

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

CAPITULO 4: FORMULACION

La formulación del PBOT consta de tres procesos simultáneamente acordados a partir de la fase de prospección: el proceso de planificación, el proceso de gestión y financiación del plan, y el proceso de ejecución del PBOT.

La formulación del PBOT se constituye así en el primer paso de un importante proceso de ordenamiento el cual conscientemente será acordado junto con sus herramientas, metodologías y esquemas de planificación participativos y posibles de replicar y mejorar en las fases de implementación, ejecución, seguimiento y control del PBOT.

4.1. PROCESO DE PLANIFICACION

Corresponde a dicho proceso el resultado del ejercicio de planificación participativa, la cual continúa en la etapa de formulación del PBOT mediante los talleres de elaboración de proyectos con comunidad.

El proceso en sí mismo de formular el PBOT de esta manera generó la inquietud en la ciudadanía acerca de la importancia del uso inteligente de esa información, para lo cual se hizo necesario organizar sistemáticamente los datos en un Sistema de Información Georreferenciada el cual forma parte del proceso de mapificación de la formulación del PBOT.

La formulación del PBOT se constituye así en el primer paso de un importante proceso de ordenamiento el cual conscientemente será acordado junto con sus herramientas, metodologías y esquemas de planificación participativos y posibles de replicar y mejorar en las fases de implementación, ejecución, seguimiento y control del PBOT.

4.1.1 POLITICAS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MIRAFLORES

- Liderar la planeación del desarrollo regional, partiendo del marco estratégico hidrográfico y de los ecosistemas.
- Fortalecimiento del concepto de región, para la elaboración y ejecución de proyectos regionales.
- Implementación de programas integrales de bienestar social para la población.
- Recuperación y definición de un sistema del espacio público.
- Desarrollo humano para la comunidad urbano-rural.
- Intercambio de servicios ambientales de la Provincia de Lengupá con los municipios de los Llanos Orientales.
- Sensibilización de la comunidad e instituciones, para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, dentro del marco legal.
- Incentivos técnicos, sociales y económicos de parte del municipio para las comunidades que conserven y mejoren el manejo de los recursos naturales.
- Prevención de desastres como variable para planeación local y regional.
- No saturar la capacidad de asimilación de la naturaleza por el inadecuado de los residuos sólidos y líquidos.
- Integración ambiental de la provincia alrededor de los ecosistemas estratégicos compartidos con otros municipios y otras regiones.
- Generación de empleo y desarrollo económico para el municipio y la región, aprovechando sosteniblemente los recursos.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

- Fortalecer a Miraflores como centro de oferta de servicios sociales para la Provincia de Lengupá.
- Patrimonio histórico y arquitectónico, como atractivo turístico y paisajístico.
- Fortalecimiento de la planeación municipal y regional y de los espacios comunitarios para ejercer la planeación participativa para la actualización del plan y para la concertación de intereses.

4.1.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Vale la pena diferenciar los objetivos del desarrollo territorial que se relacionan a continuación en los componentes general, urbano y rural, de los objetivos de la Planeación participativa que hizo posible la formulación del PBOT y que hará posible la implementación y fases subsiguientes de ordenamiento práctico del territorio. Daremos cuenta de la segunda tipología de objetivos, estrategias y políticas en el documento de acuerdo que reglamenta el PBOT. Por ahora nos concentraremos en el ordenamiento del territorio.

4.1.2.1. Componente general

Para el caso de nuestra formulación los objetivos y estrategias, del componente general están basados en la prospección hecha a partir de la transformación de los conflictos regionales y municipales del capítulo anterior.

TABLA # 223, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS

ESTRATEGIAS	OBJETIVOS 1R
<ol style="list-style-type: none"> 1. Implementar programas sobre el uso racional del recurso hídrico. 2. Exigir licencia ambiental a todas las actividades que generen impacto ambiental dentro de la región y realizarle su respectivo seguimiento. 3. Construir tratamiento de aguas residuales. 4. Determinar la ronda de protección del Río Lengupá y realización de manejo integral de suelos, concientizar progresivamente a la comunidad sobre el usos reglamentados en las rondas. 5. Establecer mecanismos de gestión para intercambiar servicios ambientales con los municipios del Departamento del Casanare y Meta que se benefician el recurso hídrico de la región. 6. Determinar en el Plan de Ordenamiento la no construcción de la represa en el río Lengupá. 7. Coordinar a través de las oficinas de planeación y UMATAS de los municipios de la Provincia de Lengupá las acciones a nivel regional. 	<p>Disminución de la socavación de los suelos de la ronda del Río Lengupá y el grado de contaminación de las aguas, logrando así aumentar la capacidad de asimilación y disminuir el grado de vulnerabilidad en los municipios de la Provincia.</p> <p>Establecer convenios con los municipios vecinos y de otras regiones para el manejo integral de los ecosistemas estratégicos y de las cuencas del Río Lengupá y del Río Tunjita</p>

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

ESTRATEGIAS	OBJETIVO 2R
<ol style="list-style-type: none"> 1. Organizar una entidad de fomento empresarial para la Provincia. 2. Apoyar la constitución de empresas locales por medio de incentivos financieros. 3. Coordinar programas interinstitucionales para bienestar de la comunidad. 	Aumento de la calidad y cobertura de los servicios sociales para Miraflores y la Región del Lengupá.
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 3R
<ol style="list-style-type: none"> 1. Generar asambleas regionales con las provincias vecinas para integrar la región en una política común. 2. Promover y aprovechar las ventajas comparativas que brinda la región para el turismo rural y ecológico. 	Pavimentación la transversal de Boyacá desde Ramiriquí hasta El Secreto Municipio de San Luis de Gaceno gracias al control social y la gestión política regional.
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 1M
<ol style="list-style-type: none"> 1. Constituir grupos de gestión y actuación cultural. 2. Gestionar un programa de talentos juveniles e infantiles. 3. Integrar las actividades culturales, deportivas y artísticas en espacios públicos 	Generación a mediano plazo de espacio público adecuado para la población rural y urbana del municipio, con el fin de garantizar un medio ambiente sano para todos los habitantes.
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 2M
<ol style="list-style-type: none"> 1. Reubicar los equipamientos en zonas de uso compatibles. 2. Restringir los usos del suelo incompatibles con la vivienda y el equipamiento comunitario. 3. Involucrar la variable prevención de riesgos en la planeación local 	Reubicación y adecuación las áreas de equipamiento comunitario para uso Municipal y Provincial.
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 3M
<ol style="list-style-type: none"> 1. Fortalecer la UMATA de Miraflores garantizando su sostenibilidad financiera y la continuidad de sus programas de extensión agropecuaria. 2. Transferir tecnología apropiada mediante convenios nacionales e internacionales Municipales y Provinciales. 3. Liderar la integración regional de las UMATAS. 4. Apoyo a la formación de microempresas que transformen productos primarios y asociaciones que comercialicen la producción agropecuaria. 	Generación de empleo a partir del mejoramiento la producción agrícola y pecuaria, realizando transformación de materias primas.
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 4M
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ejercicios continuos de planeación 	Organización de la comunidad y recuperación de

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

<p>participativa.</p> <p>2. Reglamentar metodologías y herramientas participativas a largo plazo.</p> <p>3. Apoyar las organizaciones de trabajo con incentivos de capacitación.</p> <p>4. Programar talleres de desarrollo humano y liderazgo para la juventud y la niñez.</p>	<p>la confianza en los líderes locales mediante acciones concretas.</p>
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 5M
<p>1. Implementar un sistema de información de la gestión pública local.</p> <p>2. Promover las veedurías con sentido constructivo y apolítico.</p> <p>3. Sistematizar la tesorería municipal y el proceso de recaudo predial.</p> <p>4. Investigar los destinos de la inversión pública de los últimos diez años con participación ciudadana.</p> <p>5. Implementación de programas de desarrollo institucional que capacite a los funcionarios de la Administración para la implementación y ejecución del PBOT.</p>	<p>Eficiencia en el recaudo y consecución de recursos para el municipio, para no ser dependientes del transporte de crudo.</p>
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 6M
<p>1. Implementar un sistema de vigilancia en salud.</p> <p>2. Reformular el SISBEN con la veeduría en salud.</p> <p>3. Implementar un programa de excelencia del recurso humano del Hospital.</p>	<p>Descentralización del sector salud.</p>
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 7M
<p>1. Delimitar y reglamentar las zonas de protección del patrimonio histórico y paisajístico del Municipio.</p> <p>2. Promover un cambio de conciencia favorable al patrimonio a través de la casa de la cultura.</p> <p>3. Establecer incentivos tributarios y gestionar proyectos para la conservación de inmuebles históricos o patrimoniales.</p>	<p>Generar de sentido de pertenencia sobre nuestro patrimonio histórico y cultural evitando al menos la destrucción de un 40% de las casas antiguas y los caminos empedrados del Municipio.</p>

4.1.2.2. Componente Urbano

Los objetivos, estrategias y políticas urbanas se formularon partiendo de los conflictos interdimensionales analizados y concertados durante la fase de prospección en la elaboración del PBOT.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Políticas

- Reordenamiento de los usos del suelo urbano.
- Buena calidad y cobertura en la prestación de los servicios públicos.
- Construcción adecuada de equipamientos y de vías y prevención de desastres.
- Primacía del bien común sobre el bien particular.
- Conservación del patrimonio histórico como atractivo turístico y paisajístico.
- Vivienda digna para los habitantes de la cabecera municipal.

TABLA # 224, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y URBANAS

ESTRATEGIAS	OBJETIVO 1U
<ol style="list-style-type: none"> 1. Crear una zona urbana de expansión especializada en usos semi industriales que ocasionan tráfico pesado. 2. Trasladar los equipamientos comunitarios (terminal de transportes) que generen trafico vehicular a una zona de expansión contigua al matadero nuevo. 3. Restringir el uso de vivienda sobre la avenida Romero Hernández. 4. Prohibir el uso de vivienda y comercio de tienda en la zona urbana de expansión destinada a uso semiindustrial. 5. Exigencia de los parametros establecidos en la resolución de Corpoboyaca para el funiconamiento de las estaciones de gasolina. 	Reubicación de los usos incompatibles de la Avenida Romero Hernández
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 2U
<ol style="list-style-type: none"> 1. Reubicar las edificaciones que se encuentran en zona de riesgo no mitigable. 2. Reglamentar la construcción de edificaciones nuevas en zonas libres de riesgo. 3. Reglamentar la densificación de construcciones previendo el riesgo en zonas urbanas y zonas incorporadas al perímetro ya consolidadas. 4. Priorizar a los habitantes ubicados en zonas de amenaza alta en los programas de vivienda de interés social. 	Disminuir la vulnerabilidad física de las edificaciones.
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 3U
<ol style="list-style-type: none"> 1. Generar normas urbanísticas que desestimen la construcción de edificaciones en zonas de riesgo. 2. Reglamentar el manejo de aguas superficiales en el sector urbano. 3. Implementar un plan maestro de acueducto y alcantarillado adecuado al terreno del pueblo. 	Manejo adecuadamente las aguas superficiales y aguas lluvias.
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 4U
<ol style="list-style-type: none"> 1. Dirigir el tráfico pesado mediante las vías 	Lograr un sistema vial y de transporte

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

<p>circunvalares.</p> <p>2. Recuperar espacio para el peatón mediante proyectos de vías empedradas.</p> <p>3. Organizar el tránsito vehicular y el transporte público.</p> <p>4. Terminación y mejoramiento de vías vehiculares urbanas.</p> <p>5. Pavimentación y repavimentación de vías.</p>	<p>adecuado y organizado.</p>
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 5U
<p>1. Generar conciencia pública sobre el manejo adecuado de las basuras.</p> <p>2. Implementar programa de manejo integral de residuos sólidos.</p> <p>3. Generar una sistema de tratamiento de los residuos del alcantarillado y el matadero nuevo.</p> <p>4. Promover el turismo ecológico como una estrategia para valorar el paisaje del Municipio.</p> <p>5. Reglamentar el tratamiento de desechos en las zonas de expansión propuestas para usos semi industriales.</p> <p>6. Sancionar a los infractores de las normas ambientales y premiar a los que realicen actividades compatibles con el medio ambiente.</p>	<p>Disminuir la contaminación de aguas, suelos y aire causada por la saturación de la capacidad de asimilación del medio ambiente.</p>
ESTRATEGIAS	OBJETIVO 6U
<p>1. Generar una conciencia pública favorable a la implementación de las normas arquitectónicas del PBOT.</p> <p>2. Realizar concursos arquitectónicos y urbanísticos con los profesionales de la región.</p>	<p>Establecer un código urbanístico.</p>

4.1.2.3 Componente Rural

Los objetivos, estrategias y políticas para el sector rural se formularon partiendo de los conflictos interdimensionales analizados y concertados durante la fase de prospección en la elaboración del PBOT, teniendo en cuenta la diferenciación de objetivos con lo estructural ya que al ser Miraflores un Municipio medianamente rural tiende a haber coincidencias.

TABLA # 225, OBJETIVOS ESTRATEGIAS Y RURALES

ESTRATEGIAS	OBJETIVO 1U
<p>1. Reglamentar a través del PBOT, el uso del suelo teniendo en cuenta su uso potencial y deseado.</p> <p>2. Hacer campañas de concientización de la</p>	

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

<p>comunidad, frente a la explotación racional (sostenida) de los recursos naturales.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Adoptar incentivos para aquellos propietarios que posean bosques o reforesten. 4. Organizar a la comunidad para que haga una veeduría social a los procesos de explotación de recursos. 5. Hacer programas compartidos entre comunidad y estado para la protección, conservación y/o recuperación del medio ambiente. 6. Diseñar y promover planes de producción intensiva en actividades agropecuarias. 7. Incentivar la agricultura y pastoreo en rotación, según la aptitud de suelo. 	<p>Lograr la adecuada explotación de los recursos naturales existentes en el municipio.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Actualizar el sistema de información geográfica con el fin de tener información organizada para el diseño de proyectos y toma de decisiones adecuadamente. 2. Asesorar técnicamente con prioridad para los campesinos a través de la UMATA, para que logren una explotación eficiente de los recursos locales y para los propietarios de predios que compatibilicen el uso del suelo de acuerdo al uso recomendado. 3. Diseñar y promover planes de producción intensiva en actividades agropecuarias. 4. Diseñar y aplicar planes para las actividades de producción, con el fin de reducir los costos y aumentar la productividad y rentabilidad, aplicando tecnología apropiada. 5. Promover y apoyar la producción económica de especies menores propias de la granja integral. 6. Mantener adecuadamente las vías de tercer nivel del municipio. 7. Establecer programas para la recuperación de laderas de las vías de primer y segundo orden. 	<p>Planificar la producción y comercialización agropecuaria.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Hacer estudios técnicos de factibilidad y viabilidad antes de establecer cualquier actividad económica. 2. Reglamentar el uso del suelo. 3. Rehabilitación de suelos degradados. 4. Plan de Prevención y atención de desastres 5. Adquirir terrenos en áreas estratégicas para reforestarlos o garantizar su conservación 6. Establecer las zonas que deben ser de manejo especial y promover el uso adecuado. 	<p>Recuperación de suelos degradados y utilizar los suelos de acuerdo a su aptitud.</p>

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

<ol style="list-style-type: none"> 1. Información continua al productor sobre los factores influyentes en la producción y sus recomendaciones. 2. Incentivar programas de agricultura orgánica y la producción agrícola con tecnología apropiada.. 	Transferencia de tecnología, para el desarrollo de cultivos con el fin de aumentar la productividad.
--	--

4.1.3. MODELO DE OCUPACION TERRITORIAL

Corresponde el modelo de ocupación del territorio a las áreas generales, urbanas y rurales que reordenan el territorio de acuerdo a la normatividad que exige el decreto reglamentario de la ley 388/97.

El Plan de Ordenamiento Territorial representa el modelo territorial requerido y posible para concretar el propósito de desarrollo del municipio en el largo plazo.

4.1.3.1. Componente general

Las áreas y componentes generales del modelo territorial posible para Miraflores corresponden a los aspectos estructurantes del territorio tales como: Las vías que integran centros poblados urbanos y asentamientos rurales dentro y fuera del Municipio y a este con las demás regiones del país, Los ecosistemas estratégicos compartidos con los demás Municipios y los tipos de suelo según su clasificación territorial.

En la siguiente tabla se relacionan la definición, localización y delimitación de dichos componentes generales.

TABLA # 226, AREAS DEL COMPONENTE GENERAL DEL MODELO TERRITORIAL POSIBLE

ITEM	LOCALIZACION Y DELIMITACION	CARACTERISTICAS
Sistema Vial Municipal esta definido por:	Suelo rural y suelo urbano.	Esta conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla vial que permite la intercomunicación vial al interior y exterior del municipio.
Vía nacional. Transversal de Boyaba. Tramo Miraflores-Páez, Miraflores-Tunja	92 kilómetros de vía hasta Tunja, cruza los municipios de Zetaquirá Ramiriquí y Paéz. Dentro del municipio de Miraflores cruza las veredas de Rusa, Rusita, Hato, Pueblo y Cajón, Suna Arriba, Suna Abajo y Ayatá.	Vía constituida como la arteria de transporte en la región que lo comunica con la capital del departamento de Boyacá y el departamento de Casanare. A largo plazo el objetivo es pavimentarla.
Vía departamental. Miraflores-Garagoa	Vía que sale del casco urbano del municipio y se dirige hacia el sur pasando por la vereda Guamal, Estancia y Tablón	Vía única para comunicar directamente a Miraflores con la provincia de Neira y la otra alternativa para comunicar el municipio con Bogotá. A largo plazo el

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

	San Antonio y Tunjita hasta llegar al Municipio de Garagoa.	objetivo es pavimentarla.
Vías municipales	Tomando como nodo central el casco urbano está compuesto por los anillos viales y ramales carretables que unen las diferentes veredas con este y que comunican las veredas entre sí.	Vías que se constituyen como la principal alternativa de transporte, en gran parte se encuentran sobre terrenos difíciles. A mediano plazo se mantendrán y adecuarán las vías existentes.
Areas para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales regionales	Reserva de Sucuncuca localizada en la parte alta de las veredas Suna Arriba y San Antonio; y ecosistema estratégico <i>Mama Pacha</i> , localizado a parte alta de las veredas San Antonio, Suna Arriba, Rusa y Rusita.	Ubicados en la parte alta del municipio sobre la cota 2.800 m.s.n.m. y algunos que se pueden constituir como corredores ambientales (cuchillas de Buenos Aires, Buenavista y San Antonio) y que aún se pueden recuperar y/o conservar
Infraestructura para transporte aéreo	Ubicado en la zona Industrial del Suelo Rural.	Capacidad Helipuerto.
Clasificación del territorio	Suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana.	Definición de usos y tratamientos de acuerdo a las aptitudes y concertaciones de uso del suelo.
Suelo urbano	Ubicado en la parte Noroccidental del municipio entre las veredas de Guamal y Ayatá	Comprende los predios ubicados dentro del perímetro establecido como tal. En Miraflores este es en su mayoría quebrado y de alta pendiente, la redensificación reubicación de equipamientos y la determinación del espacio público, se vislumbra como una alternativa recomendable como modelo de ocupación territorial, todo lo construido se hará según la normatividad urbanística establecida.
Suelo Rural	Es el restante del suelo urbano y de expansión urbana.	Suelo con características de pendientes pronunciadas y altimetría diversa, buena oferta de agua y tierras fértiles con una capa vegetal significativa
Suelo de expansión urbana	Predios ubicados en la parte Nororiental y Suroccidental del casco urbano	Suelos con posibilidades de poblamiento y ubicación de actividades urbanas por sus características físicas (poca pendiente y firmeza de terrenos aceptable) y sociales (no afecta población). La urbanización y construcción debe hacerse bajo el diseño de planees parciales
Suelo de protección	Ubicado en el suelo rural y urbano.	Suelos que por su alta pendiente o existencia de amenazas y riesgos, tendrán usos condicionados y/o prohibidos para la ubicación de asentamientos humanos.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

		infraestructura, o actividades económicas.
Patrimonio arquitectónico.	Zona rural: Casona de La Banda, Vereda Suna Abajo. Casa El Trigal. Vereda Hato. Hacienda Villamil. Vereda Suna Arriba. Finca La Laguna. Vereda Guamal. Casa La Realidad. Vereda Guamal. Caminos empedrados urbanos. Caminos empedrados rurales: El Cañabral: casco urbano al Río Lengupá. Camino a Garagoa: casco urbano hasta Vereda San Antonio. Camino a Campohermoso: casco urbano hasta vereda Morro Arriba. Zona urbana: Casa donde nación Santos Acosta. Capilla de Santa Barbara. Casa Familia Barreto. Casa de la Familia Cano.	Inmuebles que se deben recuperar con el fin de asignarle usos turísticos y /o comerciales para hagan parte de rutas turísticas municipales y regionales.

4.1.3.2. Componente Urbano

Las áreas y componentes urbanas del modelo territorial posible para Miraflores corresponden al sistema vial urbano, el equipamiento comunitario, las redes de infraestructura de los servicios públicos, los espacios públicos y recreativos, las zonas de reserva natural y de conservación histórica, las áreas de protección por riesgos y la zona dedicada al desarrollo de la vivienda de interés social.

En la siguiente tabla se relacionan la definición, localización y delimitación de dichos componentes urbanos.

TABLA # 227, AREAS DEL COMPONENTE URBANO DEL MODELO TERRITORIAL POSIBLE

ITEM	DELIMITACION	CARACTERISTICAS
Sistema vial Urbano	Principales: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avenida Romero Hernandez entre carrera 8ª y salida a Tunja ▪ Avenida El Progreso entre carrera 12 y salida a Tunja ▪ Calle 3ª entre la Capilla de Santa Barbara y el colegio Instituto I. Nacionalizado Sergio Camargo. 	Vías incluidas dentro del perímetro urbano que conformaran una red alimentada por tres arterias y dos anillos viales. Estas deben contar con ductos para aguas lluvias, la pendiente adecuada y materiales para garantizar su funcionalidad. A largo plazo las vías que actualmente están en tierra y afirmado se pavimentarán y a mediano plazo las demás se les hará mantenimiento.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

	<p>Secundarias: Vías que unen las principales entre sí.</p> <p>Alternas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calle primera que une la vía a Garagoa barrio El Cogollo y el barrio Santa Barbara 	
Equipamiento de transporte	Terminal de transporte intermunicipal, se ubicará en la zona de expansión urbana uno. Terminal de transporte intramunicipal se ubicará en el actual terminal de transporte.	Infraestructura adecuada para el servicio de transporte tanto para pasajeros a nivel intermunicipal e intramunicipal como para los vehículos que prestan el servicio.
Redes de Acueducto	Suelo urbano y suelo de expansión urbana.	Redes que cubran el 100% de las viviendas ubicadas en suelo urbano, y la red de ampliación hacia la zona de expansión uno y dos, mejorando la calidad del agua de acuerdo a las normas vigentes, además de la ampliación de la infraestructura con registros de control para cierres parciales.
Redes de Alcantarillado	Suelo urbano y suelo de expansión urbano	Cubrimiento del 100% de las viviendas del sector urbano y de expansión, separación de las aguas residuales de las aguas lluvias a largo plazo. Construcción de planta de tratamiento de aguas negras
Redes de electricidad	Suelo urbano y suelo de expansión urbana.	Instalación de redes de energía que garanticen un voltaje continuo, y sean instaladas técnicamente.
Redes de telefonía	Suelo urbano y de expansión urbana.	Ampliación de la cobertura del servicio telefónico para la zona urbana y de expansión.
Matadero	Predio No 010 manzana 66. Suelo urbano.	Establecimiento dotado con las instalaciones necesarias para el sacrificio de animales para abastecimiento público o para consumo humano, así como las tareas complementarias de la elaboración o industrialización. Este matadero será adecuado para el sacrificio de bovinos y porcinos. Este equipamiento ya cuenta con licencia aprobada por Corpoboyacá.
Plaza de mercado	Manzana 19	Plaza de mercado adecuada con zonas específicas tales como: bodegas, cuartos fríos, Zona de descargue, locales para famas, administración, muebles adecuados para el expendio de comidas y alimentos.
Plaza de ferias ganadera	Manzana 74	Zona destinada a la compraventa de ganado: vacuno y porcino.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Plaza de Toros	Predio No 010 manzana 66.	Zona de parqueo, carga y descarga, camerinos, enfermería, baños y salidas de emergencia.
Polideportivo	Manzana 39	Adecuación de las instalaciones con encerramiento de seguridad, camerinos, enfermería, baños, salidas de emergencia cabina de transmisiones radiales y zona de venta de comestibles.
Complejo cultural y recreativo	Predios No.009 y predio 012. Manzana 22, ubicados al costado norte del Palacio Municipal.	Construcción de infraestructura básica con los espacios físicos adecuados para desarrollar actividades culturales y expresiones artísticas para la comunidad. Entre estos: salón comunal, sala de conciertos, ensayos y exposiciones, oficinas de funcionamiento, biblioteca y espacio libre para presentaciones.
Teatro Municipal	Manzana 22. Predio No.009.	Adecuación como espacio anexo a la casa de la cultura, para presentaciones y ensayo, camerinos, baños
Vías arborizadas	Separadores de las avenidas Romero Hernandez y El Progreso.	Mejoramiento de las zonas verdes viales con fines ornamentales y funcionales.
Parques públicos y zonas verdes.	Predios 046 y 206 Vereda Guamal (propuesto para ser ingresado al suelo urbano). Predio 001 Manzana 14. Manza 14 (franja contra la Avenida Romero Hernández) Manzana 47 Manzana 67 Manzana 76	Áreas ubicadas estratégicamente y con características de protección por su topografía, vegetación y/o tipo de suelos, para ser constituirlos como pulmones de la ciudad, algunos con infraestructura recreativa y adecuada al paisaje para ocupación del tiempo libre.
Estación de bomberos	Esquina noroccidental de la Manzana 18.(calle 5 con carrera 11)	Infraestructura para la ubicación de carros de bomberos y de personal capacitado.
Zona de parqueo para semovientes	Manzana 72	Espacio Público al servicio del campesinado y el turismo Rural
Área para vivienda de interés social	Manzana 10	Construcción de unidades básicas de vivienda con cofinanciación del INURBE para personas de estratos 1 y 2, y para personas ubicadas en zonas de amenaza, las viviendas serán de un solo piso y se realizará un adecuado manejo de las aguas lluvias y de escorrentía.
Área de conservación ambiental del suelo urbano	Patios interiores de los predios ubicados entre la Avenida El Progreso y Avenida Romero Hernandez entre carrera 12 y salida a Tunja. Patios interiores de los predios	Suelos con vegetación que mantienen estabilidad del terreno y “sostienen” las partes altas de la cabecera municipal.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

	ubicados entre la calle tercera y Avenida El Progreso, entre carrera 11 y la vía a Garagoa. Bosque Municipal. Manzana 74. Parque principal y Parque de La Ceiba.	
Area de conservación urbanística	Calle 3 entre carreras 4 y 9. Calle 4 entre carreras 6 y 9. Calle 5 entre carreras 7 y 8. Carrera 6 entre calle 2 y calle 5. Carrera 7 entre calle 3 y calle 5 Carrera 8 entre calle 2 y calle 4 Carrera 9 entre calle 4 y calle 5 Camino empedrado que comienza en la esquina de la carrera 8 con calle segunda hasta la Escuela Anexa. Camino empedrado que comienza en la esquina de la calle segunda con carrera 10 hasta cruce con el camino a la Escuela Anexa.	Area que por sus características merece conservar su volumetría y espacios con el fin de conservar su tipología.
Inmuebles de conservación Arquitectónica	Casa donde nación Santos Acosta. Calle 4 No. 8-46. Capilla de Santa Barbara. Calle 3 con carrera 3. Casa Familia Barreto. Calle 3 No. 6-03. Casa de la Familia Cano. Calle 3 No. 08-05.	Area en la cual se encuentran muebles e inmuebles con algún significado histórico y arquitectónico que merezcan ser conservados.
Areas de aislamientos para vías intermunicipales	Franja de quince metros paralela a la vía que conduce hacia Páez y hacia Garagoa en el tramo que atraviesa el casco urbano.	Area identificada como zona de riesgo y que requiere de un tratamiento especial tanto de intervención como de reglamentación para proteger la vida de personas y los bienes de las mismas y además garantizar que la infraestructura cuente con áreas adecuadas para su construcción.
Areas en terrenos geológicamente inestables	Está constituido por la franja de terreno cuya pendiente supera el 70% y zonas geológicamente inestables	Reglamentación específica en el componente técnico para nuevos desarrollos en áreas de terrenos firmes y prohibición de desarrollos en las demás áreas
Rondas de quebradas y canalizaciones urbanas.	Franja de 5 metros a partir de la orilla de las quebradas de La Menudera, La Herreruna y el Chorro del Aguardiente.	Recuperación de la vegetación de la ronda de las quebradas y chorros que atraviesan el casco urbano y canalización de las mismas.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Amenaza de incendio por expendio de combustibles dentro de zona residencial.	En áreas de redesarrollo y desarrollo cumpliendo con la normatividad vigente.	Instalación de venta de combustible, con infraestructura adecuada, plan de manejo y licencia ambiental de acuerdo a la resolución 1092 del 29 de diciembre de 1.999 de Corpoboyacá. Las existentes se reubicarán a largo plazo. Capacitación a la comunidad sobre su acción ante un incendio.
Amenaza de corto circuito cerca de centro escolar y residencial	Ubicación de instalaciones y equipos de alta tensión de energía eléctrica, fuera del suelo urbano y de expansión.	Instalación este tipo de equipos en suelo rural con una zonas mínima de aislamiento de 50 metros, con medidas de seguridad y advertencia adecuadas
Problemas de salubridad y saneamiento básico por ubicación del Matadero dentro zona residencial.	Dentro del casco urbano en zona no residencial. Costado nororiental de la manzana 66 sobre la calle 7A	Reubicación según características definidas en la definición de matadero, y creando una de aislamiento sin residencias por lo menos de 15 metros
Aguas superficiales sin canalizar	Parte superior de la cabecera urbana. Barrio San Antonio sector del Bosque.	Canalización de las aguas superficiales que nacen y/o confluyen en la parte alta del municipio, en forma ornamental.
Amenaza por Construcción de viviendas en cuña.	Zonas de alta pendiente y suelos con filtraciones de aguas del Barrio Santa Barbara	Reglamentación de vivienda en suelos de alta pendiente, mediante código urbanístico de acuerdo a la sostenibilidad de los suelos. Adecuación de alcantarillados y construcción de filtros.
Existencia de vivienda tipo ramada.	Orillas de la vía que conduce a Páez y a Garagoa	Reglamentación de franjas de protección paralelas a las vías de primer y segundo orden. Prohibir la construcción de este tipo de vivienda mediante código urbanístico.
Inundación de viviendas	Barrio El Rayo, calle 5 entre carreras 7 y 8, calle 5 entre calles 7 y 8. Calle peatonal.	Instalación de drenajes y filtros en donde existe la amenaza y diseñar los niveles de desagüe de aguas superficiales teniendo en cuenta las pendientes.
Porquerizas en el casco urbano	Barrio La Primavera, Santa Barbara, El Rayo y San Antonio.	Prohibir este tipo de actividades dentro del suelo urbano, según normas de saneamiento ambiental.
Amenaza por taponamiento del alcantarillado.	Tramo de La Menudera que atraviesa el casco urbano.	A corto plazo adecuado mantenimiento del alcantarillado.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Incineración de desechos hospitalarios	Area de influencia de la incineración del Hospital Elías Olarte.	Exigencia de plan de manejo residuos peligrosos de acuerdo a las normas legales.
Infiltración en las viviendas de aguas nacidas	Calle 2: Vía Bosque - Santa Barbara. Esquina calle cuarta con carrera cuarta. Area entre calles 3 y 4, entre carreras y cuatro. Barrio La Primavera.	Adecuación de los aljibes internos de las viviendas con tanques y reglamentación del manejo de aguas en las viviendas por construir, para el caso de las filtraciones de aguas residuales adecuación de la red de alcantarillado y construcción de filtros en la calle 2.
Inestabilidad de viviendas.	Barrio Villa Lorena. Calle 7 y 8 con carrera 11. Calle 4 y 6 entre carreras 12 y 14.	Programa de mejoramiento de vivienda y reglamentación de la construcción de vivienda cumpliendo normas de sismo resistencia
Deslizamiento progresivo	Calle 7 entre carrera 7 y 8. Altas pendientes a la orilla de la vía que conduce a Páez.	Revegetalización de suelos y construcción de obra civil.
Aguas residuales sin canalizar.	Occidente de la carrera 11B. Calle 7 y 8 y carreras 8ª y 11ª. Calles 7 y 8 entre carreras 13 y 14.	Adecuación del alcantarillado y canalización de fuentes contaminadas.
El Plan de Prevención y Atención de Desastres para Miraflores, se debe basar en el diagnóstico de amenazas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, tendrá acciones interdisciplinarias y deberá incluirse estrategias de socialización y capacitación a la comunidad para que conozca las amenazas y riesgos existentes en el municipio, que hacer para prevenirlas y como actuar ante un posible desastre.		
Area destinada a Vivienda de Interés Social	Costado norte de la manzana 10, sobre la calle 10 y zona urbana de expansión uno	Predios dentro del perímetro o de expansión urbana los cuales deben ser dotados de servicios públicos y espacio público antes de construir las viviendas.

4.1.3.3. Componente Rural

Las áreas y componentes rurales del modelo territorial posible para Miraflores corresponden a las áreas de protección natural y por riesgo, las zonas de aprovisionamiento y disposición de los servicios públicos tanto rurales como de la cabecera municipal, la infraestructura para conservación histórica, el equipamiento comunitario en educación y capacitación rural y las áreas suburbanas para aprovechamiento turístico en el Municipio.

En la siguiente tabla se relacionan la definición, localización y delimitación de dichos componentes generales.

TABLA # 228, AREAS DEL COMPONENTE RURAL DEL MODELO TERRITORIAL POSIBLE

ITEM	DELIMITACION	CARACTERISTICAS
Areas de conservación en	Terrenos sobre la cota 2.800 y predios donde se encuentran las	Reglamentación de las rondas, y compra de predios identificados

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

zonas de recarga hídrica.	bocatomas de los diferentes acueductos rurales y urbano	como potenciales hídricos para conservación y actuación directa
Areas de protección por riesgo	Areas afectadas directa e indirectamente por riesgos naturales y antrópicos identificados	Priorización y actuación de acuerdo al plan de atención y prevención de desastres
Derrumbe constante e infiltración de aguas	Veredas Pueblo y Cajón, Suna Arriba, Ayatá, Miraflores, Capellanía	Obras civiles de drenaje y contención del material en movimiento, restringir la construcción de viviendas en la zona de influencia, plan de atención y prevención de desastres, Reforestación
Relleno Sanitario	Vereda Pueblo y Cajón	Reubicación del área destinada a este fin hacia un terreno con las características físicas y sociales requeridas y la Implementación de un plan de manejo de basuras con beneficios sociales
Socavación de Río	Vereda Pueblo y Cajón sobre el Río Lengupá, Vereda Rusa Sobre Río Rusa, Guamal quebrada La Mocasía, San Antonio y Tunjita quebrada Honda, Ayatá Río Lengupá, Miraflores quebrada Mocasía, Mataredonda Arriba y Abajo quebradas Mocasía y Chorrerana, Buenos Aires y Pie de Buenos Aires quebrada Sucía, Chapasía quebrada Chapasía, Morro quebrada Sucía	Determinación de la rondas y zonas de amortiguamiento de los cauces de agua, Reforestación con especies nativas y delimitación de la frontera agrícola
Deforestación	Veredas Hato Laguna El ramo, Suna Arriba, Guamal, San Antonio y Tunjita, Cuchilla Buenavista, Cerros Los espejos, Vereda Morro	Compra de áreas estratégicas de nacederos, control y vigilancia estricta, tratamiento como zonas de interés y capacitación a la comunidad sobre cultura del agua.
Desplome	Vereda Suna Arriba, Rusa.	Prohibir la construcción de viviendas e infraestructura en el área de influencia
Deslizamiento	Vereda Rusa, Rusita, Guamal, San Antonio, Tunjita, Ayatá, Matarredonda Arriba y Abajo, Morro laguna Morro	Reglamentación de uso condicionado agrícola, Prohibir viviendas, obra civil para contención del material en movimiento,

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Avalancha	Vereda Rusa	restringir apertura de vías e infraestructura Restringir la construcción de infraestructura y aprovechamiento agropecuario en zona de influencia del fenómeno, prohibir viviendas, reubicación de viviendas
Estación de bombeo y base militar	Vereda Guamal.	Exigencia estricta de planes de manejo ambientales para la estación de bombeo
Explotación minera	Vereda Estancia y Tablón	Exigencia estricta de planes de manejo ambientales para la explotación minera.
Escurrimiento Difuso	Vereda Capellanía	Obras civiles de sostenimiento de terreno, Construcción de taludes naturales con vegetación nativa
Infraestructura de caminos reales para conservación histórica	Caminos empedrados con tráfico constante, funcionalidad, valor paisajístico y trazado definido	Rehabilitación y recuperación de tramos invadidos, implementación de rutas ecoturísticas para generar ingresos y garantizar su existencia.
Area de disposición y tratamiento de residuos sólidos	Predio de propiedad del municipio ubicado en la Vereda Guamal	Manejo integral de residuos sólidos con separación desde la fuente, y reutilización de la materia orgánica e inorgánica
Vías propuestas	Anillo vial: Guamal, Hato, Rusita, Suna Arriba. Ramal: Sector El Cafetero- Parte alta de Buenos Aires. Vía desde el sector de la escuela de Matarredonda Arriba hasta la vía principal a Garagoa.	Vías a construir para comunicación interveradal, con un ancho de 5 metros y que sólo se podrán construir previos diseños técnicos y previa aprobación de la respectiva licencia ambiental.
Area de disposición y tratamiento de aguas residuales	Quebradas la Herreruna, Menudera y Aguardiente en la vereda de Ayatá, las cuales desembocan en el Río Lengupá	Construcción de infraestructura para el tratamiento de aguas servidas mediante la unión de la quebrada la Menudera y el Chorro del Aguardiente.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Areas de protección y conservación	<p>Area de subpáramo: esta localizada en la parte alta de las veredas Rusa, Suna Arriba y San Antonio, a partir de la cota de los 3000 m.s.n.m. hacia arriba, y su área de amortiguamiento desde la cota de los 2800 mt</p>	<p>Tiene un área aproximada de 1386.5 Ha; además un área mínima de amortiguamiento de 950.5 ha. Debe mantenerse con vegetación nativa, y no se permitirá la explotación de los recursos naturales.</p>
	<p>Area de bosque silvestre o plantado: se localizan en la parte alta de las veredas Morro Abajo, Morro Arriba (hacia la cuchilla de la Buenavista); Buenos Aires, Matarredonda Arriba, Estancia y Tablón(hacia la cuchilla de Buenos Aires); Guamal, Suna Arriba, Rusa, San Antonio y Tunjita.</p>	<p>Conservar la totalidad de su área con vegetación nativa, y no se permitirá la explotación de los recursos naturales.</p>
	<p>Areas de recarga de acuíferos o limítrofes con las cuchillas que dividen las cuencas hidrográficas: la cuchilla de Buenavista se localiza al suroriente del casco urbano; al oriente de las veredas Morro Abajo Y morro Arriba, cuchilla de San Antonio se localiza al suroccidente del casco urbano y al sur de la vereda Tunjita; cuchilla de Buenos Aires se localiza al sur del casco urbano al sur de las veredas Buenos Aires, Matarredonda Arriba y Estancia y Tablón, y al oriente de la vereda Tunjita; cuchilla de Sucuncuca se localiza Suroriente del casco urbano y al suroriente de las veredas Guamal y Suna Arriba, y al nororiente de la vereda San Antonio.</p>	<p>Area mínima de protección: se establece una franja de 800mt a lado y lado de cada cuchilla y un área de amortiguamiento del área anterior correspondiente a una franja adicional de 200 mt.</p> <p>Vegetación nativa o plantada no se debe explotar los recursos naturales. Se permitirá la revegetalización o reforestación de la zona.</p>
	<p>Areas de la periferia de los de los nacimientos, cauces de ríos, quebradas, chorros y lagunas: se localizan a lo largo de todas las quebradas, chorros y los ríos del municipio, y en la periferia de los nacimientos y las lagunas.</p>	<p>Los ríos Lengupá, Rusa y Tunjita, tendrán un área mínima de protección de 30 mt a lado y lado de su cause en todo su recorrido. Todas las quebradas y chorros tendrán un área mínima de protección en un rango de 5 a 30 mt Los nacederos o aljibes tendrán un área mínima de conservación y protección equivalente a un radio de 15 mt (706 m2)</p>

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

	<p>Areas ya declaradas de reserva o ecosistemas estratégicos por otras entidades del estado: en Miraflores existen dos áreas ya declaradas como de reserva que son: la reserva de Sucuncuca localizada en la parte alta de las veredas Suna Arriba y San Antonio; y ecosistema estratégico <i>Mama Pacha</i>, localizado a parte alta de las veredas San Antonio, Suna Arriba, Rusa y Rusita.</p>	<p>Vegetación nativa libre de la explotación de sus recursos naturales. Su manejo corresponde al establecido en las resoluciones de creación y en los planes de manejo de las corporaciones ambientales.</p>
<p>Area para el aprovisionamiento del servicio publico de acueductos rurales y urbano..</p>	<p>Bocatoma acueducto Guamal Alto, Miraflores y Estancia y Tablón, localizada en : Vereda Estancia y Tablón. nacedero ubicado en el predio No. 023; Bocatoma acueducto Guamal Bajo, Nacedero ubicado en el predio No. 048; Bocatoma acueducto Urbano y acueducto San Joaquín, se localiza en la Vereda Suna Arriba Laguna El Ramo en predio No 015; Bocatoma acueducto los cristales, se localiza en la Vereda Matarredonda Arriba. Nacedero ubicado en el predio No 013; Bocatoma de los acueductos La Jordanera y las Saunas, se localiza en la Vereda Suna Arriba. Quebrada La Jordanera entre los predios 032 y 269; Bocatoma acueducto Chapasía, se localiza en la vereda Morro Arriba quebrada la Colorada; Bocatoma Acueducto Rusa, Se localiza en la vereda Rusa quebrada Aguablanca; Bocatoma acueducto la Colorada, se localiza en la vereda Tunjita quebrada la Colorada.</p>	<p>Estas áreas deben ser de conservación o protección, con vegetación nativa o con especies introducidas que permitan garantizar la oferta del recurso hídrico. Area mínima de protección de la bocatoma: radio de 80 m, o lo equivalente en área a 20.100 m². Area mínima de amortiguamiento del área de protección del acueducto: 20 m más de radio, o lo equivalente a 11.300 m² Area mínima total: 31.400 m²</p>
<p>Areas de producción agropecuaria forestal y minera</p>	<p>Predominantemente agrícola: El área de uso predominantemente agrícola está delimitada por el río Lngupá en su parte inferior y comprende las veredas Chapasía, Miraflores, Ayatá, Pueblo y Cajón, Suna bajo, y la parte baja de las veredas Rusita y Rusa</p>	<p>Cultivos con tecnologías apropiadas de producción</p>

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

	Predominantemente Pecuario: El área de uso predominantemente Pecuario se localiza en la parte intermedia de las veredas Suna Arriba, Hato, Guamal, Estancia y Tablón, Matarredonda Arriba, Capellanía, Buenos Aires, Morro Arriba, San Antonio y Tunjita.	Pastoreo Semintensivo, praderas de pastos mejorados
	Uso mixto (agropecuario): El área de uso mixto se localiza en la parte media del municipio y comprende las veredas Laderas, Arrayán, Matarredonda Abajo, Pie de Buenos Aires, y la parte baja de las veredas Morro Abajo, Morro Arriba, Buenos Aires, Capellanía, Estancia y Tablón, Guamal, Hato, Suna Arriba, parte media de Rusita y de Rusa	Cultivos y praderas con tecnologías apropiadas de producción
	Áreas de uso forestal, se localizan en la parte alta de las veredas Rusa, Rusita, Suna Arriba, Guamal, Estancia y Tablón, Buenos Aires, Morro Abajo, Morro Arriba, San Antonio, y Tunjita. También son de uso forestal las áreas de lomas y laderas sin vegetación con pendientes superiores al 50%	Reforestación con especies nativas o foráneas
	Áreas susceptibles a explotación Minera, se localiza en la vereda Estancia y Tablón, y sitios de explotación localizada en las veredas Morro Abajo, Rusita, y Suna Arriba.	Explotación minera de acuerdo al plan de manejo establecido.
Corredores viales de servicios rurales.	Se localizan sobre las vías de primer orden Transversal de Boyacá. Tramo Zetaquirá Miraflores- Páez primero y segundo orden Miraflores de los primeros kilómetros adyacentes al perímetro urbano.	El ancho de la franja será máximo de 200 metros, aislamiento ambiental de 15 metros a partir del borde la vía, se permitirán usos relacionados con servicios de ruta como paradores, restaurantes y estacionamientos, siempre y cuando cuenten con calzada de desaceleramiento y zona de parqueo.

4.1.4. REGLAMENTACION DE USOS Y TRATAMIENTOS DEL SUELO

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

Las normas entre más claras y sencillas más fáciles de implementar son. Tratándose de una cultura desorganizada y un tanto anárquica, la aplicación de normas implica cambios de parte tanto de las autoridades municipales como de la comunidad. Otro factor a tener en cuenta es lo difícil de reglamentar usos y actividades sobre predios de propiedad privada. El cambio deberá ser gradual y se recomienda constituir una normatividad constitutiva inicial a la cual podemos hacer desarrollos posteriores cuando sea plenamente implementado el PBOT.

4.1.4.1. Componente general (reglamentación estructural)

La reglamentación de usos de la tierra está basada en las normas del Código de Recursos Naturales, la Ley 12 de 1982, el Decreto 1333 de 1986, la Ley Novena de 1989, las Leyes 142 y 152 de 1994, el Decreto 948 de 1995 y todas las demás disposiciones que orientan el desarrollo del territorio a partir de la discriminación y normatización de sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación, así como las zonas oxigenantes y amortiguadoras las cuales deben contemplar su arborización ya sea por necesidad de prevenir riesgos o por criterios puramente estéticos.

Clasificación general de Suelos.

En el territorio de Miraflores, se encuentran cuatro clases de suelo: Rural, Urbano, de Expansión Urbana y de Protección. Dicha clasificación responde a su naturaleza principal y a las tendencias en el desarrollo territorial local. Las clases de suelo anteriormente enunciadas se encuentran localizadas, delimitadas y definidas en la tabla # 229, CLASES DE SUELOS.

Categorías de Intervención de Usos.

Los usos del suelo se pueden categorizar, además de clasificar por sus funciones. Dichas categorizaciones responden al grado de primacía o de competencia que existe entre usos por cada zona de formulación. Las siguientes son las categorías de intervención que se encuentran discriminadas en la tabla Reglamentación y Usos del Suelo.

Uso principal. Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

Uso compatible. Comprende las actividades compatibles y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

Uso condicionado. Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y compatible. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

Uso prohibido. Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

TABLA # 229, CLASES DE SUELOS

CLASES DE SUELOS	LOCALIZACION Y DELIMITACION	DEFINICION
Suelo urbano	<p>Está delimitado por el perímetro urbano, el cual está definido con el límite de los predios que colindan con el suelo urbano y son los siguientes: 001, 009, 014, 028, 033, 035, 039, 040, 045, 050, 057, 109, 113, 115, 172, 202, 297, 375, 378 y 379 de la vereda Ayatá; y los predios 008, 046, 078, 079, 095, 096, 134, 141, 147, 149, 150, 151, 152, 153, 155, 178, 191, 193, y 265 de la vereda Guamal.</p> <p>Se incorporan al suelo urbano los predios siguientes: 152, 188, 194, 201, 208, 213, 216, 220, 237, 245, 281 Y 253 de la Vereda Ayatá; y los predios 146 y 206 de la vereda Guamal.</p>	<p>Es la superficie de terreno donde se asienta población, que de acuerdo con procesos históricos y tradiciones culturales, ocupa parcelas destinadas a soportar las diferentes actividades urbanas dependiendo en algunos casos de reglamentación urbanística y dotada con infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, vías, equipamientos y transporte.</p> <p>El conjunto de estos elementos, así como las características geomorfológicas de la ciudad, determinan el carácter urbano o no urbano de una porción determinada de tierra.</p>
Suelo Rural	<p>Está delimitado hacia el exterior por el límite municipal de Miraflores, y hacia el interior del territorio por los perímetros del suelo urbano y de expansión urbana.</p>	<p>Esta categoría la constituyen los suelos no aptos para el uso urbano y que estarán dedicados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros y actividades análogas.</p>
Suelo de expansión urbana	<p>Está constituido por los predios 045 y 050 de la vereda Ayatá, y El predio 078 de la Vereda Guamal.</p>	<p>Es la superficie necesaria y prevista para la expansión de la ciudad, que no presente riesgos naturales, o que posea estudios técnicos de factibilidad de dotación de infraestructura de servicios públicos, vías y demás espacios definidos mediante un Plan Parcial, para el desarrollo en usos urbanos y una accesibilidad inmediata al área urbana.</p>

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

(Continuación) TABLA # 229, CLASES DE SUELOS

CLASES DE SUELOS	LOCALIZACION Y DELIMITACION		DEFINICION	
Suelo de protección	Area rural	Está constituido por las zonas de Bosque Silvestre / Plantado, Ecosistemas estratégicos, de reserva, Zonas periféricas al recurso hídrico, Zonas de recarga hídrica, Areas de amortiguamiento de Areas Protegidas y de Areas de vertimientos superficiales.	Comprende las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, de infraestructuras o por formar parte de zona de utilidad pública y/o amenazas y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanización, explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y de recursos naturales.	
	ZONAS URBANAS Y DE EXPANSION	SUBZONA		Está constituido por la franja de terreno cuya pendiente supera el 100%, las áreas en franjas paralelas a vías de primer orden que atraviesan el casco urbano, y las áreas en franjas paralelas a quebradas que atraviesan el casco urbano (Rondas hídricas).
		ZU1		Franja de 10 mts. paralela al perímetro urbano en el costado norte de la Mz 82; Franja de 10 mts. paralela al perímetro urbano en el costado norte de la Mz 61; Franja de 10 mts. paralela a la calle 4ª en el costado norte de la Mz 26;
		ZU2		Franja de 20 mts paralela a la Cra 11 en Manzanas 01, 04 y 05; ronda Quebrada La Herreruna en Manzanas 13 y 60; Ronda Quebrada La Menudera en la Mz 10; Franja de 10 mts paralela a la Calle 6 en el costado sur de las Manzanas 13 y 63; franja de 10 mts. paralela al perímetro urbano, hacia el interior de las manzanas 01, 10, 84, 60, 61 y 63.
		ZU4		Franja de 10 mts paralela Cra 11 en Manzanas 06 y 66 y en Predio 001 de Mz 76.
		ZU5		Ronda de la quebrada la menudera a su paso por la manzanas 16; franja de 10 mts. paralela a la Cra 11 en las manzanas 9, 71, 72 y 75.
		ZU6		Franja de 10 mts paralela a la quebrada La Herreruna a su paso por las manzanas 14 y 37.
		ZU7		Franja 20 mts paralela Calle 1 sobre los costados sur y occidente de la Mz 39 y Franja de 10 mts paralela vía Garagoa en Manzanas 38, 39, 62 y 73.
		ZUE1		Franja de 15 mts parelela Vía a Garagoa del Predio 078 de la Vereda Guamal.
		ZUE2		Franja 15 mts paralela Vía a Paez sobre el costado sur de los Predios 45 y 50 de la Vereda Ayatá.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

4.1.4.2. Componente urbano (reglamentación específica)

La reglamentación urbana de Miraflores está basada en los sistemas orgánicos que conforman el territorio y cumple el objetivo primordial de viabilizar la consolidación y desarrollo urbano desde el punto de vista orgánico tal y como lo definimos desde las opciones previas al diagnóstico del PBOT.

Primera Parte: La Zonificación Recomendada por el PBOT

El hecho de que existan diversas zonas al interior del suelo urbano con características diferentes que deben consolidarse de manera diferente, hace necesario que para cada una de ellas se tenga una consideración especial respecto a los usos y tratamientos urbanísticos.

La zonificación que se recomienda a continuación poco o nada tiene que ver con la zonificación hecha para determinar el diagnóstico del PBOT la cual era puramente territorial y operativa.

La zonificación recomendada en la formulación del PBOT se basa en determinantes funcionales y de vocación, que agrupan predios que bien se encuentran consolidados con algún uso en particular, o que necesitan ser integrados a las dinámicas zonales mediante su inclusión en dicha clasificación.

TABLA # 230, ZONAS RECOMENDADAS PARA REGLAMENTACION DE USOS DEL SUELO URBANO (Ver Plano # 68)

SUELO	ZONA	CONFORMACION
SUELO URBANO	ZU1	Manzanas 26, 27, 49, 50, 51, 52, 70 y 82.
	ZU2	Manzanas 20, 22, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 45, 46 y 48
	ZU3	Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 80 y 81.
	ZU4	Manzanas 6, 7, 23, 53, 66, 67, 68, 74 y 76.
	ZU5	Manzanas 8, 9, 16, 17, 19, 21, 64, 65, 71, 72 y 75.
	ZU6	Manzanas 14, 15, 16, 18, 32, 33, 34, 35, 37, 39 ^a , 40, 42, 43, 44, 57, 69 y 77; Predios 002 al 038 y 040 al 048 de la manzana 36.
	ZU7	Manzanas 38, 39, 47, 62, 73 y 79; predios 001 y 039 de la manzana 36; predios de la vereda Guamal adicionados al perímetro urbano.
SUELO DE EXPANSION	ZUE1	Pedio 078 de la Vereda Guamal.
	ZUE2	Predios 045 y 01, de la Vereda Ayatá.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

Segunda parte: La nomenclatura Urbana

Este fue un proceso realizado mediante visita predio a predio del cual resultaron las siguientes consideraciones:

Definición: Sistema a través del cual se identifica en una malla urbana o rural las vías vehiculares, peatonales, los predios y construcciones.

Calles. Se denominan calles aquellas vías que poseen orientación oriente - occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la vía que conduce al municipio de Garagoa, actualmente Calle 1, hacia el norte.

Carreras. Se denominan carreras aquellas vías que poseen orientación sur - norte aproximadamente, y su numeración aumentara a partir del Parque Santa Barbara, actualmente carrera 2.

Diagonales. Se denominan diagonales aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas (orientación oriente - occidente).

Circulares. Se denominan circulares aquellas vías cuya alineación horizontal se asemeja a secciones de circulo.

Avenidas. Se emplea el término avenida acompañada del nombre tradicional de una vía para resaltar su importancia. Dentro del área urbana se encuentra la Avenida Romero Hernández, que hace referencia a la calle 6.

Senderos. Se denominan a los espacios públicos o privados destinados a la circulación peatonal. Dentro del área urbana se encuentra el sendero peatonal, ubicado en el barrio el Centro, carrera 8, comprendida entre la calle 4 y calle 5. El sendero peatonal ubicado en el interior del barrio el Bosque.

Numeración de las Vías (calles, carreras, diagonales, circulares, avenidas y senderos). La numeración será alfanumérica, y opcionalmente si así lo requiere por un apéndice alfabético.

Numeración de las Edificaciones. La nomenclatura de una edificación esta definida por:

1. Nombre y número de la vía a la cual da frente.
2. Número de la vía de menor numeración de su mismo costado (y apéndice alfabético sí lo tuviera).
3. Separado por un guión la distancia aproximada en metros desde el borde interior del andén.

Separado por un guión la distancia aproximada en metros desde el borde interior de la calle o carrera del frente hasta la parte media de la puerta de ingreso a la edificación. Será un número impar al sur de las calles y al occidente de las carreras. Se hará lo mismo para edificios ubicados en diagonales, circulares, avenidas y senderos, dependiendo de que la vía a la cual da frente se asimile a una calle o una carrera.

Numeración interna de los Edificios. Además de la nomenclatura general de la edificación expuesta anteriormente, se le adiciona un número que corresponde al piso o nivel separado por un guión del número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

Para niveles inferiores (sótanos), al primero se asigna 99,98, 97 y así sucesivamente para el nivel que corresponde en orden descendente.

El orden de las destinaciones internas se establece tomando el acceso a la edificación y su proyección vertical en los pisos superiores y a partir de él en orden ascendente en sentido de las manecillas del reloj si la placa general es impar, será en sentido contrario a las manecillas del reloj cuando la placa general sea par.

Cuando la edificación se encuentra ubicada sobre una carrera al sur de la calle, o sobre una calle al oriente de la carrera, el sentido de numeración se invierte. Es decir que se numera en el sentido de las manecillas del reloj cuando la placa general sea par y en sentido contrario a éstas cuando la placa general sea par.

A toda construcción aislada o que parte de alguna edificación pero que, por razón de su uso, constituya una destinación independiente de las demás, fuera o dentro del perímetro urbano deberá asignársele por parte de Planeación Municipal la nomenclatura correspondiente de conformidad con los procedimientos vigentes.

Señalización Urbana. Planeación Municipal será la única entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de las vías y nomenclatura a propiedades dentro del municipio. El Concejo podrá asignar nombres propios representativos a las vías.

Planeación Municipal igualmente será la encargada de colocar y supervisar la colocación de las placas de esquina, y serán de obligatoria vigilancia y mantenimiento por los propietarios de la construcción donde están dichas placas. Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán colocadas por cada propietario.

El cambio de nomenclatura se informará por medio de un boletín expedido por Planeación Municipal, en el cual se considerará Notificación oficial y personal. En el boletín figurarán la dirección anterior, la nueva y la fecha de vigencia del cambio, mínimo dos meses antes que el cambio se haga efectivo.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

Tercera parte: El Desarrollo Orgánico de la Ciudad.

Se refiere al proceso de crecimiento y consolidación físico, ambiental, social y cultural de la ciudad de todos sus sistemas funcionales de manera equilibrada y complementaria. El desarrollo urbanístico y arquitectónico de Miraflores se desarrollará con las normas establecidas por el acuerdo municipal que reglamenta el PBOT.

Vale la pena aclarar que el concepto de desarrollo aplicado a lo urbano involucra todos los tratamientos aplicables a zonas y usos y que no se refiere sólo a la idea de “construir” espacios cerrados o cubiertos. El sesgo urbanicista de la noción de desarrollo que subyace en los lineamientos de la Ley 388 de 1997 ha sido superado en este análisis a partir de la propuesta de construcción de los indicadores de desarrollo humano sostenible por parte del observatorio social de Miraflores.

Sistemas Orgánicos de la Ciudad. Corresponden a cinco categorías conceptuales que integran temas, grupos de objetos y objetos del espacio socialmente construido dentro del perímetro urbano y que se denominan de acuerdo a una clasificación analógica a los sistemas orgánicos del cuerpo humano:

- Sistema Circulatorio = Sistema Vial y de Transporte.
- Sistema Digestivo = Sistema de Abastecimiento y Disposición de servicios Y bienes de consumo.
- Sistema Nervioso = Sistema de Gobierno, toma de decisiones y educación.
- Sistema Respiratorio = Sistema de espacios públicos, recreativos y reserva Ambiental.
- Sistema Inmunológico = Sistema de seguridad social e inteligencia civil.

Etapas en el desarrollo orgánico. La ciudad concebida como un conjunto orgánico debe desarrollarse de manera equilibrada y equilibrante teniendo en cuenta las etapas de los diversos grados de consolidación territorial analizados en el diagnóstico del PBOT, las cuales corresponden a tres procesos que pueden ser simultáneos aunque nunca excluyentes:

- Proceso 1: Pasar de lo Precario a lo Incipiente. Mediante la organización comunitaria y la generación de empleo que genere ingresos locales a una escala de calle o Manzana de Barrio.
- Proceso 2: Pasar de lo Incipiente a lo Potencial. Mediante la búsqueda de la satisfacción de las necesidades y el mejoramiento de la calidad de vida. El desarrollo de proyectos de infraestructura a una escala barrial y la organización de microempresas y cooperativas locales.
- Proceso 3: Pasar de lo Potencial a lo Desarrollado. Mediante el incentivo a la inversión privada como complemento a la inversión pública en proyectos de envergadura urbana y Municipal que tiendan a generar un incremento gradual del ingreso.

Funciones del Gobierno Local relacionadas con el Desarrollo urbano. Ya sea a través de la oficina de planeación del Municipio o mediante el mecanismo de gobierno o co-gobierno que determine el estatuto orgánico Municipal, son funciones de los representantes del Estado a nivel local las siguientes actividades tendientes a favorecer el desarrollo orgánico por etapas de consolidación de la ciudad:

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

- Crear y coordinar el funcionamiento del observatorio social del suelo de Miraflores.
- Implementar la herramienta para la planeación participativa “Cartografía Social”
- Implementar un sistema de información georreferenciada (SIG) que articule datos alfanuméricos y gráficos provenientes de la cartografía social y la cartografía temática convencional.
- Dirigir los estudios de reglamentación y modificar las normas que sean de su conveniencia.
- Coordinar con los extensionistas de la UMATA la actualización de la Reglamentación de Usos del Suelo (RUS) del Municipio.
- Revisar y emitir conceptos sobre actuaciones urbanísticas de Parcelación, Urbanización y Construcción basándose en la normatividad vigente.
- Vigilar y defender el espacio público a partir de las normas urbanísticas vigentes.
- Emitir conceptos técnicos para aprobación de licencias de funcionamiento, construcción y enajenación de construcciones y vivienda.
- Someter a consideración del observatorio social del suelo las modificaciones a las normas urbanísticas que afecten el proceso de desarrollo orgánico de la Ciudad.
- Notificar y requerir por escrito a los ciudadanos que incumplan las normas urbanísticas establecidas.
- Adelantar los procedimientos policivos respecto a las infracciones a las normas urbanísticas vigentes hasta culminar con la providencia de única o de primera instancia.
- Imponer sanciones o multas cuando sea el caso.
- Mantener actualizado el inventario de tenencia de la tierra y el archivo del mercado inmobiliario del suelo urbano y de expansión urbana.
- Gestionar proyectos de vivienda de interés social y mejoramiento del entorno.
- Canalizar los recursos provenientes de los subsidios estatales para vivienda y mejoramiento del entorno.
- Realizar la interventoría en los programas de vivienda y todo tipo de construcciones que se ejecuten en el Municipio según sea el caso.

Funciones del Observatorio Social del suelo relacionadas con el desarrollo urbano. Un colectivo de líderes y funcionarios residentes en Miraflores interesados en mantener y mejorar la información que alimenta el sistema de información georreferenciada y orienta el proceso de planificación participativa del gobierno local tiene entre otras asignadas las siguientes funciones:

- Dar a conocer los objetivos, estrategias y políticas del PBOT a la ciudadanía en general.
- Recopilar y sistematizar las inquietudes de la comunidad acerca del proceso de implementación y ejecución del PBOT.
- Servir de ejemplo como ciudadanos respecto al acatamiento de las normas y reglamentaciones derivadas del PBOT.
- Constatar la realidad del mercado inmobiliario mediante el análisis en grupo de los casos que les presente a consideración la oficina de planeación municipal.
- Conocer las tendencias de uso del suelo y de mercado del suelo a corto y mediano plazo.
- Orientar las políticas locales en materia de ordenamiento urbano.
- Conocer las tendencias de relaciones funcionales con otros centros urbanos de la Provincia y la Nación.
- Criticar y proponer mecanismos de implementación efectiva de las normas urbanísticas derivadas del PBOT.
- Participar en la toma de decisiones acerca del proceso de planeación participativa impulsado por la oficina de planeación municipal.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

Junta de Planeación Municipal. La Junta de Planeación Municipal es el ente asesor y decisorio en la Oficina de Planeación Municipal, y que tiene las siguientes funciones:

- Asesorar y apoyar a la Oficina de Planeación en la interpretación y aplicación de las normas, reglamentos y procedimientos contenidos en el Acuerdo y demás instrumentos normativos conexos.
- Resolver las consultas que sobre urbanización, construcción, actividades productivas y sociales y cualquier otro aspecto relativo al desarrollo y el ordenamiento urbano y rural plantean las entidades del sector político y los ciudadanos, dando también su visto bueno o no para cualquier tipo de situación materia de su competencia.
- Fallar sobre las apelaciones que presenten los afectados por decisiones de la Oficina de Planeación, relativas a ordenamiento, negación, sanciones, licencias de urbanización, construcción, funcionamiento, manejo y alteración de recursos naturales y otros aspectos del ordenamiento y el desarrollo urbano y rural.

Las decisiones relativas a la conservación y protección del patrimonio cultural e histórico deberán tramitarse de conformidad con la ley 163 de 1959, el decreto 164 de 1963 y la reglamentación de usos del suelo del municipio de Miraflores.

- Dictar su propio reglamento interno de funcionamiento.
- Otras funciones que le asigne el Concejo Municipal, el Alcalde Municipal y la ley.

Estructura Orgánica de la Junta de Planeación Municipal. La junta de planeación estará integrada por cinco miembros designados así:

- El alcalde o su delegado, quien presidirá la Junta.
- Dos representantes del Concejo Municipal, quienes pueden ser miembros o no de dicha corporación, con sus respectivos suplentes. Dichos miembros deberán ser Arquitectos debidamente facultados para ejercer la profesión.
- Un representante de los Ingenieros o Arquitectos que se encuentren debidamente inscritos en la Oficina de Planeación Municipal designado por el Alcalde mediante terna presentada por éstos para períodos de dos años, no reelegibles.
- Un representante de los Maestros de Construcción que se encuentren debidamente inscritos en la oficina de Planeación Municipal designado por el Alcalde mediante terna presentada por éstos para períodos de dos años, no reelegibles.
- El Jefe de la Oficina de Planeación Municipal, quien tendrá voz en la toma de decisiones.

La secretaria de la Junta estará a cargo del ayudante de la Oficina de Planeación Municipal, quien suministrará la información que la junta requiera, preparará la documentación que produzca la junta, llevará actas y archivos, cursará las citaciones y cumplirá las funciones secretariales y de apoyo técnico, operativo y administrativo requeridas para el normal funcionamiento de la Junta.

Los miembros de la Junta de Planeación cumplirán las funciones en forma *ad-honorem*.

Los miembros de la Junta de Planeación Municipal que tramiten consultas ante ésta no podrán tomar parte en las deliberaciones en las cuales tales consultas sean tramitadas por la Junta. Su participación invalida de inmediato cualquier decisión que tome la junta al respecto.

Los fallos de la Junta de Planeación sobre las apelaciones agotan los recursos contra las

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

decisiones de la Oficina de Planeación Municipal, sin perjuicio de todos los demás derechos que la ley otorga a las entidades públicas y privadas y a los ciudadanos particulares. Estos fallos deben producirse dentro de un plazo de 60 días calendario a partir de la fecha de interposición de los recursos. En caso contrario la petición planteada en el recurso se considera aceptada para todos los fines de interpretación y de aplicación del Acuerdo y los reglamentos de control del desarrollo urbano.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

Cuarta Parte: Los usos del suelo urbano

Definición. Constituyen la ordenada y técnica distribución de la tierra para lograr un mejor equilibrio de la estructura espacial urbana en relación con la comunidad. Estos se pueden clasificar como se describe a continuación.

Uso Residencial URS. Toda construcción destinada a vivienda, habitación permanente o transitoria (exceptuando aquellas incluidas en el grupo *hospedaje* del sistema digestivo del catálogo de objetos urbanos (Ver anexo 1). Posee subdivisiones espaciales definidas específicamente para tal fin, y áreas de servicios compatibles como circulaciones, comedor, aseo, cocina.

Uso Comercial UC. Comprende Los Inmuebles en donde se realizan actividades que involucran alquiler, intercambio o venta de bienes y/o servicios a pequeña y mediana escala, e intercambio comercial distinto a servicios financieros. Dependiendo del impacto generado por las actividades que están involucradas en el proceso, el uso comercial se divide en:

- **UC1:** Todos los establecimientos comerciales en el sistema digestivo del catálogo de objetos, salvo los incluidos en el grupo *Mecánica*. (Ver Anexo 1 Catalogo de Objetos Urbano)
- **UC2:** Todos los establecimientos agrupados bajo el título *Mecánica* del Sistema Digestivo del catálogo de objetos, que por su impacto resultan nocivas para las actividades predominantes del casco urbano. (Ver Anexo 1 Catalogo de Objetos Urbano).

Uso Institucional UI . Corresponde a las edificaciones que albergan las entidades prestadoras de servicios sociales, públicos, administrativos, asociativos, culturales y educativos. Dichos usos debido a su importancia regional y municipal, deben tener una infraestructura propia o al menos exclusiva. Podemos clasificarlos de acuerdo al catálogo de objetos según su naturaleza y sistemas orgánicos en:

- **UI1:** Los establecimientos asociados en el grupo: “centros de gobierno y toma de decisiones” del sistema Nervioso.
- **UI2:** Los establecimientos asociados en el grupo: “centros de congregación religiosa” del sistema Nervioso.
- **UI3:** Los establecimientos asociados en el grupo: “centros de formación académica” del sistema nervioso.
- **UI4:** Los establecimientos clasificados en el tema “servicios intangibles” del sistema digestivo.
- **UI5:** Los establecimientos clasificados como equipamiento de los temas “abastecimiento y consumo” y “equipamiento” del sistema digestivo.

Para la asignación de usos del suelo por zonas según categorización, se entenderá **UI** como el compendio de todos los subtipos definidos anteriormente.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

Uso Recreacional URE: Comprende las áreas naturales de riqueza paisajística, los parques, plazas e inmuebles destinados a fines recreativos, las rondas de ríos, y zonas verdes de uso público.

Alberga las edificaciones que prestan servicios de recreación y esparcimiento, bien sea espacios abiertos o con cerramiento lateral o superior (cubiertos), de carácter público.

De acuerdo al Anexo 1 *Catálogo de objetos*, dichas edificaciones son las que se agrupan bajo el título “zona recreativa” del sistema respiratorio.

Uso Industrial UIN: Consiste en las edificaciones y predios que por su naturaleza generan amplios espacios aptos para transformación de productos del sector primario y secundario, así como zonas de abastecimiento y áreas para disposición de residuos de dichas actividades.

- *UIN1 Uso Industrial 1.* Todas las industrias compatibles con los usos predominantes en el casco urbano, que generan bajo impacto ambiental y social, como las ubicadas en el grupo “Reparación y mantenimiento” del sistema digestivo. (Ver anexo 1 Catálogo de objetos).
- *UIN2 Uso Industrial 2.* Todas las industrias de procesamiento de productos provenientes del sector agropecuario y sus derivados, además de las industrias de procesamiento de materias primas inorgánicas (hidrocarburos) u orgánicas (reciclaje); con o sin procesos de maquinado, y todas aquellas que causen alto impacto ambiental y urbanístico.

El Uso Industrial 2 (UIN2), únicamente se permitirá en el suelo rural de la Vereda Guamal y según los criterios y aislamientos definidos a continuación:

1. El índice de ocupación máxima de área total del predio será del 70%, el resto debe ser para reforestarla con especies apropiadas.
2. Áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.
3. Aislamiento de los demás predios o industrias con zona arborizada de por lo menos 10 metros.
4. Aislamientos sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de 10 metros.
5. Manejo técnico de aguas lluvias y aguas residuales, con posibilidad de rehuso.
6. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).
7. Licencia ambiental expedida por la Corporación Autónoma Regional.

Parágrafo 1. Este zona se desarrollará solamente según lo establecido a un plan parcial definido para esta zona.

Uso Mixto UM: El uso mixto comprende la integración de actividades compatibles en una misma edificación o predio. En esta clasificación se encuentran los establecimientos que poseen en un mismo predio o edificación el Uso Residencial *URS*, y alguno o algunos de los establecimientos comerciales del subtipo *UC1*.

Al respecto se anexa la tabla # 231, en donde se asignan los usos del suelo por zonas respecto a lo que involucra el perímetro urbano y las áreas de expansión y que en conjunto con la reglamentación de tratamientos forman la reglamentación urbana necesaria para consolidar el proceso de desarrollo urbano (Ver plano # 67).

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

URS: Uso residencial	UM: Uso mixto
UC1: Uso comercial 1	UI : Uso institucional
UIN 1: Uso industrial 1	URE: Uso recreacional
UIN 2: Uso Industria 2	UC2: Uso comercial 2

TABLA # 231 , REGLAMENTACION DE USOS DEL SUELO URBANO

CLASES DE SUELO	ZONA	SUBZONAS	USOS DEL SUELO SEGÚN CATEGORIZACION			
			PRINCIPAL	COMPATIBLE	RESTRINGI DO	PROHIBIDO
URBANO	ZU	ZU1 Centro histórico	URS,UM, UC1	URE,UI	UIN1,	UIN2,UC2
		ZU2 Histórico Institucional	UI,URS,UM, UC1	URE	UIN1	UIN2,UC2
		ZU3 Residencial en consolidacion	URS,	URE, UC1	UI, UM	UIN1,UIN2,U C2
		ZU4 Residencial consolidada	URS	URE, UI	UM, UC1	UIN2,UC2, UIN1,
		ZU5 Mixto	UM, UC1	UI, URE, URS	UIN1	UIN2,UC2
		ZU6 Residencial	URS,UM	URE, UI, UC1	UIN1	UIN2,UC2
		ZU7 Institucional Recreación	URE, UI	UM, UC1, URS	UIN1	UIN2, UC2
DE EXPANSION URBANA	ZUE	ZUE1	URS	URE, UI	UM, UC1	UIN1, UIN2, UC2
		ZUE2	UI, UC2	UC1, UIN1	URE, UM	URS, UIN2

Fuente: Formulación PBOT

Criterios aplicables para usos condicionados. Estos usos deben ser analizados bajo criterios urbanísticos respecto a su ubicación e impacto en la zona de localización. El Municipio y el observatorio detallarán un estudio de los siguientes aspectos:

- Dimensión del Inmueble (área construida, número de empleados, capacidad instalada, edificios adyacentes permanentes, edificios de valor patrimonial, etc.).
- Impacto ambiental y sanitario (consumo de servicios públicos - agua, energía, aseo) y su producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radiactivos, etc.).

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

- Impacto urbanístico y social: generación de tráfico, tanto vehicular como peatonal, la necesidad de parqueaderos, zonas de cargue y descargue, la incidencia del uso en la comunidad, entre otros.

Criterios aplicables para inmuebles en los que se desarrollan actividades de los usos principales y compatibles que generan impacto negativo en su zona de localización.

- A los entes hospitalarios del Municipio se les debe restringir al máximo las actividades que por su carácter operativo (Incineración de desechos hospitalarios) acarrearán un mayor impacto negativo o de contaminación a los usos principales y compatibles.
- A todos los inmuebles en cuyo interior se realicen actividades que generen un impacto ambiental negativo (generación de emisiones nocivas, ruido, residuos sólidos o volátiles) se les exigirá un plan de manejo para mitigación del mismo, esto siempre y cuando no vayan en contra del uso permitido y compatible definido para una zona determinada.

Del análisis de un uso condicionado, podrá llegarse a la decisión de no permitirlo, por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos cualesquiera que éstos sean.

De los usos ya establecidos. Los predios que mantengan usos que se clasifiquen dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial como uso condicionado o prohibido, a la fecha de entrada en vigencia de estas normas, y que no cumplan con las condiciones necesarias para su funcionamiento serán notificados por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe reubicarse en una zona permitida para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en las presentes normas, en esta notificación se fijará el plazo respectivo para su traslado.

No se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, etc., que tiendan a perpetuar las actividades y usos ya establecidas y no compatibles que no cumplan con las normas vigentes.

Sólo se permitirán reformas, adecuaciones, aumentos en capacidad de energía u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

A las estaciones de servicio, lavado y mantenimiento de automotores e instalaciones afines ya establecidas que actualmente son incompatibles por sus instalaciones, infraestructura y uso, una vez se aprobado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se les notificará los parámetros establecidos en la Resolución No.1092 del 29 de diciembre de 1.999, y se les fijará un plazo de máximo de 4 años si deciden reubicarse y dos años si deciden adecuar el área donde están.

Todas las estaciones de servicio, lavado y de mantenimiento automotor e instalaciones afines, que se construyan dentro del Municipio de Miraflores, se registrarán según lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y la Resolución 1092 del 29 de diciembre de 1.999 de la Corporación Autónoma Regional de Boyacá (CORPOBOYACA).

Quinta parte : Tratamientos Urbanísticos.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

Se entiende por tratamiento urbanístico el manejo que se le dará a las intervenciones realizadas en el suelo urbano y suelo de expansión urbana, de acuerdo con sus características urbanísticas actuales para asegurar un desarrollo integral y ordenado de las actuaciones urbanísticas en el futuro y garantizando en el mediano y largo plazo que se consoliden los usos del suelo propuestos. Ver Tabla # 212 a 220.

Tratamiento de Desarrollo TD. Consiste en incorporar nuevas áreas al perímetro urbano de manera integral, que complementen sus usos del suelo con el resto del casco urbano y aporte al desarrollo de la ciudad con funciones y equipamientos necesarios. Igualmente consiste en desarrollar las áreas que al interior del perímetro actual no están siendo utilizadas en particular o de manera colectiva.

Las actuaciones urbanísticas en las áreas cobijadas bajo tratamientos de desarrollo comprenderán un trazado vial que se ajuste a las mallas existentes, continuándolas en caso de que existan vías que colinden con las áreas en mención. Las redes de servicios públicos domiciliarios contarán con un *túnel de servicios* subterráneo, que se ubicará bajo la malla vial y albergará las redes principales, para una fácil canalización y mantenimiento. Los nuevos desarrollos cederán áreas al espacio público a manera de antejardines, con retrocesos en los predios. Estas áreas de cesión se cuantificarán en el Código de Reglamentación asignado a la manzana o predio.

Por cada 100 m² de construcción al interior de los predios, deberán existir 10 m² de áreas libres en calidad de parques, plazas o espacios públicos comunitarios.

En cuanto a servicios sociales, por cada 50.000 m² de área de desarrollo, se contará con un salón comunal de por lo menos 150 m² de construcción, que poseerá servicios básicos para la población del área.

Tratamiento de Re-Desarrollo TRD. Consiste en todas aquellas acciones al interior del perímetro urbano, en áreas ya consolidadas, independientemente de la etapa en que se encuentren, que permitan adecuar el proceso de desarrollo a la dinámica de cambio constante.

Las áreas en redesarrollo podrán implementar mejoras en su infraestructura de servicios, y variar la actual volumetría y configuración espacial del trazado urbano, siempre y cuando conserven los usos que poseen y se rijan por las definiciones asignadas por el Código de Reglamentación. Los particulares que realicen intervenciones físicas en inmuebles o predios que tengan frente a vías públicas, ya sea vehiculares o peatonales, estarán obligados a restituir los andenes o superficies de espacio público de acuerdo con los diseños estipulados por la administración municipal.

Tratamiento de Conservación TC. Genéricamente la conservación se refiere a mantener las características físicas de áreas o de estructuras valiosas por su significado cultural, histórico o ambiental. Está asociada a la noción de patrimonio y por tanto, dichos tratamientos se clasifican de la siguiente manera:

- **Tratamiento de Conservación Arquitectónica TCAR.** Donde prima la conservación del inmueble, su tipología, su fachada y sus elementos constitutivos. Estos inmuebles podrán ser objeto de obras de adecuación, remodelación, subdivisión o restauración, siempre y cuando se mantengan las características físicas, estructurales (salvo deterioros irreversibles), materiales y lenguaje arquitectónico. Se propenderá por la conservación del ornamento, materiales de ventanería, molduras, zócalos y demás elementos representativos de las fachadas exteriores e interiores. En caso de existir redes de servicios públicos sobre estos elementos, éstas serán canalizadas para el despeje de los mismos.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

- **Tratamiento de Conservación urbanística TCU.** Consiste en mantener las características volumétricas alrededor de calles y plazas que conservan un trazado de una determinada época que ha sido importante para la ciudad, así como en los espacios urbanos que por su aporte social, recreativo o ambiental merecen preservarse. Los nuevos desarrollos arquitectónicos deberán adaptarse a las condicionantes volumétricas que priman en los sectores en donde se ubican, respetando alturas, aislamientos, voladizos, modulaciones y demás características físicas de las construcciones. Los servicios públicos se adecuarán para generar el menor impacto posible en los trazados, si es necesario se harán canalizaciones para despejar fachadas y otros elementos representativos.
- **Tratamiento de Conservación ambiental TCAM:** Destinado a mantener como “naturales” áreas estratégicas en predios privados o públicos. Los predios cobijados bajo este tratamiento no tienen restricción para desarrollos arquitectónicos, sin embargo éstos serán condicionados mediante el código de reglamentación y disposiciones particulares según las condiciones específicas del predio o zona en que se encuentran. La administración municipal podrá autorizar intervenciones en predios cobijados bajo este tratamiento que aporten espacios públicos recreativos o contemplativos.

Tratamiento de Rehabilitación TRH. Se refiere a todas aquellas intervenciones de adecuación de edificaciones o estructuras que permitan recuperar los usos existentes de manera más apropiada, o adecuar edificaciones a los nuevos usos asignados. En este tratamiento se determinan las acciones de mejoramiento integral de las zonas subnormales. El municipio debe aportar las obras de infraestructura vial, de servicios públicos y de espacio público necesarias para la nueva conformación de las zonas, y los propietarios de predios e inmuebles los adecuarán a los nuevos usos definidos, con asesoría técnica de la administración, y según las normas consignadas en el código de reglamentación.

Tratamiento de protección TP. Comprende las zonas del suelo urbano y de expansión que por sus características propias presentan amenazas o riesgos o, y que por lo tanto es necesario que se mantengan libres de intervenciones físicas distintas a las necesarias para la mitigación de los riesgos presentes. Estas zonas incluyen los aislamientos de vías intermunicipales, franjas de amortiguación del perímetro urbano, zonas geológicamente inestables y rondas de cauces que atraviesan el casco urbano. (Ver 3.1.3.2. ESCENARIOS DE RIESGO URBANOS)

Los tratamientos urbanísticos se asignan a áreas que presentan homogeneidad en sus características de consolidación y desarrollo, o que comparten cualidades físicas y/o ambientales, al interior de las zonas determinadas para asignación de usos del suelo.

Esta asignación se presenta a continuación, expuesta por zonas de uso (TABLA # 231 ZONAS RECOMENDADAS PARA REGLAMENTACION DE USOS DEL SUELO URBANO), y se puede apreciar en el Plano # 68.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

TABLA # 232, TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUBZONA URBANA 1

TRATAMIENTOS URBANISTICOS	CONFORMACION
TD Desarrollo	Predios 02, 03, 36 y 37 de la Mz. 70 y áreas de los predios de la Mz. 82 no incluidas en TP .
TRD Redesarrollo	Predios del costado oriental de la Manzana 52 sobre la calle 2ª; Predios del costado occidental de la Manzana 26 sobre la carrera 4ª; Predios de la manzana 27 no incluidos en el TCUR ; Predios de la manzana 70 no incluidos en TD y TCAR .
TCAM Conservación Ambiental	Predios del costado sur de la Manzana 49 desde la carrera 3ª hasta la carrera 6ª.
TCAR Conservación Arquitectónica	Predios 001 de la Mz. 52; 014 de la Mz. 70 y 001 de la Mz. 49.
TCUR Conservación Urbanística	Predios de las Mz 26, 27, 49, 51, 52 frente a Cll 3 desde límite oriental del perímetro Urbano hasta la Cra 5ª. Predios del costado occidental de la Mz 27 frente a la carrera 5ª. Parque de Santa Bárbara.
TP Protección	Franja de 10 mts. paralela al perímetro urbano en el costado norte de la Mz 82; Franja de 10 mts. paralela al perímetro urbano en el costado norte de la Mz 61; Franja de 10 mts. paralela a la calle 4ª en el costado norte de la Mz 26;

TABLA # 233, TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUBZONA URBANA 2

TRATAMIENTOS URBANISTICOS	DELIMITACION
TRD Redesarrollo	Areas de las Manzanas 20, 24, 25, 45, 46 y 48 no contempladas en los demás tratamientos.
TCAR Conservación Arquitectónica	Predio 008 de la Mz. 20; Predios 007 y 009 de la Mz. 22; Predios 012, 013, 014, 015 y 017 de la Mz. 29, Predio 005 de la Mz. 45; Predios 002, 003, 006 y 020 de la Mz. 46 y predios 009, 010, 011 de la Mz. 46.
TCUR Conservación Urbanística	Manzanas 22, 28, 29, 30 y 31; Predios del costado norte de la Mz. 48 sobre la calle 3ª; Predios del costado occidental de la Mz. 48 sobre la cra 6ª; Predios del costado sur de la Mz. 25 sobre la calle 4ª; Predios del costado sur de la Mz. 24 sobre la calle 4ª; Predios del costado occidental de la Mz. 48 sobre la carrera 7ª; Predios del costado oriental de la Mz. 20 sobre la cra 8ª; predios del costado sur de la Mz. 20 sobre la calle 4ª; predios del costado occidental de la Mz. 20 sobre la carrera 9ª; predios del costado norte de la Mz. 46

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

	sobre la calle 3ª; predios del costado oriental de la Mz. 46 sobre la carrera 6ª; predios 001, 017, 018 y 019 de la Mz. 46.
TRH Rehabilitación	Predios 001, 002, 003, 004, 005, 020 y 027 de la Manzana 20.

TABLA # 234, TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUBZONA URBANA 3

TRATAMIENTOS URBANISTICOS	DELIMITACION
TD Desarrollo	Area Mz 01 no incluida en TP; Predios 019, 023, 030, 031, 025, 017, 015 y 007 de la Mz. 10 y Mz. 61.
TRD Redesarrollo	Manzanas 02, 03, 54, 56, 58, 59, 60, 61, 80 y 81, Predios 001, 002, 003, 006, 007, 008, 009, 010, 012, 013, 014, 034 y 036 de la Mz 10; Areas de Manzanas 04, 05, 10, 11, 12, 13 y 63 no incluidas en otros tratmientos.
TRH Rehabilitación	Predios del costado sur de las Manzanas 10, 11 y 12 sobre la Avenida Romero Hernández; predio 006 de la Mz. 13 y área del predio 001 de la Mz. 10 donde se encuentra la subestación de energía eléctrica.
TCUR Conservación Urbanística	Manzana 55.
TP Protección	Franja de 20 mts paralela a la Cra 11 en Manzanas 01, 04 y 05; ronda Quebrada La Herreruna en Manzanas 13 y 60; Ronda Quebrada La Menudera en la Mz 10; Fran ja de 10 mts paralela a la Calle 6 en el costado sur de las Manzanas 13 y 63; franja de 10 mts. paralela al perímetro urbano, hacia el interior de las manzanas 01, 10, 84, 60, 61 y 63.

TABLA # 235, TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUBZONA URBANA 4

TRATAMIENTOS URBANISTICOS	DELIMITACION
TD Desarrollo	Mz 67
TRD Redesarrollo	Manzanas 07, 23, 53, 68 y 74; Areas Manzanas 06 y 66 no incluidas en otros tratamientos.
TCAM Conservación Ambiental	Manzana 76
TP Protección	Franja de 10 mts paralela Cra 11 en Manzanas 06 y 66 y en Predio 001 de Mz 76.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

TABLA # 236, TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUBZONA URBANA 5

TRATAMIENTOS URBANISTICOS	DELIMITACION
TRD Redesarrollo	Manzanas 8 y 19; áreas de las manzanas 9, 16, 17, 21, 65, 71, 72 y 75 no contempladas en otros tratamientos.
TCUR Conservación Urbanística	Predios 9, 10, 11 y 12 del costado sur de la manzana 21 sobre la cale 5ª.
TRH Rehabilitación	Predios de las manzanas 9, 16, 17, 64 y 65 con frente sobre la Avenida Romero Hernández; Predios 012, 013, 019, 021 y 023 de la mnzana 17.
TP Protección	Ronda de la quebrada la menudera a su paso por la manzanas 16; franja de 10 mts. paralela a la Cra 11 en las manzanas 9, 71, 72 y 75.

TABLA # 237, TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUBZONA URBANA 6

TRATAMIENTOS URBANISTICOS	DELIMITACION
TRD Redesarrollo	Manzanas 39a, 44, 57 y 77; áreas de las manzanas 14, 37, 36, 15, 16, 18, 40, 42, y 43 no contempladas en otros tratamientos.
TCAM Conservación Ambiental	Zonas con cobertura vegetal al interior de la manzana 15; Zonas con cobertura vegetal al interior de la manzana 36, en los predios 002, 007, 008, 009, 010, 012, 014, 052, 053, 045, 017, 022, 040, 023, 027, 030, 034 y 036; Zonas con cobertura vegetal al interior de la manzana 44, en los predios 016, 017, 013, 014, 021, 020 y 027.
TCAR Conservación Arquitectónica	Pedio 001 de la manzana 43.
TCUR Conservación Urbanística	Manzanas 32, 34, 35 y 69; Costado sur de las manzanas 16 y 18 frente a la calle 4ª; costado oriental de la manzana 18 frente a la cra 9ª; Costado norte de las manzanas 40 42 y 43 frente a la calle 3ª, Costado sur de la manzana 36 frente a la calle 3ª y costado nororiental de la manzana 36 sobre la carrera 11, la diagonal 3a y la calle 4..
TRH Rehabilitación	Predios de las manzanas 14 y 15 con frente sobre la Avenida Romer o Hernández; Predios 009 y 010 de la manzana 18.
TP Protección	Franja de 10 mts paralela a la quebrada la herreruna a su paso por las manzanas 14 y 37.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

TABLA # 238, TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUBZONA URBANA 7

TRATAMIENTOS URBANISTICOS	DELIMITACION
TD Desarrollo	Predio 039 de la Mz 36; Areas predios Vereda ayatá incorporados al suelo urbano no incluidas en los demás tratamientos.
TRD Redesarrollo	Areas de las Manzanas 38, 39, 62 y 73 no incluidas en otros tratamientos y predios 001, 002, 003, 004, 005 , 008, 009, 010 y 011 de la Mz. 47.
TCAM Conservación Ambiental	Predio 005 Mz 36 (Parque Cementerio); Predios 001 y 013 Mz 62; Predios 146 y 206 Vereda Guamal integrados al Perímetro Urbano y predios de la manzana 47 no incluidos en otros tratamientos.
TCUR Conservación Urbanística	Lindero frontal Predio 005 Mz 36 sobre la Av El Progreso (Calle 4) y predios 016, 037 y 058 de la manzana 39.
TCAR Conservación Arquitectónica	Predio 005 de la Mz 36 (Parque Cementerio).
TP Protección	Franja 20 mts paralela Calle 1 sobre los costados sur y occidente de la Mz 39 y Franja de 10 mts paralela vía Garagoa en Manzanas 38, 39, 62 y 73.

TABLA # 239, TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUBZONA URBANA DE EXPANSION 1

TRATAMIENTOS URBANISTICOS	DELIMITACION
TD Desarrollo	Area Predio 078 Vereda Guamal no incluida en TP.
TP Protección	Franja de 15 mts paralela Vía a Garagoa del Predio 078 de la Vereda Guamal.

TABLA # 240, TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUBZONA URBANA DE EXPANSION 2

TRATAMIENTOS URBANISTICOS	DELIMITACION
TD Desarrollo	Areas Predio 45 y 50 Vereda Ayatá no incluidas en tratamiento de protección.
TP Protección	Franja 15 mts paralela Vía a Paez sobre el costado sur de los Predios 45 y 50 de la Vereda Ayatá.

Fuente: Formulación PBOT

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Sexta Parte: Determinantes Para La Protección Del Medio Ambiente En Suelos Urbanos y De Expansión Urbana

La formulación del PBOT contempla como prioridad las acciones encaminadas a proteger la población y sus bienes de las amenazas de índole natural y antrópico, así como favorecer las estrategias de fortalecimiento de la población residente a fin de disminuir su vulnerabilidad ante dichas amenazas y gestionar los riesgos delimitando sus escenarios. Por consiguiente las administraciones municipales en su ordenamiento territorial deben contemplar lo siguiente:

- Recuperación y protección del cauce natural de las quebradas que atraviesan el suelo urbano.
- Delimitación y definición de medidas de protección de terrenos de alta pendiente, con el fin de establecer las medidas necesarias para regular los usos que allí se puedan establecer. En aquellos en donde existan asentamientos humanos, se aplicarán bajos índices de ocupación y altos niveles de cesión que permitan la creación de áreas de bosque para uso público.
- Adecuación de la infraestructura de las redes de acueducto y alcantarillado con el fin de prevenir desastres por infiltración subterránea y adecuarse al terreno cambiante del subsuelo de Miraflores, además de la lógica optimización sanitaria de dichas redes para prevenir epidemias y enfermedades.
- La presentación y aprobación de alternativas de ubicación y disposición final de los sistemas de tratamiento de residuos sólidos, líquidos incluidos proyectos de carácter provincial.
- Para la infraestructura y equipamiento sanitario, como es el caso de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, se ha señalado un área de protección en suelo rural donde están prohibidos los usos agropecuarios y de vivienda previendo un área de expansión del sistema de tratamiento.
- La determinación de normas de protección ambiental en zonas de descanso o recreo y organización de sus servicios para mantener un ambiente sano.
- Requisitos mínimos necesarios para actividades que generen contaminación visual, emisiones atmosféricas y niveles de ruido que atenten contra la salud pública.
- Determinación de áreas de amenazas y escenarios de riesgo.
- Para la localización de industria, los municipios deberán tener en cuenta la ubicación y los niveles permisibles de contaminación sanitaria y ambiental supeditada a la Licencia Ambiental.
- La reubicación de las estaciones de servicio de combustible en una zona donde no amenacen las áreas residenciales.
- La reubicación de la subestación eléctrica en una zona aislada de las áreas de vivienda y las instituciones educativas.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Séptima Parte: Normas Urbanísticas

Se refieren a las indicadas en la tabla de Normas Urbanísticas (Ver tabla # 241 ,NORMAS URBANÍSTICAS) las cuales están especificadas por zonas de usos recomendados por el PBOT.

Dentro del ordenamiento urbano la oficina de planeación será quien autorice o rechace las solicitudes de construcción de acuerdo a una clasificación previa de las construcciones conforme a los siguientes aspectos generales:

- Magnitud.
- Impacto Ambiental
- Impacto Urbanístico
- Impacto Social.

Los siguientes aspectos particulares se han adaptado a la realidad local conforme a los ejercicios de observación de la prospección y a los ejercicios de concertación del diseño del PBOT. Su consistencia se validará o invalidará durante la fase de implementación del Plan.

Polígono de Reglamentación Urbanística. Con el fin de generar un modelo adecuado de ciudad, se crea el polígono de reglamentación, que contiene la información pertinente a tratamiento, uso y definición volumétrica general permitida en el predio, predios o manzana que cobija.

Este polígono se asignará teniendo en cuenta la zonificación de tratamientos urbanísticos, la zonificación de usos del suelo y un estudio de las determinantes urbanísticas presentes en el sector, manzana o barrio en el que se encuentra el predio. En caso de presentarse una zona de características homogéneas, se asignará el polígono de reglamentación a ésta en divisiones no mayores a una (1) manzana. En caso de existir factores que determinen condiciones particulares para un predio, el polígono de reglamentación podrá ser específico para éste.

Contenidos del Polígono de Reglamentación:

- Tratamiento Urbanístico: Define el tipo de Tratamiento Urbanístico asignado por zona.
- Uso: Define el uso asignado al predio.
- Código de Reglamentación Volumétrica CRV: Resume las características físicas de la construcción permitida en el predio: Índice de Ocupación, índice de construcción, alturas máximas y pendiente máxima.
- Paramentación: Define la manera como las edificaciones nuevas se integran al trazado existente en la zona donde se encuentran

Código de Reglamentación Volumétrica: Es un número de tres dígitos que Contiene información sobre: índice de ocupación, porcentaje de área máxima de construcción (índice de construcción), y altura máxima permitida en fachada y en cumbre. Será soportado por una tabla que despliegue la información técnica pertinente.

Índice de Ocupación. Es el porcentaje del área total del predio que puede contener una construcción cubierta. No podrá ser superior al máximo establecido para cada zona,

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

manzana o predio según el correspondiente polígono de reglamentación. Dicho índice será aplicable a los usos permitidos dentro del perímetro urbano y de expansión. (Ver Tabla # 241 NORMAS URBANISTICAS)

Índice de Construcción. Es el porcentaje sobre el área total del predio que se puede desarrollar como construcción, en uno o varios niveles o pisos. No podrá ser superior al máximo establecido para cada zona, manzana o predio según el correspondiente polígono de reglamentación. Dicho índice será aplicable a los usos permitidos al interior del perímetro urbano y el suelo de expansión urbana. (Ver Tabla # 241, NORMAS URBANISTICAS)

Altura máxima de las edificaciones. Para cada zona de usos recomendados, se proponen también las alturas máximas que obedecen a criterios urbanísticos, geomorfológicos, paisajísticos y de prevención de desastres.

La altura de las edificaciones no podrá ser superior al máximo establecido para cada zona, manzana o predio según el correspondiente polígono de reglamentación. (Ver Tabla # 241, NORMAS URBANISTICAS)

La altura máxima de fachada es la distancia vertical entre el punto medio del lado frontal del predio a nivel del andén reglamentario y la parte más alta del remate superior del cerramiento (fachada) frontal. La altura máxima de la cumbrera es la distancia vertical entre el punto medio del lado frontal del predio a nivel del andén reglamentario y la proyección horizontal del punto más alto de la cubierta del edificio (cumbrera).

La equivalencia de altura en metros según la cantidad de pisos es la siguiente:

- 1 piso: Altura máxima de fachada: 3 metros; Altura máxima de cumbrera 5 metros.
- 1 piso y semisótano: Altura máxima de fachada: 4.5 metros; Altura máxima de cumbrera 6 metros.
- 1 piso y attillo: Altura máxima de fachada: 4.5 metros; Altura máxima de cumbrera 6 metros.
- 2 pisos: Altura máxima de fachada: 6 metros; Altura máxima de cumbrera 8 metros.
- 3 pisos: Altura máxima de fachada: 8 metros; Altura máxima de cumbrera 10 metros.
- 4 pisos: Altura máxima de fachada: 11 metros; Altura máxima de cumbrera 13 metros.

Los primeros pisos en edificaciones nuevas o remodeladas destinados a uso comercial conservarán la altura original de los primeros pisos en edificaciones antiguas.

Para construcciones especiales que requieran de una mayor altura en la cumbrera se requerirá la aprobación especial de la oficina de planeación, previa consulta del interesado.

Altura máxima de edificaciones en zonas de tratamiento de conservación urbanística. Para intervenciones nuevas en zonas delimitadas bajo Tratamiento de Conservación Urbanística (TCUR), se entenderá como altura máxima permitida en fachada, la altura máxima existente en el lado de manzana colindante con el frente del predio a intervenir. En ningún caso podrá excederse en fachada ésta altura, y se conservarán las volumetrías predominantes en la manzana, siempre y cuando no se supere la altura máxima permitida según el polígono de reglamentación asignado a cada

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

predio.

Pendientes de cubiertas. Es la máxima inclinación de una cubierta o cerramiento superior de una edificación, expresado como el porcentaje de la longitud total del segmento del área cubierta perpendicular a la fachada frontal, y que representa la distancia vertical que existe entre el punto más bajo de la cubierta (inferior o igual a la altura máxima de fachada) y la proyección horizontal del punto más alto de la cubierta (cumbre).

Paramentación: puede ser de forma *Continua*, en caso de existir una traza urbana consolidada que define los espacios de forma homogénea; en la tipología continua las nuevas construcciones están obligadas a empatarse con las existentes, con el fin de no generar vacíos en la continuidad del plano de fachada de cada lado de manzana. En la tipología Aislada, se permite retroceder la construcción de los linderos del predio, ya que no prima una traza existente. Esta es aplicable a urbanizaciones nuevas de baja densidad.

Aislamientos. Serán los indicados para cada zona de tratamiento según la siguiente clasificación:

- Con los predios vecinos a lado y lado: De acuerdo al porcentaje de construcción permitido y siempre coincidiendo con el paramento del aislamiento del vecino.
- Con el o los predios vecinos al fondo del lote: De similar distancia y proporción al del vecino del fondo, dependiendo de la proporción en volumetría construida.
- Al frente del predio sobre la vía: Proporcional a la altura permitida en la fachada y al ancho de la vía cuidando el promedio de asoleación del espacio de enfrente. Los antejardines sólo se exigirán en los conjuntos de edificaciones nuevas de la zona de expansión urbana.

Los aislamientos podrán ser zonas duras si están enfrente de locales comerciales y no podrán ser ocupados por edificaciones permanentes o invasiones temporales.

Los aislamientos sobre la vía sólo podrán ser usados como parqueo privado del lote al que pertenecen. En caso de usarse como parqueadero descubierto, sus dimensiones deberán permitir la libre circulación del peatón por el andén contiguo a dicho aislamiento.

Lotes sin edificar. A todo lote localizado dentro del Casco Urbano, se le debe construir cerramiento en mampostería de ladrillo, bloque o similar hasta una altura de 2.50 metros, con acabado de fachada y que no requiera mantenimiento, además debe respetar los paramentos de construcción.

Lotes en proceso de construcción o demolición. Estos predios deben tener un cierre provisional construido de acuerdo a los paramentos existentes y realizar las protecciones necesarias para evitar la caída de objetos a las vías, a los vehículos y a las personas.

Partición e integración de lotes. Toda partición deberá contar con la aprobación del Municipio, para obtenerla cada lote deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- El área del lote deberá ser igual o mayor a la mínima establecida

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

- Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada, o servidumbre de tránsito peatonal con sección transversal mínima de 6.00 metros.
- Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

No se admitirá que un lote resultante de la partición quede afectado al punto de no ser construible.

Tratamiento de muros y de fachadas. Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten al nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones requieren de un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación, y según el tratamiento urbanístico del sector, con los volúmenes construidos adyacentes, en acabado duradero de mantenimiento mínimo.

Las especificaciones mínimas de acabado son: ladrillo ranurado a la vista, con color similar al de la fachada principal, sin vigas y losas que sobresalgan del paramento.

No se permiten fachadas cerradas con frente a la(s) vía(s) pública(s). La Ofician de Planeación Municipal puede permitir la pintura e instalación de murales sobre las fachadas laterales en algunas zonas del Casco Urbano, siempre y cuando embellezca el lenguaje urbano que se da en el Municipio.

Ventana en muros sobre linderos. Para mejorar la volumetría y estética de los edificios se prohíbe la apertura de ventanas adicionales para iluminación y ventilación sobre medianeros y de cierre de forma que no permita la vista sobre predios vecinos.

Patios y Vacíos. Los patios son el pulmón de la ciudad. Siempre que sea posible se impedirá construir sobre los patios. Las cubiertas de los patios deberán conservar las características de ventilación e iluminación necesarias para una óptima calidad de vida.

Para vivienda unifamiliar o bifamiliar las dimensiones del patio serán como mínimo nueve (9) metros cuadrados por cada tres habitaciones de la edificación.

Para vivienda multifamiliar el área mínima de patio será de dieciséis (16) metros cuadrados.

Patios en zona de riesgo. Por ser el casco urbano de Miraflores una zona susceptible a riesgos por amenazas geomorfológicas que consisten en infiltraciones y movimientos del terreno, se prohíbe terminantemente intervenir con algún tipo de construcción los patios de los predios ubicados en zona de riesgo, de tratamiento protección, especialmente en zonas de alta pendiente.

Areas mínimas de Patios Interiores. Los espacios interiores deben disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios, o a vacíos de patios. Se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios cuya ventilación puede ser por buitrones o por medios mecánicos.

Las dimensiones de patios y vacíos se incrementan por piso en sus lados en 0.5 metros, según la tabla # 241 ,NORMAS URBANÍSTICAS (en todos los casos, la longitud mayor será tomada perpendicularmente al plano del lindero posterior del predio).

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

La distancia mínima entre una ventana, balcón o terraza y el lindero, sea paralela o formando ángulo es de 3.00 metros. Para distancias de estos elementos entre 3.00 y 6.00 metros la fachada será semicerrada y la altura del muro de cierre puede ser de 3.00 metros. Para distancias mayores de 6.00 metros la fachada será abierta y el cerramiento subirá a 5.00 metros.

Para distancias menores a 3.00 metros el patio o retiro deberá subirse hasta altura de enrase de edificación.

Tamaño del Lote. No se permiten subdivisiones de predios que resulten con áreas o frentes inferiores a los indicados para cada una de las zonas establecidas. (Ver tabla # 242, TAMAÑOS MINIMOS DE LOTES Y DENSIDADES)

Densidad Máxima. El número de viviendas por lote no podrá exceder lo establecido para cada zona. (Ver Tabla # 242, TAMAÑOS MINIMOS DE LOTES Y DENSIDADES)

Cesiones Públicas para vías urbanas. Estas serán suficientes y acordes a las densidades y usos del suelo reglamentarios para cada zona. Dichas cesiones serán de carácter obligatorio aún cuando las vías vehiculares se encuentren trazadas antes de la vigencia del acuerdo que sanciona el PBOT, y se trate de obras de consolidación de las vías. La cesión será gratuita si no excede el 25% del área total del lote. El Municipio negociará con el constructor o propietario del predio si el área de cesión supera el anterior porcentaje.

Cesiones Públicas para Vías de Abastecimiento y Provisión de Servicios Públicos. Tales como Colectores, Redes Primarias de Acueducto y Alcantarillado, entre otros. La cesión será gratuita si no excede el 10% del área total del lote. El Municipio negociará con el constructor o propietario del predio si el área de cesión supera el anterior porcentaje.

Cesiones Públicas para Zonas Verdes y Areas Comunes. Equivalen al 20% del área total del lote. Dicha Cesión será para uso público. En caso tal que el terreno cedido no pueda ser aprovechable, el constructor o propietario deberá depositar el equivalente a su valor comercial en el Banco de Tierras del Municipio.

Cesiones para Area Privada Comunal. Para cada zona se especifica su porcentaje de extensión dependiendo si el lote es para desarrollar agrupaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar, ó si es para vivienda multifamiliar en altura. El uso destinado a dichas áreas cedidas será la recreación pasiva, los senderos peatonales, servicios comunales y acceso a parqueaderos, todos usos compatibles con el uso residencial que deberá ser el predominante en la zona según lo establecido.

Intervenciones en el Area Construida Urbana. Dentro de los predios ya edificados a la fecha de sanción del acuerdo que reglamenta el PBOT, se podrán expedir licencias de construcción para los siguientes tipos de intervenciones:

- Restauración: En construcciones que formen parte del patrimonio histórico declarado como tal a partir de la fecha de expedición del acuerdo del PBOT.
- Remodelación: Intervención parcial de los inmuebles que sólo alteran rasgos secundarios en la fachada, volumetría y estilo de los mismos.
- Ampliación: Construcciones adicionales al inmueble original que no incumplan con las

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

normas establecidas de volumetría ni densidad para cada zona

Empates de las edificaciones paramentadas. La oficina de planeación prestará especial interés para solucionar los conflictos entre vecinos que se presenten por los empates de cubiertas o terrazas. La siguiente es la reglamentación formulada para cada caso:

- Empates en cubiertas de casas antiguas: Deberá existir una única altura de cumbrera que simule la continuidad de las edificaciones de una misma manzana.
- Empates de aleros y voladizos: Siempre que corresponda a una solución arquitectónica y tipológica los aleros y voladizos deberán coincidir sobre una misma calle de pendiente escasa.

En calles de pendientes empinadas o superiores al 20% no se aplicarán estas normas de empates de cubiertas, aleros y voladizos.

Empates entre fachadas. En zonas comerciales representativas y de valor patrimonial consideradas por Planeación Municipal en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial como tratamiento de Conservación Urbanística, se debe guardar relación de continuidad con las fachadas consolidadas: altura, volumetría, pórticos, plazoletas, etc.

Muros medianeros. Cada predio independiente deberá tener sus propios muros en todos los costados por donde limite la edificación. Los muros medianeros deberán construirse teniendo en cuenta los siguientes casos:

- En edificaciones antiguas: Cada subdivisión que haya sufrido una edificación antigua deberá tener independencia total de muros medianeros.
- En edificaciones nuevas: Los muros medianeros no deberán generar culatas sobre la edificación vecina cuando tengan el mismo número de pisos.

Sótanos y semisótanos. Se permitirán en sectores y subsectores donde la pendiente lo permita y no esté prohibido construir por razones de riesgo. Lo anterior siguiendo la siguiente clasificación:

- Sótanos: Totalmente subterráneos. Sus rampas o escaleras de acceso no podrán ocupar espacio público. La altura libre interna que generen estos espacios no podrá ser inferior a dos metros.
- Semisótanos: Parcialmente subterráneos. Sus rampas o escaleras de acceso no podrán ocupar el espacio público. La altura libre interna dependerá del uso que tenga el espacio y en todo caso no podrá ser inferior a dos metros. El nivel de piso inmediatamente superior no podrá estar a más de un metro y medio (1.5 mts) sobre el nivel del sardinel de la vía.

Para el caso de edificaciones en pendientes muy pronunciadas los semisótanos no podrán ser considerados como espacios comunes y por tanto su uso estará condicionado para vivienda y comercio.

El área de los sótanos y semisótanos de una edificación no será tenida en cuenta para los

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para liquidación de impuestos pertinentes.

Voladizos. En ningún caso se permitirán los voladizos sobre los aislamientos reglamentarios. Esto con el fin de impedir que las edificaciones se aproximen demasiado a los cables y postes del fluido eléctrico.

Otros aspectos que se deben tener en cuenta para la construcción de los voladizos son las siguientes:

- La distancia de seguridad al conductor de fase de energía más cercana, será mínima de 1.50 metros.
- Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso. En terrenos en pendiente se tomará en el extremo de la cota más alta, medida desde el nivel de andén.
- Los retiros de balcón a medianería deben ser a 1 metro, con jardinera o cerramiento en muro.
- Los voladizos sobre retiro lateral deberán ser de 0.30 metros en fachada cerrada.
- Los voladizos de ochava serán de un máximo del 75% del andén menor, con un máximo de 0.80 metros. La altura del voladizo en ochava será de dos pisos en zona residencial y de 3.50 metros en zonas comerciales.
- La distancia mínima será de 0.50 metros entre el borde de calzada y la proyección del voladizo.
- No se puede tener proyección de voladizo sobre vía vehicular.
- Las edificaciones viejas sólo se ajustarán a la norma en la parte a adicionar.

Los voladizos en edificaciones nuevas contiguas, enfrente o en diagonal a edificaciones patrimoniales o antiguas deberán conservar la misma altura y proporción en detrimento del aprovechamiento en altura de pisos en la fachada principal.

Cerramientos del predio. Todos los predios del casco urbano municipal deberán estar amojonados y cerrados de acuerdo a lo establecido en las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los vecinos. Lo anterior siguiendo la siguiente clasificación:

- Cerramientos hacia otros predios: Con muros totalmente cerrados y una altura mínima de dos metros con cincuenta (2,5 mts) y máxima que permita la correcta asoleación y ventilación tanto del predio del vecino como el propio.
- Cerramientos hacia la vía: Cuando se le autorice al propietario cerrar su predio a la calle por razones de seguridad, dicho cerramiento deberá ser transparente en un 90% como mínimo.

Puestos para vehículos. Deberán ubicarse al interior del predio. Pueden ser cubiertos o descubiertos. Deberán tener fácil acceso vehicular y en ningún caso deberán generar rampas que obstaculicen el paso del peatón.

Se prohíbe el parqueo de vehículos en áreas peatonales. Si el acceso al predio se encuentra sobre una vía peatonal no podrá este contar con puestos para vehículos.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Demolición de edificaciones. Toda edificación se podrá demoler con permiso previo de Planeación Municipal solamente en los casos siguientes:

- Si la edificación presenta estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la vida de las personas.
- Cuando requiere demoler para la reutilización total o parcial de la misma.
- Si se requiere para la ejecución de obras públicas.
- Cuando haya sido ordenada su demolición por la entidad competente, debido a que ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales.
- Si se requiere para parqueaderos a nivel, cuando el sector lo requiera para prestar el servicio a entidades públicas o privadas de carácter religioso, institucional, de salud, asistencial y recreacional.

No se permiten demoliciones para depósitos de chatarra, talleres de reparaciones, depósitos de materiales de construcción y afines, y para lotes sin ningún uso. Solo se admiten en zonas industriales y de actividad múltiple que admitan estos usos.

No se permite la demolición de edificaciones declaradas "Patrimonio Arquitectónico o Histórico" del Municipio.

La demolición total de edificaciones requiere solicitar y acreditar la desconexión de servicios públicos ante ESPUMMI.

A continuación se presenta la Tabla # 241, donde se asigna la reglamentación urbanística para el casco urbano de Miraflores

TABLA # 241, NORMATIVIDAD URBANISTICA

POLIGONO DE REGLAMENTACION URBANISTICA							
Tratamiento		Uso		CRV (Código de Reglamentación Volumétrica)		Paramentación	
CODIGO	Definición	CODIGO	Definición	DIGITO	Definición	CODIGO	Definición
D	Desarrollo	URS	Residencial	1 ^{er}	Índice de Ocupación	A	Tipología Aislada
RD	Redesarrollo	UI	Institucional	2 ^o	Índice de Construcción		
RV	Revegetalización	URE	Recreacional	3 ^{er}	Pendiente máxima de cubierta		
CAM	Conservación Ambiental	UC1	Comercial 1				
CUR	Conservación Urbanística	UC2	Comercial 2	4 ^o	Altura máxima de fachada	C	Tipología Continua
CAR	Conservación Arquitectónica	UIN1	Industrial 1				
RH	Rehabilitación	UIN2	Industrial 2	5 ^o	Altura máxima de cumbrera		
P	Protección	UM	Mixto				
ESPECIFICACIONES MINIMAS DE PATIOS INTERIORES							
ALTURA		LADOS MINIMOS		AREA PATIO/VACIO			
1 piso		2.0 x 3.0 metros		6.00 m ²			

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

1 piso y altillo	2.5 x 3.0 metros	7.50 m ²
2 pisos	3.0 x 3.0 metros	7.50 m ²
3 pisos	3.0 x 3.5 metros	10.50 m ²
4 pisos	3.5 x 4.5 metros	15.75 m ²

TABLA # 242, TAMAÑOS MINIMOS DE LOTES Y DENSIDADES POR ZONAS

TAMAÑO MINIMO DEL LOTE SEGUN ZONA URBANA									
ZONA	ZU1	ZU2	ZU3	ZU4	ZU5	ZU6	ZU7	ZUE1	ZUE2
Lado	4.0x16.0	5.0x16.0	4.0x13	4.0x12	4.0x14.0	4.0x15.0	6.0x16.0	6.0x16.0	6.0x16.0
Area	64 m ²	80 m ²	52 m ²	48 m ²	56 m ²	60 m ²	96 m ²	96 m ²	96 m ²
DENSIDAD MAXIMA									
ZONA	ZU1	ZU2	ZU3	ZU4	ZU5	ZU6	ZU7	ZUE1	ZUE2
No viv. Por lote	2	3	2	2	2	2	3	2	2

Parte Séptima: Procedimientos y sanciones.

Corresponden al proceso por el cual el ciudadano común y toda persona natural o jurídica deberá someterse a fin de obtener el permiso de ocupar y construir en suelo urbano. Igualmente dichos procedimientos contemplan las sanciones que serán impuestas a todo aquel que atente contra el código de reglamentación urbanística de Miraflores.

Consideraciones generales acerca del Código de Construcción para Miraflores

Siendo Miraflores – Boyacá uno de los Municipios donde existen riesgos naturales que pueden incrementar la vulnerabilidad de las edificaciones y de la comunidad en general, es obligatorio contar con una reglamentación acerca del proceso de construcción de las mismas.

Mediante un código se constituye uno de los instrumentos claves para el desarrollo urbano junto con otros de aplicación técnica, metodológica y organizativa (Ver Instrumentación del PBOT en PROYECTO DE ACUERDO POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PBOT DE MIRAFLORES). Comprende todas aquellas normas que deben cumplir los constructores y propietarios de predios al interior del suelo urbano actual y el que se incorpore por medio de la expansión del perímetro respecto a:

- Características estructurales de las edificaciones y sismorresistencia.
- La salubridad de los edificios y el espacio público.
- La protección de las edificaciones en casos de incendio o pánico colectivo que garanticen la seguridad de la comunidad.
- Normas para garantizar que las edificaciones brinden suficiente iluminación, ventilación y protección contra el clima local tanto a sus moradores como al peatón.
- Lugares para el almacenamiento provisional de basuras en o alrededor de las edificaciones.
- Lugares para la disposición final de basuras, preferiblemente fuera del perímetro urbano sin afectar los predios más vulnerables de la zona rural.
- La existencia y consolidación de diversas zonas urbanas.
- La existencia y consolidación de diversas zonas no construidas o cubiertas al interior

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

de las zonas urbanas construidas.

- Las áreas destinadas a desarrollo, redesarrollo, rehabilitación y conservación.

Demarcación. Para obtener licencia de construcción, es requisito indispensable el certificado de demarcación expedido por la Secretaría de Obras Públicas, en el cual se informará:

- La fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.
- Las normas urbanísticas en las cuales se debe desarrollar el predio, referidas a:

- Uso, altura, empates, aislamientos, antejardín, voladizo, estacionamiento, equipamiento comunal, afectación del plan vial o de servicios tratamiento del espacio público, requerimientos técnicos, tipos de desagües requeridos, estrato socioeconómico de la manzana, lado de manzana o sector.

Requerimientos para Ejecución Obras. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles y de terrenos en las áreas urbanas y rurales, se deberá obtener licencia de urbanismo o de construcción, las cuales se expedirán con sujeción al PBOT de Miraflores – Boyacá, para el adecuado uso del suelo y del espacio público.

Comentario:
D.E. 2150/95
ART. 49.

La oficina de planeación y la secretaría de obras publicas serán la encargada de tramitar y expedir las licencias de urbanización y construcción.

Requisitos Especiales. A partir de la vigencia del acuerdo que reglamenta el PBOT, los establecimientos deberán:

Comentario:
D. 2150/95
Art. 47.

1. Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedidas por la entidad competente del respectivo municipio.
2. Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales según el caso, descritas por la ley.
3. Cumplir con las normas vigentes en la materia de seguridad.
4. Cancelar los derechos de autor previstos en la ley, si en el establecimiento se ejecutaran obras musicales causantes de dichos pagos.
5. Obtener y mantener vigente la matricula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.
6. Cancelar los impuestos de carácter industrial y municipal.

Dentro de los 15 días siguientes a la apertura de un establecimiento, su propietario o administrador deberá comunicar tal hecho a la oficina de planeación municipal.

Conocimiento por los vecinos y recursos contra los actos que concedan Licencias Urbanísticas. Las solicitudes de licencias y de patentes serán comunicadas a los vecinos, a quienes se citarán para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Decreto-Ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo).

Los actos administrativos por medio de los cuales se resuelvan las solicitudes de licencias y de patentes serán notificados personalmente a los vecinos en la forma prevista por los

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

artículos 44 y 45 del Decreto Ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo). La parte resolutive de dichos actos también será publicada en un periódico de amplia circulación en el municipio donde se encuentren ubicados los inmuebles, o en cualquier otro medio de comunicación social, hablado o escrito por cuenta del interesado. En el término de ejecutoria para el interesado y para los terceros empezará a correr el día siguiente al de la publicación, y en el caso de los vecinos, a partir de su notificación.

Contra los actos que otorguen una licencia o patente cabrán los recursos de la vía gubernativa que señala el Decreto-Ley 01 de 1984 (CCA). Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se halla notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y que 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.

Notificaciones. El acto administrativo por el cual se concede o modifica la licencia, será notificado su titular y a los vecinos dentro de los cinco (5) días siguientes a su expedición, de acuerdo a lo previsto en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo y será publicado para que surta sus efectos respecto de terceros en los términos previstos por el artículo 65 de la ley 9ª de 1989.

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 dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se aplicará lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 65 de la ley 9ª de 1989.

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

En el acto administrativo que concede una licencia o un permiso se dejará constancia expresa acerca de la existencia o disponibilidad definida de los servicios públicos, de conformidad al artículo 41 de la ley 3ª de 1991.

Iniciación De Obras: Para los efectos del presente decreto se establecen las siguientes definiciones:

Comentario:
D. 1319/93 Art. 1º.

- **Permiso.** Es el acto administrativo por el cual, la entidad competente autoriza la ampliación, modificación, adecuación y reparación de edificaciones localizadas en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas y especificaciones técnicas vigentes.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

- **Delineación urbana.** Es la información que la entidad competente suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio.

La vigencia de la delineación urbana será determinada por la entidad o autoridad competente, conforme a las normas urbanas vigentes.

- **Vecinos.** Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la ley 9ª de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los predios colindantes sin distinción alguna.
- **Cesión Obligatoria.** Es la enajenación gratuita de tierras a favor de la entidad territorial correspondiente, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.

Actuaciones de la autoridad competente. La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

- El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
- La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
- El visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.
- La citación y la notificación a vecinos y la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

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

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

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

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias.
La oficina competente cobrará el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = a_j + b_j Q$$

Donde a = cargo fijo;
 b = cargo variable por metro cuadrado;
 Q = Numero de metros cuadrados;
 j = expresa la categoría según estrato o área construida

La anterior ecuación se aplica para cualquier uso del suelo de acuerdo a la tabla que a continuación se presenta:

TABLA # 243 , CATEGORÍAS PARA COBRO DE LICENCIAS

Usos del Suelo	Categorías por Estratos Socioeconómicos					
	1	2	3	4	5	6
Vivienda	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5
Usos del Suelo	Categorías por área construida					
	1	2	3			
Industrial	De 1 a 300 m2 1.5	De 301 a 1.000 m2 2	Más de 1.001 m2 3			
Comercial	De 1 a 100 m2 1.5	De 101 a 500 m2 2	Más de 501 m2 3			
Institucional	De 1 a 500 m2 1.5	De 501 a 1.500 m2 2	Más de 1.501 m2 3			

El cargo "a" y el cargo "b" se multiplicarán por los indicadores propuestos y la tabla antes descrita.

Liquidación de las expensas para las licencias de urbanismo. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación anteriormente descrita y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

Liquidación de las expensas para las licencias de construcción. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación anteriormente descrita, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

Liquidación de las expensas para licencias simultáneas de construcción y urbanismo. La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias. Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación anteriormente descrita sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

Otras actuaciones de los Jefes de Planeación Municipal. Los jefes del despacho de Planeación Municipal cumplirán también las siguientes actuaciones, cuando a ello haya lugar:

Comentario: D. 1753/96

- Conceptuar sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
- Otorgar visto bueno a los planos necesarios para los reglamentos de propiedad horizontal.
- Gestionar, asignar, rectificar y certificar la nomenclatura de los predios e inmuebles.
- Notificar a los vecinos de conformidad con el artículo 65 de la ley 9ª de 1989.

Fórmula para la liquidación de las expensas por actuaciones distintas de la expedición de licencias. Planeación Municipal liquidará el valor de las expensas por las actuaciones a que se refiere el artículo anterior, de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = a + b$$

Donde a = cargo fijo por tipo de actuación y b = cargo variable por tipo de actuación.

Radicación de las peticiones ante la Oficina de Planeación. El funcionario competente liquidará por la radicación ante la oficina de Planeación Municipal de toda solicitud de licencia, así como por las otras actuaciones que corresponden, el cargo fijo establecido en el Acuerdo que reglamenta el PBOT.

Dichos cargos fijos no se reintegrarán al interesado en caso de que el proyecto sea rechazado. Si el proyecto es objeto de observaciones, la suma pagada se causará si después de un mes de la observación, éste no ha sido presentado nuevamente en forma correcta.

Cuando el interesado desista de la actuación, o deje transcurrir un término igual al indicado en el inciso anterior, solo se le reembolsará el 50% del mismo.

De la liquidación definitiva se descontará el cargo fijo ya cobrado al momento de radicar las peticiones ante la oficina de Planeación Municipal.

Legislación de urbanizaciones y construcciones. Cuando se trate de la legislación de urbanizaciones o construcciones, su refacción, remodelación o ampliación, la oficina de planeación municipal liquidará a cargo del interesado las mismas expensas que si tratara de un proyecto nuevo.

Principios del régimen normativo. La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de la licencia de construcción o urbanismo, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

- Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia establecidos.
- Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.
- Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.
- Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

Definición de Licencia. Es el acto administrativo por el cual la entidad competente autoriza la construcción o demolición de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

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

Licencia de urbanismo y sus modalidades. Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el PBOT de Miraflores. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

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

Licencia de construcción y sus modalidades. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el PBOT de Miraflores y las normas urbanísticas vigentes. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar modificar, cerrar y demoler construcciones.

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

Obligatoriedad. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

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

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

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

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

Vigencia de la licencia. Las licencias tendrán una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36), contados a partir de su entrega. Las licencias señalarán plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

En los eventos en los cuales la obra no alcance a ser concluida por causa no imputable al constructor, los términos previstos en el inciso anterior podrán prorrogarse, siempre y cuando se demuestre previamente dicha circunstancia.

Documentos que debe acompañar las solicitud de licencia. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

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

Trámite de licencias respecto a inmuebles considerados Patrimonio Arquitectónico. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los primeros 6 numerales mencionados anteriormente, un concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio o distrito.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la solicitud.

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

Documentos adicionales para la licencia de urbanismo. Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados anteriormente deben adjuntarse; a). Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos, y b). Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipal o distrital competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

Documentos adicionales para licencia de construcción. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados anteriormente, deberá acompañarse:

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

Comunicación de la solicitud de las licencias. La solicitud de las licencias será comunicada por el jefe de despacho de la oficina de Planeación Municipal a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Código Contencioso Administrativo. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

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

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

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

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

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

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

Contenido de la licencia. La licencia contendrá:

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

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

Recursos. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias de urbanismo o construcción procederán los recursos de reposición y apelación. Este último se interpondrá ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal y deberá resolverse de plano.

Cumplimiento de obligaciones. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras

Octava parte: Control Polícivo.

Control policivo. En cualquier tiempo, las autoridades policivas del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados anteriormente y en caso de observancia, adoptarán las medidas previstas en la ley, garantizando el ejercicio del derecho de defensa.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Tales funciones serán ejercidas por las autoridades, sin perjuicio de la interposición que los particulares hagan de las acciones populares, policivas, posesorias especiales previstas en el Código Civil y de la acción de tutela cuando quiera que se vulneren o amenacen derechos constitucionales fundamentales.

Control Durante La Obra.

Control. Corresponde a los alcaldes municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento físico, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías, en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco días siguientes a la expedición de la licencia, el Jefe de Planeación Municipal remitirá copia de ella a las autoridades según lo previsto.

Sanciones.

En los municipios los Concejos Municipales podrán sancionar las infracciones a los acuerdos que reglamenten el urbanismo y planeamiento de las ciudades, con suspensión de las obras.

Suspensión De Las Obras. Los municipios podrán ordenar la suspensión de las obras o explotaciones que afecten la seguridad pública o perjudiquen el área urbana.

Sanciones urbanísticas. Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde Municipal, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

- Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos con tratamientos de conservación ambiental, protección o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

- Multas sucesivas que oscilaran entre setenta(70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994. En misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos de suelo.
- Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliario, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
- Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para lo parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.
- La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere, y a la financiación de programas de Vivienda de Interés Social (VIS).

4.1.3.3. Componente rural

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

1. Descripción de los usos del Suelo Rural en el Municipio de Miraflores, y actividades afines o compatibles que se pueden desarrollar

La asignación de Usos del Suelo Rural constituye la ordenada y técnica distribución de la tierra para lograr un mejor equilibrio de la estructura espacial rural en relación con la comunidad.

Agricultura semimecanizada UASM

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica caracterizada por un relieve moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semintensivo. Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, también permite una agricultura tradicional y el establecimiento de áreas de bosque protector (mínimo el 15% del área total del predio).

Agricultura con tecnología apropiada UATA

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, profundidad efectiva de medianamente profunda a profunda y buena fertilidad. Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos. Se debe utilizar mínimo el 10% del predio para uso forestal protector o productor.

Pastoreo extensivo UPE

Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (menos de una UGG¹ por Ha).

Pastoreo semintensivo UPSI

Actividades similares a la ganadería extensiva pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área (más de dos UGG por Ha).

NOTA: Los usos anteriores permiten actividades afines o complementarias como vivienda del propietario, institucionales educativas, granjas avícolas, cunícolas, porcícolas y la explotación bajo invernadero siempre y cuando no supere el 10% del área del predio total del predio.

Industrial UIN

Consiste en las edificaciones y predios que por su naturaleza generan amplios espacios aptos para transformación de productos del sector primario y secundario, así como zonas de abastecimiento y áreas para disposición de residuos de dichas actividades. Para su reglamentación y uso se tendrá en cuenta lo establecido en la ley 9 de 1.989 y el Decreto 948 de 1.995.

1. **UIN1 Uso Industrial 1.** Todas las industrias compatibles con los usos predominantes en el casco urbano, que generan bajo impacto ambiental y social, como las ubicadas en el grupo “Reparación y mantenimiento” del sistema digestivo del Catálogo de objetos.

¹ UGG Unidad de gran ganado, equivale a un animal de 350Kg de peso

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

2. *UIN2 Uso Industrial 2.* Todas las industrias de procesamiento de productos provenientes del sector agropecuario y sus derivados, además de las industrias de procesamiento de materias primas inorgánicas (hidrocarburos) u orgánicas (reciclaje); con o sin procesos de maquinado, producción o ensamble de maquinaria pesada.

NOTA: El uso industrial UIN2 definido en el parágrafo 6 del presente artículo, estará ubicado únicamente en el suelo rural definido en el artículo 16 y todo proyecto de industria a instalarse allí deberá contemplar los siguientes parámetros.

Las actividades, usos y tratamientos permitidos en el área para actividades industriales las siguientes:

Uso principal. Uso industrial de procesamiento de materias primas inorgánicas (hidrocarburos) u orgánicas (reciclaje); con o sin procesos de maquinado, producción o ensamble de maquinaria pesada, utilizando procesos que no generen impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.

Uso compatible. Industrias y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y el área de influencia directa, Infraestructura para vías y servicios públicos, Tratamiento de Rehabilitación.

Uso condicionado. Industrias y actividades que generan impactos ambientales y sanitarios que pueden ser mitagados y controlados, Tratamiento de Revegetalización, Servicios para automotores,

Uso prohibido. Agricultura semimecanizada, Agricultura con tecnología apropiada, Minería, Pastoreo Extensivo, Pastoreo semintensivo, Residencial campestre individual, Uso Recreacional, Turismo, Vivienda de baja densidad.

Cada industria instalada en esta zona deberá contar con una área de amortiguamiento de por lo menos 6 metros, alrededor del perímetro del área ocupada por la industria.

Las actividades, tratamientos y usos del área de amortiguamiento de las áreas para actividades industriales son las siguientes.

Uso principal. Tratamiento de conservación, Tratamiento de Protección, Tratamiento de Rehabilitación y revegetalización con vegetación nativa o introducida que permitan garantizar el recurso hídrico, infraestructura básica para bocatomas y aprovisionamiento del recurso hídrico para los acueductos.

Uso compatible. Recreación pasiva o contemplativa, Tratamiento de investigación controlada.

Uso condicionado. Turismo, infraestructura básica de apoyo para actividades de recreación, vías y servicios.

Uso prohibido. Plantación de bosques con especies foráneas, aprovechamiento forestal de especies nativas, Servicios para automotores, Unidad de vivienda de baja densidad, Uso industrial, Uso residencial campestre individual, Uso en agricultura semimecanizada, Uso agricultura con tecnología apropiada, Pastoreo intensivo o extensivo y Minería, Usos

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

y tratamientos urbanos, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, parcelaciones con uso campestre, incorporación de vertimientos.

El uso industrial estará ubicado únicamente en el suelo rural definido en el artículo 16 y deberá contemplar los siguientes parámetros.

1. El índice de ocupación máxima de área total del predio será del 70%, el resto debe ser para reforestarla con especies apropiadas.
2. Perfiles viales parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamentales y municipal.
3. Areas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.
4. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
5. Minimización y reuso del recurso hídrico.
6. Establecimientos de captaciones de aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
7. Aislamientos de vías de por lo menos 15 metros.
8. Franja de amortiguación de la zona industrial de por lo menos 20 metros de ancho.
9. Areas de saneamiento ambiental y facilidades de drenaje y de aguas lluvias.
10. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).
11. Licencia ambiental expedida pro la Corporación Autónoma Regional.

Infraestructura vial y para servicios públicos UIVS

Comprende la ubicación de vías, y bocatomas para acueductos.

Minería UMI

Comprende todas las actividades de extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo su aprovechamiento se orientará de acuerdo con los criterios de conservación y mitigación de los impactos ambientales. Se deberán tener en todo caso los siguientes procedimientos

Residencial campestre individual URCI

Comprende la construcción de viviendas en el sector rural para habitación familiar en lote individual o en agrupación, con espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

Recreacional URE

Comprende las áreas naturales de riqueza paisajística, los parques, plazas e inmuebles destinados a fines recreativos, las rondas de ríos, y zonas verdes de uso público.

Servicios automotores USA

Son los servicios de talleres de mecánica, lavado de autos, suministro de combustible entre otros, prestados para autos livianos y pesados. Estos servicios se prestan en suelo rural debido al bajo costo del agua, pero demanda especial cuidado por parte de las autoridades Municipales debido a la contaminación que ocasionan.

Vivienda de baja densidad UVB

Son unidades residenciales individuales que ocupan suelos adecuados, con pendiente no mayor a 30 %, los cuales son construibles solamente como viviendas estilo cabañas de materiales livianos (madera, guadua), y de bajo impacto al ecosistema y al entorno).

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Turismo *UTU*

Comprende las áreas construidas y no construidas con características paisajísticas compatibles con la actividad turística.

Tratamientos del suelo rural. Son acciones que se ejercen sobre el suelo con el fin de acondicionarlo o mejorarlo.

Rehabilitación *URH*

Comprende las áreas del suelo rural que por causas naturales o antrópicas han degradado su estado natural, y necesitan reincorporar los elementos originales de su ecosistema. Este uso incluye actividades relacionadas como la reforestación con especies nativas o foráneas, obras de readecuación de suelos como taludes, terrazas, barreras vivas, etc.

Revegetalización *URVE*

Las áreas destinadas a redesarrollar su cobertura vegetal, mediante actividades de aislamiento con cercas protectoras, y el control de las actividades antrópicas en estas áreas.

Protección *UPR*

Comprende actividades encaminadas a preservar en su estado original los recursos naturales, para que estos cumplan con una función ambiental y estética en el territorio.

Conservación *UCO*

El uso de conservación es aquel que se aplica a un área del territorio para garantizar la permanencia de los recursos naturales, obteniendo de esta manera beneficios ambientales que son aprovechados por gran parte de la población tanto a escala municipal como regional.

Investigación controlada *UICO*

Consiste en realizar estudios e investigación sobre los diferentes ecosistemas, relacionados con flora y fauna, caracterización de zonas, oferta ambiental de los recursos naturales, productividad, etc.

2. Reglamentación de las áreas del sector rural

Áreas de protección y conservación de los recursos naturales

Son aquellas áreas que por su naturaleza, bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural o por su biodiversidad ecosistémica ameritan ser protegida o conservadas, con fines de garantizar la oferta futura de recursos naturales o para la conservación e investigación de su biodiversidad; entre ellas se encuentran las siguientes:

Área de Subpáramo: Es la superficie del municipio delimitada en su parte inferior por la cota de los 3000 m.s.n.m; además contará con un área mínima de amortiguamiento de 200 mt cuyo límite corresponde a la cota 2800 m.s.n.m.

NOTA: Todo el área de subpáramo junto con el área de amortiguamiento están incluidas en el ecosistema estratégico de MAMAPACHA el cual ya tiene su propio plan de manejo a

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

cargo de CORPOCHIVOR, el cual es acogido y respaldado por las entidades de gobierno local.

Áreas de bosque silvestre y plantado: se protegerán y conservarán estas áreas en su totalidad, siendo prohibida la explotación de los recursos forestales, con fines comerciales o para la ampliación de la frontera pecuaria.

Áreas de recarga de acuíferos o que limitan con las cuchillas que dividen las cuencas hidrográficas.

Área mínima de protección: se establece una franja de 800mt a lado y lado de cada cuchilla y un área de amortiguamiento del área anterior correspondiente a una franja adicional de 200 mt.

El uso de esta área de protección debe ser forestal con especies nativas o introducidas dependiendo de la adaptabilidad en el territorio. Estos cambios de uso actual al formulado puede realizarse gradualmente en un periodo no mayor de 6 años, y en todos los casos debe concertarse con los propietarios de los predios incluidos en dichas zonas.

En el área de amortiguamiento solo se permitirán actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales, recreación contemplativa, rehabilitación ecológica, e investigación controlada. Serán condicionados los usos agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.

Áreas de la periferia de los nacimientos, cauces de ríos, quebradas, chorros y lagunas: Corresponde a una franja de suelo ubicada paralelamente a los cauces de agua o en la periferia de los nacimientos y cuerpos de agua. El área de protección está delimitada de la siguiente manera:

Todos los nacederos tendrán un área mínima de protección de 706 m² equivalente a un radio de 15 mt. Esta área deberá ser aislada y reforestada con vegetación nativa de la zona o especies introducidas o en defecto revegetalizada por medios naturales. En cualquiera de los casos lo que se busca es garantizar la oferta del recurso hídrico.

El proceso de aislamiento y protección de nacederos podrá desarrollarse gradualmente, hasta lograr su totalidad en un periodo no mayor de 3 años; y se hará en forma concertada con los propietarios de aquellos predios donde estén localizados los nacederos y la comunidad beneficiada por los mismos.

Los ríos Lengupá, Rusa y Tunjita, tendrán un área mínima de protección de 30 mt a lado y lado de su cauce en todo su recorrido. En los casos de que este se encuentre con problemas de movimientos en masa, será protegida en su totalidad el área afectada y se le dará un uso de rehabilitación o reforestación.

Todas las quebradas y chorros tendrán un área mínima de protección en un rango de 5 a 30 mt dependiendo del grado de pendiente de su rivera, así:

Rango de pendiente	Radio mínimo de protección (a cada lado)
--------------------	---

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

0 –7 %	5 metros
7 – 12 %	10 metros
12 – 25 %	15 metros
25 – 50 %	25 metros
Mayor de 50 %	30 metros

NOTA: En todos los casos a lo largo de los primeros 400 mt los cauces deben estar protegidos por una franja adicional de 10 mt a cada lado, de la establecida en la tabla anterior.

- La Laguna El Morro tendrá un área periférica de protección determinada por un radio mínimo de 50 mt a partir de su orilla, que deberá ser reforestada con especies arbóreas de raíz profunda. Para tal fin podrá ser adquirida por parte del municipio dicha área, ó en su defecto se concertará con los propietarios el cambio de uso actual al reglamentado en este párrafo.

NOTA: Las lagunas La Tarea o Montejo, La Jarilla y Mundo Nuevo están dentro del plan de manejo del ecosistema de Mamapacha, y su tratamiento se rige al establecido en el plan de manejo de ese ecosistema; la laguna El Ramo ya cuenta con área protegida superior al establecido para lagunas, el cual debe conservarse y en lo posible aumentarlo en razón de la función que cumple como bocatoma del acueducto que surte al casco urbano y bocatoma del acueducto San Joaquín (veredas Hato y Pueblo y Cajón)

Áreas ya declaradas de reserva o ecosistemas estratégicos por otras entidades del estado: en Miraflores se encuentran dos zonas declaradas como reserva una es la de SUCUNCUCA delimitada en la resolución 0007 del 3 de febrero de 1989 del INDERENA; y la otra es el ecosistema estratégico de MAMAPACHA declarado por CORPOCHIVOR y que corresponde al área del municipio que se encuentra por arriba de la cota de los 2800 m.s.n.m.

Se exigirá el cumplimiento de lo establecido en la resolución por la cual se creó la reserva de Sucuncuca.

El área de Mamapacha se desarrollará según lo establecido en el plan de manejo elaborado por Corpochivor para este ecosistema.

Área para el aprovisionamiento del servicio público de acueductos rurales y urbano. Corresponde a la superficie de terreno circundante a las bocatomas de los acueductos, y zonas periféricas (aguas arriba) de las quebradas u arroyos que alimentan el caudal de aquellas fuentes de agua.

- A partir de las bocatomas de los acueductos se establecerá un radio de por lo menos 80 mt que conformará el área de protección y conservación. Y su correspondiente área de amortiguación de 20 mt más de radio. Estas áreas quedan definidas así:

Área mínima de protección de la bocatoma: radio de 80 m, o lo equivalente a 20.100 m²

Área mínima de amortiguamiento del área de protección del acueducto: 20 m más de radio, o lo equivalente a 11.300 m²

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Area mínima total: 31.400 m²

- Aguas arriba de la bocatoma se establecerá una franja de 30 m a lado y lado de la (s) quebrada (s) o arroyo (s) que aprovisionan el agua de cada acueducto.

NOTA: En el caso, que una quebrada o arroyo provea a más de un acueducto, la franja de conservación o protección deberá tener por lo menos 50 m a lado y lado de la misma.

El área de protección deberá ser aislada y reforestada con vegetación nativa de la zona o especies introducidas que permitan garantizar la oferta del recurso hídrico; el área de amortiguamiento podrá ser reforestada o revegetalizada por proceso natural.

Para el cumplimiento de estos requerimientos puede optarse por la adquisición de los predios por parte del municipio de conformidad con lo establecido en el artículo 111 de la ley 99 de 1993, ó la concertación de usos con los propietarios de los predios que estén en el área de influencia.

Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera: Corresponde a esta categoría, la superficie del suelo destinada a uso agrícola, a ganadería, uso forestal, explotación de recursos naturales, y actividades análogas.

Áreas de uso predominante agrícola: El área de uso predominantemente agrícola está delimitada por el río Lengupá en su parte inferior y comprende las veredas Chapasía, Miraflores, Ayatá, Pueblo y Cajón, Suna bajo, y la parte baja de las veredas Rusa y Rusita. El uso en esta zona deberá estar enmarcado dentro de los parámetros del uso potencial y la aptitud de uso. Se permite la explotación bajo invernadero siempre y cuando no supere el 10% del área total del predio.

Uso principal. Agricultura con tecnología apropiada, agricultura semimecanizada.

Uso compatible. Vivienda de baja densidad, Uso conservación, Uso de protección, Uso residencial campestre individual, Pastoreo semintensivo, Pastoreo extensivo. Tratamiento de Investigación Controlada

Uso condicionado. Revegetalización y rehabilitación con especies forrajeras de tipo leguminoso, Uso turístico.

Uso prohibido. Servicios para automotores, Uso industrial, Usos urbanos, Uso minería.

Áreas de uso mixto pecuario y agrícola: El área de uso predominantemente Pecuario se localiza en la parte intermedia de las veredas Suna Arriba, Hato, Guamal, Estancia y Tablón, Matarredonda Arriba, Capellanía, Buenos Aires, Morro Arriba, San Antonio y Tunjita. El uso en esta zona deberá estar enmarcado dentro de los parámetros del uso potencial y la aptitud de uso. Se permite la explotación bajo invernadero siempre y cuando no supere el 10% del área total del predio.

Las áreas de uso mixto, pecuario y agrícola tendrán los siguientes usos, tratamientos y actividades.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Uso principal. Agricultura tradicional, con el 20% del área del predio destinada para uso forestal productor / protector, Pastoreo semintensivo, Pastoreo extensivo, agricultura semimecanizada, agricultura con tecnología apropiada.

Uso compatible. Residencial campestre, Agricultura semimecanizada, agricultura con tecnología apropiada. Tratamiento de investigación controlada, Recreación contemplativa, Residencial campestre, Tratamiento de conservación, Tratamiento de protección, Vivienda de baja densidad, Tratamiento revegetalización

Uso condicionado. Tratamiento Rehabilitación, Uso turístico, Infraestructura para vías y servicios necesarias para los usos compatibles.

Uso prohibido. Servicios para automotores, Uso industrial, Minería, Usos y tratamientos urbanos.

Áreas de uso predominante pecuario: El área de uso mixto se localiza en la parte media del municipio y comprende las veredas Laderas, Arrayán, Matarredonda Abajo, Pie de Buenos Aires, y la parte baja de las veredas Morro Abajo, Morro Arriba, Buenos Aires, Capellanía, Estancia y Tablón, Guamal, Hato, Suna Arriba, parte media de Rusita y de Rusa. El uso en esta zona deberá estar enmarcado dentro de los parámetros del uso potencial y la aptitud de uso..

Las áreas de uso predominantemente pecuario tendrán los siguientes usos, tratamientos y actividades:

Uso principal. Pastoreo semintensivo, Pastoreo extensivo.

Uso compatible. Residencial campestre, Vivienda dispersa, Recreación contemplativa, Tratamiento de Investigación controlada, Agricultura semimecanizada, agricultura con tecnología apropiada, Tratamiento de conservación.

Uso condicionado. Uso turístico, Infraestructura para vías y transporte, Tratamiento de conservación.

Uso prohibido. Servicios para automotores, Uso industrial, Tratamiento de revegetalización. Usos urbanos y suburbanos, Minería.

Áreas forestales: se localizan en la parte alta de las veredas Rusa, Rusita, Suna Arriba, Guamal, Estancia y Tablón, Buenos Aires, Morro Abajo, Morro Arriba, San Antonio, y Tunjita. También son de uso forestal las áreas de lomas y laderas sin vegetación con pendientes superiores al 50%. Las actividades relacionadas con el uso principal están: la plantación de especies arbóreas, el mantenimiento forestal y la silvicultura, otras actividades permitidas son la recreación contemplativa, la rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general. Su uso se reglamentará de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales) y el Decreto 1791 de 1996.

Áreas susceptibles a explotación minera: Se localizan en la vereda Estancia y Tablón, y sitios de explotación localizada en las veredas Morro Arriba, Rusita, Tunjita y Suna Arriba. Su explotación estará condicionada al plan de manejo establecido para tal fin que

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

a su vez estará sujeto a las exigencias de las autoridades ambientales en su competencia.

Las áreas susceptibles a explotación minera tendrán los siguientes usos, tratamientos y actividades:

Uso principal. Minería, explotación, depósitos de distribución y centros de acopio.

Uso compatible. Tratamiento de Rehabilitación, Tratamiento de revegetalización, Tratamiento de Conservación, Tratamiento de Rehabiliación.

Uso condicionado. Infraestructura para vías y servicios, obras civiles necesarias para realizar el uso principal.

Uso prohibido. Servicios para automotores, Vivienda de baja densidad, Uso turístico, Residencias campestres, Pastoreo extensivo, pastoreo semintensivo, Agricultura semimecanizada.

Las áreas susceptibles a explotación minera tendrán un área de amortiguamiento de 40 metros, la cual tendrá los siguientes usos, tratamientos y actividades.

Uso principal. Tratamiento de conservación, Tratamiento de Protección, Tratamiento de Rehabilitación y revegetalización con vegetación nativa o introducida que permitan garantizar el recurso hídrico, infraestructura básica para bocatomas y aprovisionamiento del recurso hídrico para los acueductos.

Uso compatible. Recreación pasiva o contemplativa, Tratamiento de investigación controlada.

Uso condicionado. Turismo, infraestructura básica de apoyo para actividades de recreación, vías y servicios.

Uso prohibido. Plantación de bosques con especies foráneas, aprovechamiento forestal de especies nativas, Servicios para automotores, Unidad de vivienda de baja densidad, Uso industrial, Uso residencial campestre individual, Uso en agricultura semimecanizada, Uso agricultura con tecnología apropiada, Pastoreo intensivo o extensivo y Minería, Usos y tratamientos urbanos y suburbanos, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, parcelaciones con uso campestre, incorporación de vertimientos.

Áreas expuestas a amenazas y riesgos: Áreas afectadas directa e indirectamente por amenazas y riesgos naturales y antrópicos identificados. (ver Áreas de protección por amenazas y Riesgos, en el numeral 4.1.3 Modelo de ocupación territorial)

Estas áreas tendrán prioridad de actuación y tratamiento por parte del Plan Local de Atención y Prevención de Desastres de acuerdo al plan de atención y prevención de desastres PLOPAD.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Solo se permiten en estas zonas los usos que estén encaminados a la prevención, mitigación o minimización de impactos de cada amenaza o riesgo. No se permitirán usos ni actividades relacionadas con la vivienda o ubicación de obras de infraestructura.

Corredores viales de servicios rurales: Son franjas paralelas a las vías de primero y de segundo orden que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, en las cuales se permiten usos compatibles de la infraestructura vial, así:

Usos principal: Servicios de ruta como paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agropecuarios, artesanías y ciclovías.

Usos compatibles: Centros vacacionales, y estaciones de servicios; establecimiento de vallas y avisos publicitarios, según lo dispuesto en la ley 170 de 1997.

Uso condicionado: Los usos mineros que impidan el libre tránsito del flujo vehicular, construcción , ampliación y operación de terminales para transporte de pasajeros y de carga, usos institucionales.

Uso prohibido. Los usos industriales (salvo cuando se haya declarado una zona como tal), la parcelación con fines de crear asentamientos suburbanos

Las características establecidas para la zona de corredor vial serán las siguientes:

- Considérese como ancho máximo de la franja a cada lado de la vía de 70 metros.
- Aislamiento ambiental de 15 metros a partir del borde la vía.
- Calzada de desaceleración y parqueo.
- Estricta señalización de tránsito.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este numeral y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

Para todos los uso incluidos los principales se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

Area de aislamiento del perímetro Urbano: El perímetro urbano deberá contar con una franja de territorio con usos permitidos y prohibidos, que contribuyan a evitar que desequilibre los sistemas urbano – rurales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana por construcción de vivienda en el área de influencia directa.

El área de protección del perímetro urbano será una franja de 50 metros en la cual sólo se permitirán usos agropecuarios u forestales protector – productor, será condicionada la construcción de vivienda del propietario la cual no podrá hacerla a menos de 20 metros del perímetro; será prohibida la parcelación de predios.

En ningún caso se permitirá el suministro de servicios públicos dependientes del sector urbano, por el contrario, será obligación del sector rural proveer estos servicios.

En todos los casos se exigirá licencia de construcción por parte de la oficina de planeación municipal y secretarías de obras.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES –
BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre: El desarrollo de las parcelaciones rurales deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Tener en cuenta la concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural.
- Los lineamientos de la Corporación Autónoma Regional para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.
- Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal, y el globo de terreno como unidad indivisible.
- Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de una hectarea y su ocupación máxima² será del 30% del predio, y el 70% será destinado a la reforestación con especies nativas.
- El número de viviendas estará asociado a la demanda y potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.
- El municipio en adelante podrá incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, siempre acorde a las disposiciones legales y a las exigencias ambientales.

3. Clasificación y zonificación del suelo rural para la Reglamentación de Usos del Suelo (RUS)

La siguiente tabla contiene la clasificación y zonificación del suelo rural básica para la reglamentación del uso del suelo RUS. Tabla 244.

² Página: 457

Se entiende como ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías, etc.).

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

TABLA 244, REGLAMENTACION DE USOS Y TRATAMIENTOS DEL SUELO RURAL

CLASES DE SUELO	CONV	SUBZONA	USOS DE SUELO				
			PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO	
RURAL	DESARROLLO AGRARIO	ZR01	Zona predominantemente agrícola: superficies onduladas escalonadas (parte baja del municipio hacia el río Lengupá), del piso andino	UATA, UASM	UVB, UCO, UPR, URCI, UPSI, UPE, TICO	URE, TRH, UTU, UIVS, TRVE	USA, UIN, UMI
		ZR02	Zona de uso mixto agrícola y pecuario áreas planas inclinadas, u onduladas de la parte baja del piso andino húmedo.	UATA, UASM, UPSI, UPE	TCO, TPR, URCI,UVB, TICO, URE	TRH, UTU, UIVS,	USA, UIN, TRVE, UIM
		ZR03	Zona predominantemente pecuaria: áreas onduladas de la parte media del piso andino húmedo.	UPSI, UPE	TCO, TPR, URCI, UATA, UASM, TRVE TICO,TCO,	TRH, UTU, UIVS	USA, UIN, TRVE, UMI
		ZR04	Corredores viales de servicios rurales: son franjas paralelas a las vías de primero y segundo orden que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva	URCI, URE, TCO, TPR,	UTU, USA, TRHA, TRVE, UIVS	UASM, UATA,UPSI, UMI, UIN, UVB,	UPE,
		ZR05	Zonas con funciones de soporte de actividades mineras: áreas con material rocoso en la superficie y de localización puntual.	UMI	TRVE, TCO, TPR,TRH	UIVS	URE, USA, UVB, UIN, UTU, URCI, UATA, UPSI, UPE, UASM
		ZR06	Zona con fines de rehabilitación o revegetalización: áreas de lomas y laderas sin vegetación con pendientes superiores al 50%	TRH, TRVE	TPR, TCO	UVB, URCI, UATA, UASM, UPSI, TICO, UPE	USA, UIN, UTU, UIVS,UMI, URE

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

(Continuación) TABLA # 244 REGLAMENTACION DE USOS Y TRATAMIENTOS DEL SUELO RURAL

CLASES DE SUELO		CONV	SUBZONA	USOS DE SUELO			
				PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO
RURAL	PROTECCION	ZR07	Zonas de bosque silvestre o plantado: áreas de alta montaña y de relieve quebrado a escarpado.	TCO, TPR, TRH	TICO, URE, TRVE	UTU, UIVS	USA, UVB, UIN, URCI, UATA, UMI, UASM, UPSI, UPE,
		ZR08	Zonas de ecosistemas estratégicos y de reserva: áreas por encima de la cota de 2800 msnm, ya declaradas por el estado	TCO, UPR	TRH, TRVE, TICO	UTU, URE	USA, UVB, UIN, URCI, UATA, UIVS, UMI, UASM, UPSI, UPE
		ZR09	Zonas en franjas periféricas a cauces, nacimientos y cuerpos de agua: áreas de la riberas de los ríos quebradas, chorros, nacimientos y cuerpos de agua.	TCO, TPR, TRH, TRVE	URE, TICO,	UIVS,UTU	USA, UVB, UIN, URCI, UATA, UASM, UMI, UPSI, UPE
		ZR10	Zonas en franjas paralelas a las cuchillas que dividen las cuencas hidrográficas: áreas aledañas a las cuchillas y de relieve quebrado o escarpado.	TCO, TPR, TRH	URE, TICO, TRVE	UIVS,	USA, UVB, UIN, URCI, UATA, UASM, UTU, UPSI, UPE, UMI
	INDUSTRIAL	ZR11	Zona con fines de desarrollo industrial: Areas relativamente planas aledañas a la estación de bombeo	UIN	UIVS, TRH	TRVE, USA,	UATA, USA, UTU, UIVS, UMI, URE, UPE, UPSI, UVB, URCI, UTU,

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

LEYENDA					
UASM	USO EN AGRICULTURA SEMIMECANIZADA	UMI	USO EN MINERIA	TRH	TRATAMIENTO REHABILITACION
UATA	USO EN AGRICULTURA CON TECNOLOGIA APROPIADA	UPE	USO EN USO EN PASTOREO EXTENSIVO	TRVE	TRATAMIENTO REVEGETALIZACION
TCO	TRATAMIENTO CONSERVACION	UPSI	USO PASTOREO SEMIINTENSIVO	USA	SERVICIOS AUTOMOTORES
TICO	TRTAMIENTO INVESTIGACION CONTROLADA	UPR	TRATAMIENTO DE PROTECCION	UTU	TURISMO
UIN	USO INDUSTRIAL	URCI	RESIDENCIAL CAMPESTRE INDIVIDUAL	UVB	VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD
UIVS	INFRAESTRUCTURA PARA VIAS Y SERVICIOS	URE	USO RECREACIONAL		

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

Categorías de manejo y administración

Para el manejo y administración de las áreas de protección establecidas en el capítulo anterior (4.1.2 Modelo de Ocupación Territorial) y reglamentadas en la tabla anterior, se establecieron las siguientes categorías:

Áreas de reserva forestal: son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa o protectora.

Dentro de esta categoría de manejo se establecieron en el municipio de Miraflores las siguientes áreas:

- Áreas forestales protectoras: su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. En esta categoría se ubican las Áreas de bosque silvestre y Plantado, las Áreas de recarga de acuíferos, aquellas que limitan con las cuchillas que dividen las cuencas hidrográficas, y las Áreas de la periferia de los nacimientos, cauces de ríos, quebradas, chorros y lagunas. Son compatibles los usos relacionados con la recreación contemplativa, la restauración ecológica y la investigación controlada.

Nota: en esta categoría también pueden incluirse las Reservas de la Sociedad Civil que se establezcan en el futuro de conformidad con lo establecido en los artículos 109 y 110 de la ley 99 de 1993.

- Áreas forestales productoras protectoras: su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector. En esta categoría se ubican las áreas de amortiguamiento de las zonas protegidas y las áreas con pendientes superiores al 50% que se encuentran inmersas dentro de las áreas de uso agropecuario.

Estas áreas tendrán los siguientes usos, actividades y tratamientos.

Uso principal. Tratamiento de protección y tratamiento de conservación, establecimiento forestal con especies arbóreas para aprovechamiento y mantenimiento forestal.

Uso compatible. Tratamiento de rehabilitación ecológica e investigación controlada de las especies forestales y de los recursos naturales en general, otras actividades permitidas son la recreación contemplativa.

Uso condicionado. Silvicultura e infraestructura de vías y servicios públicos para el establecimiento de los usos compatibles.

Uso prohibido. Agricultura, Uso industrial, Pastoreo extensivo y semintensivo, Uso recreacional, Residencial campestre individual, Servicios para automotores, Vivienda de baja densidad.

Zonas de reserva forestal y distritos de manejo integrado declaradas y en proceso de declaración

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

En el municipio de Miraflores se encuentran definidas, delimitadas, localizadas y declaradas dos zonas de reserva forestal y de manejo especial que son las siguientes:

Area de Reserva Forestal Protectora La Cuchilla de “Sucuncuca”: Está oficialmente declarada con el Acuerdo 007 de 1989 del INDERENA amparado por las artículos 47 y 206 del Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de protección al Medio Ambiente (Decreto 2811 de 1974), complementado mediante el artículo 38 ordinal UVB literal 6 del decreto N°. 133 de 1976. Se localiza en el Municipio de Miraflores del departamento de Boyacá y se delimita según lo estipulado en el Acuerdo de declaratoria.

Area de ecosistema estratégico de MAMAPACHA, declarada por la Corporación Autónoma Regional CORPOCHIVOR. Esta área comprende toda la zona de subpáramo del municipio, y su manejo está establecido en el plan general elaborado por CORPOCHIVOR para tal fin.

Areas Protectoras de las cuencas aferentes a los acueductos rurales y urbano

Su finalidad es garantizar la protección del área mínima establecida para las bocatomas de los acueductos y su área de influencia. En esta categoría se ubican las siguientes áreas: Bocatoma del acueducto Guamal Alto, Miraflores y Estancia y Tablón, localizada en: Vereda Estancia y Tablón. nacedero ubicado en el predio No. 023; Bocatoma acueducto Guamal Bajo, Nacedero ubicado en el predio No. 048; Bocatoma acueducto Urbano y acueducto San Joaquín, se localiza en la Vereda Suna Arriba Laguna El Ramo en predio No 015; Bocatoma acueducto los cristales, se localiza en la Vereda Matarredonda Arriba. Nacedero ubicado en el predio No 013; Bocatoma de los acueductos La Jordanera y las Saunas, se localiza en la Vereda Suna Arriba. Quebrada la Jordanera entre los predios 032 y 269; Bocatoma acueducto Chapasía, se localiza en la vereda Morro Arriba quebrada la Colorada (predio no reportado); Bocatoma Acueducto Rusa, Se localiza en la vereda Rusa quebrada Aguablanca (predio no reportado); Bocatoma acueducto la Colorada, se localiza en la vereda Tunjita quebrada la Colorada (predio no reportado). Y demás áreas que en el futuro soporte la infraestructura de las bocatomas de nuevos acueductos.

Areas históricas, culturales y de protección del Paisaje

Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan.

En esta categoría se ubican todos los caminos reales o de herradura junto con su área establecida como parte integral para los programas de recuperación o restauración patrimonial y paisajística de los mismos; también se incluyen las construcciones antiguas que se establecieron o se establezcan en la posteridad como patrimonio histórico y/o cultural del municipio.

Los usos estarán encaminados a la conservación de valores históricos, culturales y paisajísticos, e investigación histórico cultural; también se permitirá la recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área de investigación controlada relacionada con los recursos naturales.

Areas de protección de infraestructura para servicios públicos

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Proyecto de infraestructura	No. predial	Propietario	Area prevista	Vereda
Disposición final de residuos sólidos	048	Municipio	6.66 Has	Guamal
Disposición final de residuos líquidos urbano	254	Privado	9.5 Ha	Ayatá
Disposición final de residuos líquidos matadero nuevo.	045	Privado	1 Fa	Ayatá

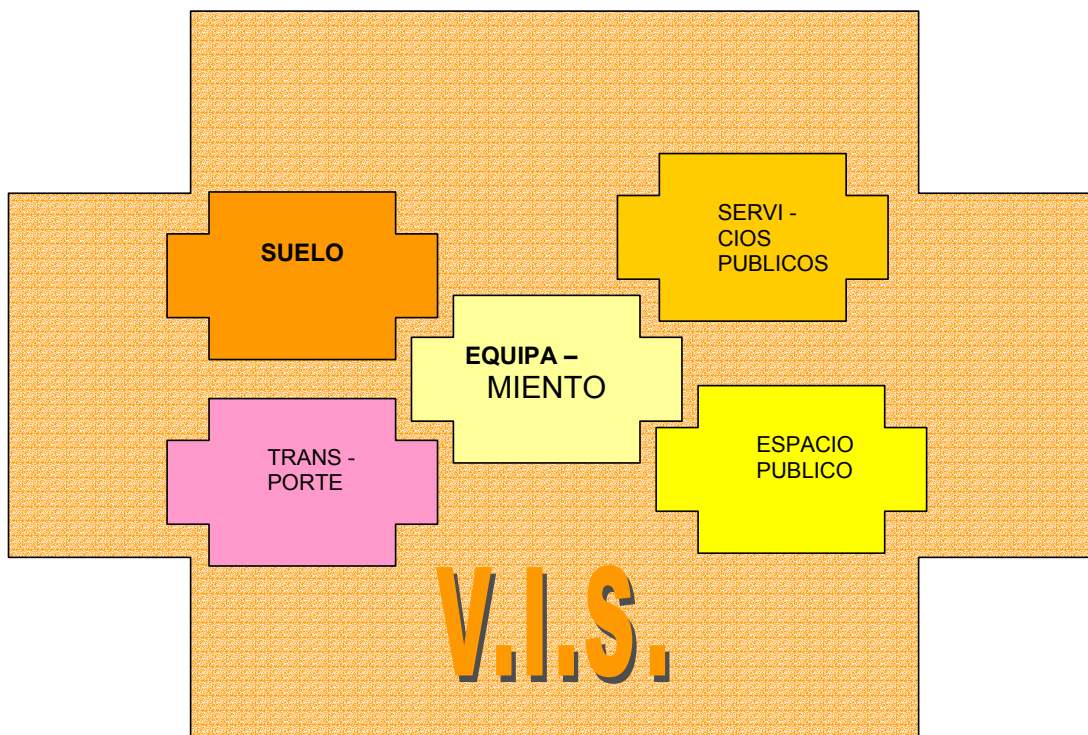
4.1.4. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL³

El concepto de Vivienda de Interés Social es resultado de un proceso de abstracción del espacio socialmente construido que pasa de lo general a lo particular. Tratándose de vivienda de interés social, la ley expresa que la vivienda es un derecho de todos, especialmente de los más pobres del país y también establece que dicha vivienda debe ser digna.

4.1.4.1. Concepto de Vivienda

En primer lugar, la vivienda como atributo complejo de los objetos urbanos mapificables, es decir, la interrelación del ámbito de influencia de los servicios públicos, el equipamiento comunitario, el espacio público y todos aquellos aspectos que hacen habitable, vivible un espacio, podemos expresarla de la siguiente manera: Gráfico # 62

GRAFICO # 62, CONCEPTO DE VIVIENDA



³ Arquitecto M.S.C. Mauricio Javier Sierra Morales. Consultor- Coordinador Plan Basico de Ordenamiento Territorial de Miraflores. Boyacá.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

En segundo lugar, la vivienda considerada de interés social se refiere a la interrelación de los anteriores atributos complejos con la noción de pobreza o de carencias. Al respecto, utilizaremos en la formulación el siguiente listado de variables que tienen que ver con el tema de la VIS tanto rural como urbana:

TABLA # 245, CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL																
DEFICIT CUANTITATIVO	DEFICIT CUALITATIVO	ENTORNO BARRIAL	ESTADO DE LA UNIDAD HABITACIONAL	CARENCIAS HABITACIONALES	NIVEL INGRESOS FAMILIAR	CARACTERISTICAS OCUPACIONALES FAMILIA	TAMAÑO DE LA FAMILIA	GENERO JEFE DEL HOGAR	MIEMBROS TERCERA EDAD	PRESENCIA DISCAPACITADOS	MADRES COMUNITARIAS	CONCENTRACION POBREZA Y VULNERABIL	CONCENTRACION CARENCIAS HABITACION	CONCENTRACION CARENCIAS ENTORNO	UBICACIÓN ZONA RIESGO	ORGANIZACIÓN COMUNITARIA

4.1.4.3. La Vivienda rural

El Concepto de vivienda de interés social aplicado a la zona rural varía en su enfoque respecto a la concentración física de las carencias habitacionales y sociales. En el campo no es más pobre la zona más concentrada de unidades habitacionales. Por el contrario, se considera la dispersión de los asentamientos rurales como sinónimo de marginalidad.

El material de los muros y las cubiertas son factores que en el campo no pesan como sinónimo de mejoría de una vivienda. Más bien son los servicios públicos de acueducto y electricidad y el estado de los sistemas de disposición de excretas y la calidad de la cocina lo que vale la pena analizar, además claro está de los atributos complejos que componen la vivienda.

Son igualmente factores de peso para la vivienda de interés social rural en Miraflores, la higiene en la casa, no convivir con los animales domésticos, el material de recubrimiento de las paredes por ser una zona donde habita el PITO, insecto causante del mal de Chagas y finalmente, que la estructura de la edificación soporte los continuos movimientos del terreno y eventualmente un terremoto de mediana intensidad. Para esto último no requerimos de concreto y acero. Todo lo contrario, la vivienda tiene que ser liviana y con amarres estructurales flexibles.

Zonas de intervención rural para VIS

En la penúltima parte del capítulo de prospección del PBOT (Ver 3.4.1. Zonas de Intervención Rural), se analizan y sintetizan los factores de consolidación territorial y vulnerabilidad de la población que habita el territorio que finalmente nos jerarquizan o dan prioridad de intervención en materia de planificación del desarrollo de unas veredas pertenecientes a unas zonas previamente agrupadas para dicho análisis (Ver 1.3.3.2. Zonas de Estudio Rurales).

En la siguiente tabla, se comparan los siguientes datos extraídos del diagnóstico del PBOT (Ver Tabla # 246 VIVIENDA RURAL) por cada zona de intervención jerarquizada para determinar los

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

distintos tipos de programas que eventualmente habría que adelantar en el Municipio en materia de VIS.

TABLA # 246, JERARQUIA DE INTERVENCION EN V.I.S. RURAL

ZONAS	ORDEN DE INTERVENCION	VEREDAS	# FAMILIAS	# VIVIENDAS	SIN ACUEDUCTO	SIN U. SANITARIA
ZONA 2	1	Guamal, Estancia y tablón, San Antonio y Tunjita.	320	336	232	122
ZONA 3	2	Ayatá y Miraflores	177	206	134	76
ZONA 1	3	Pueblo y Cajón, Hato, Suna Arriba, Suna abajo, Rusa y Rusita.	486	471	336⁴	123
ZONA 5	4	Chapasía, Arrayán, Laderas, Morro abajo y Morro arriba	362	374	349	67
ZONA 4	5	Matarredonda arriba, Matarredonda abajo, Capellanía, Buenos aires y Pie de buenos aires.	210	232	214⁵	35

Programas de V.I.S. Zona Rural

En la zonas rurales de Miraflores, se podrían implementar a mediano plazo tres tipos de programas de vivienda de interés social comenzando por el más importante: la reubicación de viviendas en zona de riesgo por movimientos en masa y siguiendo por los programas de vivienda nueva y saneamiento básico.

Respecto a los programas de vivienda nueva para familias eventualmente reubicadas de zonas amenazadas o en riesgo, el Municipio y por tanto el PBOT carece de datos consistentes o al menos aproximados. Este es una de las primeras tareas que el recientemente reconfigurado CLOPAD (Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres) tiene que realizar, basándose en los estudios de un Plan Local para la Prevención y Atención de Desastres.

Respecto a la necesidad de construir vivienda nueva para las familias campesinas que se encuentran hoy en día hacinadas o compartiendo su fogón, los datos habría que ajustarlos mediante la elaboración de un proyecto comunitario que evite la consabida manipulación y politiquería que conlleva estos programas cuando son focalizados sin datos suficientes.

Los programas de saneamiento básico son fundamentalmente los más estructurales ya que un adecuado suministro de agua potable y una adecuada disposición de residuos significa nada

⁴ Faltan datos de la vereda Rusa

⁵ Faltan datos de la Vereda Matarredonda Abajo

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

menos mejorar la salud de las familias campesinas. Desgraciadamente existe poca conciencia en la misma comunidad acerca de la importancia del saneamiento básico y es deber de las autoridades concienciar y capacitar. Esto último lo está adelantando el PAB (Plan de Atención Básica en Salud).

TABLA # 247, PROGRAMAS DE V.I.S. RURAL

JERARQUIA Y UBICACIÓN TERRITORIAL		NUMERO DE SOLUCIONES PROBABLES		
ORDEN DE INTERVENCIÓN	VEREDAS	SERVICIO ACUEDUCTO	MEJORAMIENTO Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA	SANEAMIENTO BÁSICO
1	Guamal, Estancia y tablón, San Antonio y Tunjita.	232	0	122
2	Ayatá y Miraflores	134	0	76
3	Pueblo y Cajón, Hato, Suna Arriba, Suna abajo, Rusa y Rusita.	336	15	123
4	Chapasía, Arrayán, Laderas, Morro abajo y Morro arriba	349	0	67
5	Matarredonda arriba, Matarredonda abajo, Capellanía, Buenos aires y Pie de buenos aires.	214	0	35

Como observamos en los datos anteriormente consolidados, la máxima prioridad en materia de programas de VIS la representa el saneamiento básico en la zona menos consolidada y/o más vulnerable del Municipio. Es muy probable que sean los mismos beneficiarios de un mismo programa que involucre tanto la terminación y optimización de los acueductos rurales como la construcción y mantenimiento de las unidades sanitarias familiares.

4.1.4.4. La vivienda urbana

La vivienda urbana de Miraflores se caracteriza por su precariedad urbanística. Es decir, salvo contados casos donde se conserva aún la estructura antigua de las manzanas y los patios y las densidades adecuadas para vivienda, la mayoría de las edificaciones urbanas se podrían clasificar como precarias o incipientes. Lo anterior ligado al peligro que representan las características geomorfológicas del suelo sobre el cual está construido el pueblo y el mal manejo de las aguas tanto superficiales como profundas nos determina las prioridades de mejoramiento integral tanto de las edificaciones como del entorno del barrio.

Zonas de intervención Urbana para VIS

A continuación en la siguiente tabla, establecemos las prioridades en materia de intervención por zonas de barrios, así como los datos extraídos del diagnóstico hecho casa a casa por el

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

equipo del PBOT⁶:

TABLA # 248, JERARQUIA DE INTERVENCION EN V.I.S. URBANA

ZONAS	ORDEN DE INTERVENCION	BARRIOS	# FAMILIAS	# VIVIENDAS	VIVIENDAS MAL ESTADO	HACINAMIENTO	ZONA RIESGO
ZONA 6	3	El Bosque, San Antonio, El Ocobo, El Centro, El Camellón.	198	161	120	6	0
ZONA 4	4	Santa Bárbara	92	197	36	13	0
ZONA 1	5	Av. Romero Hernández, Plaza, Matadero.	204	170	112	7	2
ZONA 5	5	El Cogollo, El Progreso, La Palma.	159	158	87	10	0
ZONA 2	6	Primavera, Villa Lorena, Los Alcázares, Las Brisas.	220	268	118	7	7
ZONA 3	6	El Prado, El Rayo.	163	182	111	4	8

El número de viviendas por zona, representa la sumatoria de las edificaciones habitadas dentro del perímetro urbano cuyo uso está dedicado tanto a vivienda exclusivamente, como a usos mixtos combinando la vivienda con el comercio o el uso institucional.

Los datos de hacinamiento representan el número de familias que se encuentran en esta situación (más de tres personas por habitación) y los datos de viviendas en zona de riesgo representan el número de edificaciones que están en peligro estructural o parcial por amenazas naturales o antrópicas. Ambos casos, hacinamiento y zona de riesgo, ameritan un programa de construcción de vivienda nueva, al igual que las familias que no tienen casa propia.

El número de viviendas en mal estado es un estimativo que requiere un estudio más detallado para poder establecer con claridad cuantas requieren mejoramiento y de qué tipo. En general los datos coinciden con deficiencias en el entorno barrial inmediato a las edificaciones más precarias o incipientes. Para el caso del estudio realizado se tomaron datos tanto de las viviendas construidas como de las que están sin construir y se sumaron como número de edificaciones en mal estado.

Programas de VIS zona Urbana

⁶ Tabulación de encuestas socioeconómicas Junio de 1999, LINA MARCELA ZAPATA, Estudiante de Arquitectura. Convenio CORPORACION OPCION COLOMBIA.

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACÁ
PRIMERA PARTE : DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

Los programas de vivienda nueva están dirigidos a las familias que viven en hacinamiento, a las familias que no tienen vivienda y a las familias que viven en zonas de riesgo por movimientos en masa o infiltraciones, zonas que casi siempre coinciden con terrenos de alta pendiente.

Los programas de Mejoramiento están dirigidos a las edificaciones evaluadas de manera integral como en mal estado. Coinciden con zonas o entornos barriales que requieren mejoramiento también.

A continuación vemos la de los programas de VIS para la zona Urbana más urgentes.

TABLA # 249, PROGRAMAS DE V.I.S. URBANA

JERARQUIA Y UBICACIÓN TERRITORIAL		NUMERO DE SOLUCIONES PROBABLES		
ORDEN DE INTERVENCIÓN	BARRIOS	MEJORAMIENTO	VIVIENDA NUEVA	REUBICACION
3	El Bosque, San Antonio, El Ocobo, El Centro, El Camellón.	120	37	0
4	Santa Bárbara	36	0	0
5	Av. Romero Hernández, Plaza, Matadero.	112	34	2
5	El Cogollo, El Progreso, La Palma.	87	1	0
6	Primavera, Villa Lorena, Los Alcázares, Las Brisas.	118	0	7
6	El Prado, El Rayo.	111	0	8