitud por escrito, firmada por el arquitecto proyectista y el propietario.
2. Plano topográfico del terreno con la localización de la arborización y demás elementos naturales que forman parte del predio con sus memorias y carteras. El cual deberá estar amarrado al B.M. más cercano.
3. Escritura del predio (fotocopia autenticada) y / o documento de compraventa.

ARTICULO 233 / PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO Y REQUISITOS.- Se presentará a la dependencia de Planeación municipal un anteproyecto, con el fin de determinar la factibilidad, de la propuesta en cuanto al cumplimiento de las normas previstas y del suministro de servicios públicos por parte de las entidades respectivas para lo cual el propietario o proyectista designado deberá presentarlo personalmente ante la dependencia de Planeación Municipal.

- Planos del diseño propuesto, ubicando las áreas de afectaciones viales y las áreas de cesión y en general todo lo que ayude a ilustrar la propuesta, a escala 1: 1.000 según lo permita el tamaño del predio.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

- La propuesta de distribución de redes de servicios de acueducto, energía, alcantarillado y gas los cuales se deberán plantear con redes de suministro subterráneos.
- Copia de la demarcación firmado por el Arquitecto responsable, quien deberá estar inscrito en la Dependencia de Planeación Municipal.

ARTICULO 234 / PRESENTACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO.- Una vez aprobado el anteproyecto, el propietario y/ o proyectistas asignados, procederá a presentar los planos definitivos del proyecto a la Dependencia de Planeación Municipal.

1. Certificado de libertad del predio. (Matrícula inmobiliaria)
2. Certificado catastral vigente
3. Paz y salvo Municipal
4. Fotocopia autenticada de la escritura del predio y / o documento de compraventa
5. Certificado de disponibilidad de servicios expedida por la entidad competente.
6. Tres juegos de planos con la siguiente información:
 - a- Plano topográfico del terreno con la localización de la arborización y demás elementos naturales que forman parte del predio, con sus memorias y carteras. El cual deberá estar amarrado al B.M. más cercano.
 - b- Planos del diseño propuesto, a escala 1: 750 a 1: 500 según lo permita el tamaño del predio que deberá contener:
 - Afectación vial
 - Perfiles viales
 - planta general
 - Localización 1: 1.000
 - c- Planos técnicos de servicios públicos:
 - Acueducto
 - Alcantarillado
 - energía (con el visto bueno de la empresa de energía)
 - telefonía (con el visto bueno de Telecom)
 - gas (con el visto bueno de la empresa pertinente.)

ARTICULO 235/ TIEMPO DE REVISIÓN POR PARTE DE PLANEACIÓN.- La Dependencia de Planeación Municipal, tendrá un término de quince (15) días hábiles contados a partir de la presentación del proyecto para aprobar o no según las normas del presente acuerdo.

ARTICULO 236 / ELABORACIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS.- Para la elaboración de los proyectos técnicos se requieren:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

- a- Solicitar expedición de especificaciones técnicas ante las empresas de energía, gas y Dependencia de Servicios Públicos Municipales y Telecom.
- b- Elaborar diseños técnicos de las obras de infraestructura
- c- Presentar propuesta de diseño de vías.
- d- Presentar propuesta de redes de Acueducto, alcantarillado, energía y gas.

ARTICULO 237 / APROBACIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS.- Los proyectos técnicos deberán ser presentados a las Empresas respectivas para su incorporación a sus redes existentes, por parte de su propietario.

ARTICULO 238 / REVISIÓN.- La revisión de los planos arquitectónicos por parte de la Dependencia de Planeación Municipal, deberá basarse en las normas expedidas mediante:

- a. La demarcación y normas correspondientes.
- b. Anteproyecto con las normas pertinentes.
- c. Plano de localización, con referencia a las normas pertinentes.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los planos aprobados por la dependencia de Planeación Municipal, se consideran en todos los casos como planos aprobados para efectos de licencia de construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Revisado el estudio y revisión del proyecto arquitectónico, se informará al interesado mediante oficio de la aprobación o no del mismo. En caso negativo se incluirán en dicho oficio todas y cada una de las observaciones sobre el incumplimiento de las normas, los oficios tendrán una vigencia de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de su expedición. Si el oficio no es contestado dentro de este plazo, el expediente se declarará vencido y para continuar deberá hacer nueva solicitud. Si se presenta la documentación faltante exigida, o se corrigen los errores solicitados, no se requiere presentar nuevamente el proyecto.

PARÁGRAFO TERCERO.- El incumplimiento de los términos estipulados en el párrafo dos por parte de los funcionarios de la oficina de Planeación Municipal, será causal de mala conducta.

ARTICULO 239 / ESTUDIO.- El estudio del proyecto arquitectónico deberá concentrarse únicamente en los aspectos normativos establecidos en la demarcación o en anteproyectos, en el plano de localización o en el presente acuerdo y ningún funcionario de la Dependencia de Planeación podrá exigir requisitos diferentes a ellos.

ARTICULO 240 / PRESENTACIÓN DE ANTEPROYECTO.- La presentación del anteproyecto ante la Dependencia de Planeación Municipal, será obligatorio para todos los casos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 241 / ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN / Una vez el propietario sea notificado sobre la aprobación del proyecto de urbanización, procederá a entregar por escritura pública al Municipio en la persona o entidad que delegue para tal fin el Alcalde, las áreas públicas correspondientes a cesiones y vías. Sin el cumplimiento de este requisito, no se expedirá ninguna licencia de construcción para desarrollar obras en la urbanización aprobada.

ARTICULO 242 / PAGOS DE IMPUESTOS.- Si se aprobó el proyecto por la dependencia de Planeación Municipal, el propietario pagará los impuestos pertinentes, según las tablas establecidas por el Consejo Municipal, con este pago de impuesto la dependencia de Planeación podrá expedir la Resolución con la Licencia para urbanizar.

ARTICULO 243 / VIGENCIA.- La licencia para urbanizar, tendrá una vigencia de 24 meses, contados a partir de la fecha de expedición, si durante este lapso no se ha hecho entrega al Municipio de las cesiones que contempla el proyecto, se deberá solicitar revalidación de la Licencia, teniendo que pagar el propietario la diferencia que resulte de la nueva liquidación, según las tarifas vigentes en ese momento.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La Dependencia de Planeación expedirá la Licencia para urbanizar, dentro de los cinco días hábiles siguientes al pago de los impuestos.

ARTICULO 244 / ALTURAS ADICIONALES.- Los constructores que pretendan desarrollar una altura superior a las permitidas en las diferentes áreas de tratamiento señaladas en este Acuerdo, podrán solicitar a la Junta técnica de Planeación Municipal, la altura adicional con los siguientes topes:

- Altura máxima permitida 1 piso: Adicional 1 piso
- Altura máxima permitida 2 pisos: Adicional 1 piso

ARTICULO 245 / IMPUESTO POR ALTURA ADICIONAL.- El constructor retribuirá al Municipio como impuesto de construcción adicional al liquidado por área construida, un valor que se establece y liquida para todos los casos con base en la siguiente formula:

$$IC = \frac{A \times B \times 1.2}{E}$$

Donde :

IC : Impuesto de construcción
A : Área construida adicional
B : Avalúo catastral del lote por m²
E : Estratificación socioeconómica del lote

PARÁGRAFO.- El valor del impuesto de construcción adicional será cancelado junto con los demás impuestos de aprobación.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

SECCIÓN I I

LICENCIAS PARA LOTEEO

ARTICULO 246 / TRAMITES.- Cuando un predio se subdivida en un máximo de cinco (5) lotes y este no conlleve cesión de espacios públicos o la realización de obras de infraestructura, el propietario y / o proyectista presentarán para su aprobación, la siguiente documentación:

- 1- Escritura del predio (fotocopia autenticada).
- 2- Tres (3) Juegos de planos donde conste la subdivisión el perfil vial y la localización del terreno, con su respectivo cuadro de áreas.
- 3- Solicitud en papel común firmado por el proyectista o en formato dado por la oficina de Planeación Municipal.
- 4- Certificado de tradición y libertad (fotocopia autenticada)

PARÁGRAFO PRIMERO.- La subdivisión deberá ajustarse en cuanto a áreas mínimas con lo dispuesto en este acuerdo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- La Dependencia de Planeación Municipal expedirá resolución de aprobación en un plazo no mayor a 10 días hábiles la cual tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses a partir de su expedición.

SECCIÓN III

LICENCIA PARA CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 247 / DEFINICIÓN.- Es la autorización oficial concedida por la Dependencia de Planeación Municipal, para adelantar obras de construcción, ya sean nuevas, remodelación, adecuación, reformas substanciales o ampliaciones en el área del municipio, ya sea en el área urbana o suburbana de acuerdo a la reglamentación establecida por cada caso.

ARTICULO 248 / TRAMITES.- Toda solicitud de licencias de construcción, deberá regirse por los siguientes trámites:

- 1- Demarcación (opcional)
- 2- Presentación del Proyecto
- 3- Pago de impuestos
- 4- Solicitud de licencia de construcción
- 5- Prestación de servicios.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 249 / DEMARCACIÓN.- Si existe alguna duda sobre la ampliación de las normas en un predio específico, el propietario y / o proyectista asignado podrá solicitar la demarcación a la Dependencia de Planeación Municipal. La respuesta se deberá obtener en un plazo máximo a cinco días (5) hábiles y contendrá los siguientes requerimientos a los cuales debe ajustarse la construcción para su aprobación. En la solicitud se deberá adjuntar lo siguiente:

- 1- Escritura del predio (Fotocopia autenticada).
- 2- Plano de localización del predio en la urbanización o sector en formato oficial, junto con los datos que allá se soliciten.

PARÁGRAFO.- La demarcación, tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha de expedición.

ARTICULO 250 / PRESENTACIÓN DEL PROYECTO.- Cuando la construcción propuesta, se ajusta a los requerimientos establecidos para el predio, se presenta a la Dependencia de Planeación, con la siguiente documentación:

1. Solicitud en formato expedido por la dependencia de planeación Municipal firmado por el proyectista, el constructor responsable y el propietario.
2. Escritura del predio (fotocopia autenticada y/o documento compraventa)
3. Paz y salvo municipal.
4. Certificado catastral.
5. Disponibilidad de servicios expedida por la dependencia de Servicios Públicos.
6. Tres juegos de planos con la siguiente información:
 - a. Localización del predio a escala 1: 500, en el cual debe figurar la distancia a la esquina más cercana y los anchos de las vías existentes.
 - b. Plantas, cortes, fachadas, planta de cubierta, planta de cimientos y desagües, cuadro de áreas y detalles constructivos ajustados a la norma sismorresistente.
7. Para proyectos de tres pisos se exigirá:
 - Cálculos, diseños y memorias estructurales firmados por un Ingeniero Civil debidamente matriculado.
 - Diseño eléctrico firmado por un Ingeniero Eléctrico
 - Diseño hidráulico y sanitario firmado por un Ingeniero sanitario.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

- Certificación de la capacidad portante del terreno, expedida por un Ingeniero de suelos.
8. Para proyectos de tres (3) pisos o más además se exigirá:
- Estudio de suelos
 - Equipo y sistema integral contra incendios.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La Dependencia de Planeación diseñará y suministrará los formatos que sean necesarios para cumplir lo dispuesto en el presente artículo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Toda construcción que se adelante en el municipio, debe ajustarse a las normas establecidas en el código de construcciones sismorresistente.

PARÁGRAFO TERCERO.- Para el incumplimiento de este artículo se entiende como piso la altura que hay entre placa y placa, por lo que se incluyen los semisótanos, mezanines y altillos.

ARTICULO 251 / SOLICITUD DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.- La solicitud de licencias de construcción deberá ir en el formato expedido por la oficina de Planeación Municipal, con firma del propietario el proyectista y el constructor responsable.

PARÁGRAFO.- Para construcciones hasta de dos (2) pisos inclusive y no mayores de 200 m² de área construida, se aceptará la designación de " Técnico Constructor " al constructor responsable el cual deberá estar inscrito en la oficina técnica de Planeación municipal.

ARTICULO 252 / VIGENCIA.- La licencia de construcción tendrá una vigencia de cuatro meses a partir de la fecha de expedición, si la obra no se ha construido en este tiempo se deberá solicitar su renovación a la Dependencia de Planeación la cual liquidará el impuesto de licencia con las tarifas que rijan al momento, es decir que el propietario pagará la diferencia de la nueva liquidación.

ARTICULO 253 / PAGO DE IMPUESTOS.- Después de aprobado el proyecto por la Dependencia de planeación Municipal el propietario debe cancelar los impuestos respectivos de acuerdo con las tarifas establecidas por el Concejo Municipal. Para la expedición de las Licencias será requisito indispensable la cancelación de los impuestos de demarcación, ocupación de vías, aprobación de planos y licencia de construcción de acuerdo con las tarifas que rijan al momento con el recibo de cancelación de este impuesto se procede a dar licencia de construcción no mayor a tres días hábiles.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La liquidación de impuestos tendrá una vigencia de un año, contado a partir de la fecha de aprobación de los planos arquitectónicos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso de no ser cancelada la liquidación dentro de la vigencia esta perderá toda validez y deberá solicitarse la revalidación de la tramitación y se expedirá la liquidación de acuerdo a la tarifa que rija en el momento.

ARTICULO 254 / INSTALACIÓN DE SERVICIOS.- Durante el desarrollo de la obra todos los servicios de infraestructura no tendrán carácter definitivo. Una vez terminada la construcción se solicitará a la dependencia de planeación una certificación de la terminación de la obra, en la cual consta, previa verificación, que la construcción se ajusta a los planos aprobados. Con esta certificación, el propietario podrá solicitar la instalación definitiva de servicios.

PARÁGRAFO.- REFORMAS AL PROYECTO.- Si una vez iniciada la construcción y durante el transcurso de la misma se requiera hacerle modificaciones al proyecto arquitectónico de tal manera que afecten de manera sustancial la distribución de los espacios, su fachada, los patios, aislamientos, alturas o el uso, el propietario por intermedio del proyectista deberá presentar las modificaciones correspondientes en un nuevo juego de planos para que sean aprobados por la Dependencia de Planeación municipal.

ARTICULO 255 / TRAMITACIÓN.- Si el proyectista es el mismo la tramitación del proyecto se hará siguiendo el procedimiento de la primera vez, si el proyectista fuera diferente se anexará un oficio firmado por el primer diseñador, en el cual manifieste su retiro de cualquier compromiso con el propietario. De igual manera se procederá si el constructor responsable es diferente al cual se le expidió la licencia la primera vez.

ARTICULO 256 / LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS.- En el caso anterior los impuestos se liquidarán de la siguiente forma:

- a- Ocupación de vía: Proporcional al tiempo que falte para terminar la obra.
- b- Aprobación de planos: proporcional a la mayor cantidad de área si la hubiese

ARTICULO 257 / El Jefe de la Dependencia de Planeación Municipal expedirá una resolución en la que anula en todo o en parte el proyecto inicial y a la vez aprueba el nuevo y su correspondiente licencia de construcción.

CAPÍTULO II

SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTICULO 258 / EDIFICACIONES O REFORMAS NO CONTEMPLADAS EN LA LICENCIA.- El que adelante edificación o introduzca en ella reformas sin amoldarse a las condiciones de la licencia, incurrirá en multa de dos salarios mínimos mensuales a 50 salarios mínimos mensuales de acuerdo al avance de la obra y suspensión de la obra mientras no cumpla con aquellas condiciones.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

Si se hubiese terminado la edificación se impondrá multas sucesivas de dos salarios mínimos mensuales hasta que se haga la obra de conformidad con las condiciones de la licencia de construcción.

ARTICULO 259 / RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR.- El Arquitecto, Ingeniero constructor o maestro de obra que dirija o administre obras cuya construcción no se ajuste a las condiciones mínimas y las condiciones anotadas en la licencia, incurrirá en multa de dos salarios mínimos a 50 salarios mínimos mensuales de acuerdo al avance de la obra.

ARTICULO 260 / ENAJENACIÓN DE PREDIOS SIN LICENCIA.- La persona propietaria de urbanización o parcelación que enajene solar, sin haber obtenido la licencia respectiva de las obras de urbanismo o pudiéndola conseguido o la deje vencer, sin haber cumplido con las obligaciones contraídas con el Municipio incurrirá en multa de dos a diez salarios mínimos mensuales.

ARTICULO 261 / DEMOLICIÓN DE LA OBRA.- La Dependencia de Planeación Municipal por medio de Resolución estará facultada para que el que termine obra de urbanismo, edificación o modificación de obra sin permiso, se le imponga como sanción la demolición de obra si lo construido no se ajusta en todo los requisitos exigidos por la Dependencia de Planeación según el caso.

ARTICULO 262 / INFRACCIONES DEL PRESENTE ACUERDO.- Compete al Secretario de Planeación Municipal el conocimiento de las infracciones de que trata este Acuerdo. Cuales quiera de los funcionarios encargados de la vigilancia y control de obras que por su negligencia diesen lugar a que se continúen o terminen obras sin permiso, incurrirán en mala conducta que dará lugar según la gravedad de la falta a la suspensión o pérdida del empleo.

ARTICULO 263 / MULTAS.- La Dependencia de Planeación Municipal comunicará mediante resolución la multa correspondiente al (los) infractor (res) de este acuerdo la cual se debe pagar en la Tesorería municipal en un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles a partir de su notificación, si cumplido este término no se ha efectuado el pago se aplicarán gradualmente las siguientes sanciones:

1. Al propietario
 - a- Suspensión temporal de la obra
 - b- Suspensión definitiva de la obra
 - c- Demolición de la obra en el área de la infracción.
2. Al constructor responsable
 - a- Amonestación escrita
 - b- Suspensión temporal de la inscripción de uno a doce meses
 - c- Suspensión definitiva de la inscripción.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

PARÁGRAFO.- El Alcalde notificará por escrito a la Inspección de policía sobre la orden de sellamiento de una obra para que esta la haga efectiva.

ARTICULO 264 / MEDIDAS CORRECTIVAS.- Cuando se impongan medidas correctivas de suspensión o de reparación de obra, por acometer o terminar obras de urbanismo, edificación o modificación de obra sin sujeción a las condiciones exigidas en el permiso, ésta se comunicará a las empresas de servicios respectivas para que se abstenga de instalar sus servicios en la construcción que dio lugar a la medida correctiva.

ARTICULO 265 / SUSPENSIÓN DE LA OBRA.- Al que necesitando permiso para acometer la ejecución de obras de urbanismo, edificación o modificación de obras, las inicie sin tal permiso o sin sujeción a las condiciones establecidas en él se le impondrá suspensión de la obra.

ARTICULO 266 / CONTRAVENCIÓN.- Si hallándose en firme la providencia respectiva el infractor prosigue la obra o la termina, el funcionario previa comprobación sumaria del hecho, ordenará de plano la demolición de la parte construida en contravención del fallo que impuso la suspensión.

ARTICULO 267 / MULTAS DEJADAS DE PAGAR.- Si el contraventor que se le haya impuesto multas deja de pagarlas, su valor será cargo a la tarjeta de cobro de impuesto predial y complementarios y no se recibirá el pago de estos impuestos separadamente del valor correspondiente a la sanción impuesta, ni la Tesorería Municipal expedirá paz y salvo municipal al propietario mientras no haya cancelado el valor total que aparezca en la respectiva tarjeta de cobro.

ARTICULO 268 / CANCELACIÓN DE LICENCIA.- La Dependencia de Planeación Municipal será la entidad encargada a su juicio de cancelar las licencias de construcción mediante Resolución motivada en la cual se estipulará el tiempo de la suspensión de la obra o si se trata de sanción temporal o definitiva.

De la misma manera será la encargada de imponer las multas respectivas.

PARÁGRAFO.- La Dependencia de Planeación Municipal enviará mediante oficio copia de la Resolución a la inspección de Policía para hacerlas cumplir.

ARTICULO 269 / CAUSAS DE CANCELACIÓN.- Serán causal de cancelación de la Licencia de construcción los siguientes:

- a. Modificación al proyecto general sin autorización de la Dependencia de Planeación Municipal.
- b. Contratación de arquitectos, ingenieros o técnicos contratistas sin estar inscritos en la Dependencia de Planeación Municipal.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

- c. Cualquier fraude o falsificación de documentos para la obtención de la aprobación de planos.
- d. La no-cancelación de impuestos que se origina posteriormente a la aprobación de los planos tales como: Ocupación de vías, demolición y obras adicionales.
- e. La no-entrega luego del plazo previsto de las cesiones de áreas estipuladas en la licencia de urbanización
- f. Que la dirección de la obra sea encargada a personas distintas a la que aparece en la correspondiente licencia de construcción.

CAPÍTULO III

GLOSARIO

ARTICULO 270 / Para la correcta interpretación de las normas contenidas en le presente Acuerdo; adoptándose las siguientes definiciones:

ACTIVIDAD CONTAMINANTE.- Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios liquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

AFECCIÓN.- Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas de interés social.

AGRUPACIÓN.- Es el desarrollo urbanístico -Arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios integrados en su totalidad por áreas de propiedad y su privado- comunal con áreas de uso y propiedad individual.

ASLAMIENTO LATERAL.- Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

ASLAMIENTO POSTERIOR.- Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.- Es el número de pisos permitidos, tomados por el frente del predio, partiendo del nivel de los andenes, mantenido en forma constante sobre el nivel del terreno.

ALTURA DE PISOS.- Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

ANCHO DEL LOTE.- Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz comprendida entre la línea de demarcación y el lindero del lote.

ANCHO DE LA VÍA.- Es la distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.

ANDEN.- Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.

ANTEJARDÍN.- Es el área libre de propiedad privada comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.

AREA BRUTA URBANIZABLE.- Es la que corresponde al total del globo del terreno por desarrollar.

ÁREA CONSTRUIDA.- Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponde a la suma de la superficie de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

ÁREA CUBIERTA.- Es la proyección del total de la edificación techado sobre un plano horizontal.

ÁREAS DE ACTIVIDAD.- Corresponde a cada una de las divisiones superficiarias en que se subdivide, con el fin de reglamentar sus usos.

ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.- Son aquellas que por ser o por estar previstas como centros de empleo por su localización estratégica dentro del área urbana, por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de la actividad cotidiana.

ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.- Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda y que se conforman alrededor de las áreas y eje de actividad múltiple.

ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA.- Son aquellas que por las características de las actividades que en ellas se desarrollan o que por el impacto que genera en los alrededores, requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.

ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO.- Son las franjas de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

especiales, con el objeto de mejorarlas paisajísticas y ambientalmente y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.

ÁREA DE LOTE.- Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

ÁREAS DESARROLLADAS.- Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización edificados o no, localizados dentro del perímetro del municipio.

ÁREA LIBRE.- Es la superficie resultante del lote al descontar el área ocupada.

ÁREA NETA URBANIZABLE.- Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y de servicios.

ÁREA NO EDIFICABLE.- Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de zonificación.

ÁREAS SIN DESARROLLAR.- Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro de los límites del municipio.

ÁREA URBANA.- Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.

ÁREA ÚTIL.- Es la resultante de restarle el área neta urbanizable, el área de las vías locales principales las zonas verdes y comunales de cesión.

ÁREA VERDE.- Es el espacio abierto empujado de uso público, comunal o privado destinado a la recreación y ambientación.

AZOTEA.- Es la cubierta horizontal con acceso, de una edificación.

BALCÓN.- Es la parte cubierta o no de una edificación que sobre sale a la fachada.

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

CESIÓN TIPO A.- Es la parte del predio transferida por el urbanizador al Municipio, a título gratuito y con destino a zonas verdes de equipamiento comunal público.

CESIÓN TIPO B.- Es la parte del predio transferido del urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal privado.

CIELO RASO.- Es el acabado fino interior de una cubierta o entre piso.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

CONJUNTO.- Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

CONSTRUCCIÓN.- Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente.

CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LIQUIDO.- Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, sólidos etc.). O energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

CONTAMINACIÓN - DEGRADACIÓN DEL SUELO.- Se considera de contaminación degradación del suelo al acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dichos medios, u otros factores que causen acumulaciones de aspectos desagradables a la vista o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.- Se denomina contaminación acústica al exceso de ruidos y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y DE ESPACIO AÉREO.- Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales.

CONTAMINACIÓN TÉRMICA.- Se denomina contaminación térmica al proceso por el cual se introduce excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alternando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos y climáticos.

CORREDORES REGIONALES.- Son las áreas al lado y lado de ciertas vías regionales donde pueden localizarse las actividades especializadas con un uso extensivo.

COTA DE NIVEL.- Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

CULATA.- Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente propiedades vecinas.

DEMARCACIÓN.- Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

DENSIDAD.- Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

DENSIDAD BRUTA.- Es el número de viviendas personas o habitantes, usos o actividades tipo por hectárea bruta de terreno.

DENSIDAD NETA URBANIZABLE O DENSIDAD NETA.- Es el número de construcciones, viviendas, personas, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE.- Es la densidad resultante de la relación entre el área neta urbanizable una vez descontadas las áreas correspondientes a la vías locales y zonas verdes comunales y el número de viviendas, habitantes, o construcciones.

DENSIDAD RESTRICTIVA O RESTRINGIDA.- Es la limitación de la densidad para áreas específicas cuyas características se desea preservar.

EDIFICIO.- Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.

EJE DE ACTIVIDAD.- Son las áreas a lado y lado de ciertas vías arterias urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con un uso intensivo.

EMPATE.- Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

EQUIPAMIENTO.- Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar a la comunidad que los utiliza.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.- Es el conjunto de las áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO.- Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad urbana.

ESTACIONAMIENTO.- Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

ESTRUCTURA URBANA.- Es la organización física de las actividades urbanas.

FACHADA EXTERIOR.- Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

FACHADA INTERIOR.- Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

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

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

GARAJE.- Es el lugar destinado al establecimiento de vehículos.

IMPACTO AMBIENTAL.- Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad urbana.

IMPACTO SOCIAL.- Son incomodidades de tipo sociológico, generado por el funcionamiento de una actividad.

IMPACTO URBANO.- Es el grado de generación de nuevos usos de tráfico que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

INCOMODIDAD.- Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos como consecuencia de sus características de funcionamiento.

ÍNDICE DE HABITABILIDAD.- Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.

INDUSTRIA EXTRACTIVA.- Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales.

INDUSTRIA TRANSFORMADORA.- Es aquella destinada a la elaboración ensamblaje y reparación de productos.

INTENSIDAD DE USO.- Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

LEGALIZACIÓN.- Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

LIMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACIÓN.- Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualquiera de sus formas.

LÍNEA DE DEMARCACIÓN.- Lindero entre un lote y las áreas de uso público.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

LINDERO.- Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público y comunal o áreas de canje.

LOTE MÍNIMO.- Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

LOTE.- Es una división de un globo de terreno en lotes.

MALLA VIAL.- Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido general, longitudinal, norte-sur y transversal oriente-occidente, entre las cuales se cuentan las vías locales principales que son conectantes de los desarrollos entre sí y de estos con las vías del sistema arterial.

MANZANA.- Es el área dentro de un trazado urbano, limitado por zonas de uso público.

MEJORAMIENTO URBANO.- Es un proceso mediante el cual las áreas urbanas deterioradas son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o regularización de barrios.

NORMA.- Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulen o encauzan el desarrollo urbano.

NORMA MÍNIMA.- Es el conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se puede adelantar proyectos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

NORMALIZACIÓN.- Es el proceso mediante el cual, las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patronos de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encauzan o regulan su funcionamiento.

PARAMENTO.- Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

PERÍMETRO DE SERVICIOS.- Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y el suministro de servicios públicos dentro del Municipio, por parte de la administración municipal.

PLANO.- Es la representación gráfica a escala de una urbanización agrupación de vivienda, edificio y otras obras o superficies.

PLANO OFICIAL DE ZONIFICACIÓN.- Es la representación cartográfica de la zonificación en la cual se señala la división territorial del Municipio en áreas de actividad múltiple y zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

PLANO TOPOGRÁFICO.- Es el plano en el cual se representan gráficamente, a escala, los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie.

POLUCIÓN.- Es la presencia de sustancias de carácter físico, químico, biológico, o de cualquier forma de energía que altere las características naturales del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

PÓRTICO.- Es el espacio cubierto resultante del retroceso sobre una vía pública de una construcción en el primer piso únicamente.-

PREDIO.- Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

RAMPA.- Superficie inclinada para la circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

REFORMA LOCATIVA.- Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

REFORMA SUSTANCIAL.- Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando la densidad y / o usos y / o diseños estructurales vigentes.

REGLAMENTACIÓN.- Es el conjunto de normas y disposiciones legales que reglamentan y controlan el desarrollo general o particular del área urbana y su zona de influencia o de un área específica.

RESIDENTE.- Es la persona que habita en un lugar.

RELOTEO.- Es la modificación de la distribución, área o forma del frente del loteo.

RETROCESO.- Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta.

RONDA DE LOS RÍOS Y CAÑOS.- Es un área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental o ecológica, localizada a lo largo de ambos costados de los ríos o quebradas.

SARDINELES.- Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

SEMI-SOTANO.- En una edificación es un nivel de construcción o piso, parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobre sale más de uno con (1.50) metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto mas bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

SERVICIOS COMUNALES.- Ver equipamiento comunal público.

SERVICIOS PÚBLICOS.- Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfonos y energía eléctrica). Suministrada o no por el municipio.

SÓTANO. Es la parte subterráneo de un edificio.

SUB- DIVISIÓN.- Es la partición material de un lote.

SUPERMANZANA.- Es el área integral dentro de un trazado urbano, limitada por las vías locales principales o de nivel superior.

TRATAMIENTO.- Es el manejo diferenciado de los usos normas y régimen de un área de actividad.

TORRE.- Edificación aislada, de varios pisos de altura, destinada a un uso o actividad urbana.

URBANIZACIÓN.- Es el resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

URBANIZACIÓN EN DESARROLLO.- Es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida de Planeación Municipal.

URBANIZADOR RESPONSABLE.- Es toda persona natura o jurídica, que en su propio nombre, o en representación del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de dicho globo de terreno y lo acondiciona para construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo.

USO.- Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o parte de éstos.

USO COMPATIBLE.- Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona 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 PERMITIDO.- Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independiente del tratamiento a que está sometida ésta área.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

USO PRINCIPAL.- Es aquel señalado como uso predominante, que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

USO RESTRINGIDO.- Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad, no está permitido.

VIVIENDA.- Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.

VOLADIZO.- Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles.

ZONAS.- Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad.

ZONA ESPECIALIZADA A RESERVA AMBIENTAL.- Es aquella en la cual es necesario proteger los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural del Municipio.

ZONA ESPECIALIZADA DE RESERVA DE LA RONDA DE RÍOS.- Comprende las áreas no edificables constituidas en los terrenos aledaños o rondas del ríos u otras fuentes de agua, necesarias para la rectificación, control ambiental y equilibrio ecológico del mismo.

ZONA DE INFLUENCIA.- Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

ZONA VIAL.- Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular peatonal.

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

ARTICULO 348 / Este Acuerdo rige a partir de su sanción y deroga las disposiciones que le sean contrarias, especial los artículos 48 al 83 del acuerdo 05 de mayo – de 2000

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el recinto del Concejo Municipal a los veinticinco (25) días del mes de diciembre de dos mil (2000).


GUSTAVO HERNANDO MELO TORRES
Presidente Concejo Municipal



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE SABANALARGA
CONCEJO MUNICIPAL

LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SABANALARGA CASANARE

CERTIFICA

Que el Acuerdo No. 018 "Por medio del cual se modifica el Esquema de Ordenamiento Territorial, contenido en el Acuerdo No. 07 de junio 09 de 2000, en lo pertinente a estructura general de suelo urbano, plan vial y las normas urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación, urbanización, construcción y se dictan otras disposiciones referidas al urbanismo", recibió sus dos debates reglamentarios los días veintidós (22) y veinticinco (25) de diciembre de dos mil (2000).

Dada en el recinto del Concejo Municipal a los veintiséis (26) días del mes de diciembre de dos mil (2000).

Yorley Villamor Roa
YORLEY VILLAMOR ROA

27-DIC-000
Stella

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
ALCALDÍA SABANALARGA

SECRETARIA ALCALDÍA MUNICIPAL

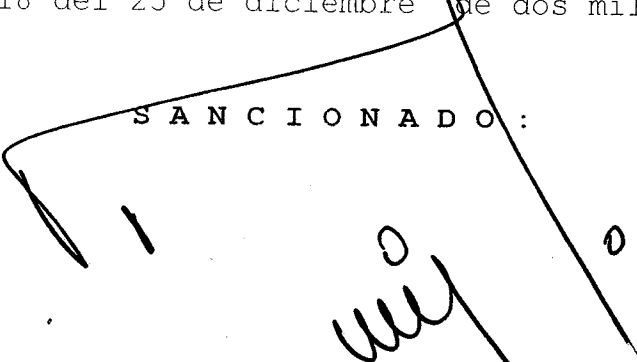
En Sabanalarga Casanare a los 27 días del mes de diciembre de dos mil 2000, procedente del honorable Concejo Municipal se recibió el Acuerdo No. 018 de diciembre 25 de dos mil 2000.


FLOR STELLA VARGAS PIÑEROS
Secretaria

ALCALDÍA MUNICIPAL SABANALARGA CASANARE

En Sabanalarga Casanare a 28 de diciembre de dos mil 2000, y por llenar los requisitos de Ley se ordena **SANCIONAR**, el Acuerdo No. 018 del 25 de diciembre de dos mil 2000.

SANCIONADO :


LUIS EVELIO RAMÍREZ ALVAREZ
Alcalde Municipal

CONSTANCIA DE FIJACION

Hoy 29 de diciembre de dos mil 2000, a las ocho (8 :00) a.m.
se fijó en cartelera oficial el Acuerdo No. 018 de 25 de
diciembre de dos mil 2000.


FLOR STELLA VARGAS PIÑEROS
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
ALCALDÍA SABANALARGA

CONSTANCIA DE DESFIJACION

Hoy 5 de enero de dos mil uno 2001, a las seis (6 :00) P.M.
se desfijó de cartelera oficial el Acuerdo No.018 de 25 de
diciembre de dos mil 2000.



FLOR STELLA VARGAS PIÑEROS
Secretaria