

**REPUBLICA DE COLOMBIA**

**DEPARTAMENTO DE BOYACÁ**

**MUNICIPIO DE OICATA**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
(PROYECTO DE ACUERDO N. 032 DE 1999)**

1999

# **(PROYECTO DE ACUERDO N. 032 DE 1999)**

(Noviembre de 1999)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.**

El Concejo Municipal en uso de sus atribuciones legales, y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios y;

## **CONSIDERANDO**

Que el proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

Que el municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo e integración de su territorio.

Que la Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Esquema de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388<sup>11</sup> de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el Esquema de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

Que el Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal POTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, EOTM, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en la política, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el E.O.T.M.

Que el proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte o componente general, en primer lugar se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios

---

<sup>11</sup>Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

para alcanzarlos; en segundo lugar trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa a la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

Que la segunda parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

Que la tercera parte se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agrario; de la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.

Que la parte cuarta establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio. En la parte quinta se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial municipal**, como instrumento de gestión. Por último se presenta una relación de los anexos gráficos compuesto por los mapas y planos que hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de OICATA.

**Que se hace necesario** adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, definir los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, establecer las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y plantear los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio

**Por lo expuesto anteriormente se,**

## **ACUERDA**

**ARTICULO 1: ADÓPTESE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE OICATA**, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

### **PARTE I**

#### **COMPONENTE GENERAL**

##### **ARTICULO 2: EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

##### **ARTICULO 3: EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

El Esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

##### **ARTICULO 4: PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

## **MUNICIPAL**

El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

Coordinación administrativa e interinstitucional  
Participación social  
Equidad  
Sostenibilidad  
Competitividad  
Equilibrio del desarrollo territorial  
Función social y ecológica de la propiedad,  
Prevalencia del interés público sobre el interés particular  
Distribución equitativa de las cargas y beneficios

## **POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL**

### **ARTICULO 5: POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- a- Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las POLÍTICAS, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997. Escuela de formación deportiva
- b. Preservación el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- c. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

### **ARTICULO 6: OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- b. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- c. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- d- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- e. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- f- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- g- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- h. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

### **ARTICULO 7: ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
- b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- g. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Esquema.
- h. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del Esquema.

#### **ARTICULO 8: INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

#### **ARTICULO 9: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN**

El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

#### **ARTICULO 10: INSTRUMENTOS TÉCNICOS**

La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Esquema.

#### **ARTICULO 11: METODOLOGÍA**

El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

#### **ARTICULO 12: EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL**

Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

#### **ARTICULO 13: INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

#### **ARTICULO 14: INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.**

Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

#### **ARTICULO 15: VIGENCIA**

El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos periodos de gobierno municipal. ( corto, mediano y largo plazo )

#### **ARTICULO 16: ACCIONES PRIORITARIAS**

Como acciones prioritarias para la ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

a- La divulgación amplia y efectiva del Esquema.

b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

## **CONTENIDO ESTRUCTURAL**

### **EL TERRITORIO MUNICIPAL**

#### **ARTICULO 17: ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL**

El municipio de OICATA se encuentra en la provincia del centro en el departamento de Boyacá. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

#### **ARTICULO 18: JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL**

El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas No. 41 de diciembre 14 de 1978, emanada de la Asamblea de Boyacá en el artículo 6 delimito sus linderos así: con Tunja Art. 2 ord. e; con Combita art. 6 ord. b; con Tuta art. 6 ord. b y Chivata art. 4 ord. b cuya descripción se encuentra en la tabla 1-6 del subsistema administrativo, cuenta con una cabida total de 60.102.060 metros cuadrados

#### **ARTÍCULO 19: ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL**

El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas: Centro, Poravita, Guintiva y Forantiva, legalmente codificadas de acuerdo al IGAC. Que se presenta en el mapa de división veredal.

#### **ARTICULO 20: CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO**

De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de OICATA el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

#### **ARTICULO 21: SUELO URBANO**

Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM. le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Mapa sector urbano.

#### **ARTICULO 22: SUELO DE EXPANSIÓN URBANO**

Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. Mapa de zonificación Urbana.

#### **ARTICULO 23: SUELO RURAL**

Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. mapa de clasificación general del territorio.

#### **ARTICULO 24: AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL**

Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regimenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

#### **ARTICULO 25: ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES**

Las áreas que por sus característica representan amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, La totalidad del municipio se ubica en zona de amenaza media a alta por fenómenos climáticos: heladas degradación del suelo erosión y posibilidad de incendios forestales.

La contaminación atmosférica proveniente de algunos chircales y la hídrica de las aguas provenientes de alcantarillados de la ciudad de Tunja se ubican entre el corredor comprendido por l río chulo y la vía nacional Tunja Paipa.

### **ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO**

#### **ARTICULO 26: CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

**ARTICULO 27: USO PRINCIPAL** Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona, correspondiendo a las actividades agropecuarias .

**ARTICULO 28: USO COMPLEMENTARIO** Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad, explotación industrial, chircales con tecnologías limpias , turismo y actividades comerciales .

**ARTICULO 29: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** 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 complementario. 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.

**ARTICULO 30: USO PROHIBIDO** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

### **ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS**

**ARTICULO 31: PROTECCIÓN:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles. Ubicados en el área de influencia al nacimiento de la quebrada Cebollas, La Fuente y los relictos de vegetación nativa existentes actualmente.

**PARAGRAFO 1:** Adoptase la distancia mínima de diez (10) metros a partir de los márgenes o bordes del lecho de crecidas de las quebradas y ríos; y en el perímetro de los nacimientos algibes y humedales que se encuentran en el Municipio.

**ARTICULO 32 : CONSERVACIÓN:** Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial. Protección de los recursos suelo, hídrico y fauna.

**ARTICULO 33: REVEGETALIZACIÓN:** Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

**PARÁGRAFO 1:** Adoptase para la delimitación de predios rurales la utilización de cercas vivas con material vegetal apropiado, con el propósito de disminuir acciones erosivas del viento y aumentar gradualmente la capacidad de retención de humedad y la capa vegetal. Igualmente en las áreas aledañas de las vías públicas rurales.

**ARTICULO 34: REHABILITACIÓN:** Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

**ARTICULO 35: AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA** 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 demás recursos.

**ARTICULO 36: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite.(buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo )

**ARTICULO 37: PASTOREO SEMIINTENSIVO:** Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área.1 unidad de gran ganado por Ha)

**ARTICULO 38: MINERÍA:** Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

**ARTICULO 39: COMERCIO:** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

**Nivel I local básico:** actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares),servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

**Nivel II local principal:** actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

**ARTICULO 40: INDUSTRIAL** Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

**ARTICULO 41: INDUSTRIA JARDÍN:** Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en zonas diferentes de la zona industrial y cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos en la **eliminación de impactos**, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías.

**ARTICULO 42: SERVICIOS:** Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

**ARTICULO 43: RECREACIÓN** Comprende los lugares de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público. Actualmente existe el parque.

**ARTICULO 44: TURISMO:** Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

**ARTICULO 45 : RESIDENCIAL CAMPESTRE:** Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

**1. Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas

**2. Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

**ARTICULO 46: RESIDENCIAL URBANO:** Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

**1. Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas

**2. Multifamiliar:** construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

## **PARTE II COMPONENTE RURAL**

### **POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO**

**ARTICULO: 47** Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

**PARÁGRAFO 1: AFECTACIONES:** Las líneas vitales, redes o zonas públicas y sus corredores y áreas de influencia constituyen servidumbre y deberán escriturarse al municipio a través de la respectiva entidad de servicios públicos.

Se consideran afectaciones prediales las redes de acueducto, alcantarillado, alta tensión, gasoducto, vías ,línea férrea, quebradas, acuífero, nacimientos, cárcavas y zonas de protección ambiental.

**PARÁGRAFO 2: AISLAMIENTOS:** Merecen atención especial sectores de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, corrientes permanentes o periódicas y zonas de erosión o cárcavamiento a las cuales se les realizará el respectivo mejoramiento por parte de los propietarios en concertación con la administración. Específicamente en el caso del nacimiento de las quebradas las Cebollas, La Mecha, la Fuente, Soca, relictos de humedales y sitios de recarga de acuíferos en San Pedro, los Piedrones y Alto de la Mesa,

## ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

### SUELO RURAL

**ARTICULO 48:** Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas, se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo.

## PARTE III COMPONENTE URBANO

### POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

#### CRECIMIENTO URBANO

**ARTICULO 49:** El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio de Olcata estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

### ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

#### ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

**ARTICULO 50: ZONA URBANA** Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y se comprende las subzonas hídricas y cultural y en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa de zonificación Urbana.

**ARTICULO 51: PERÍMETRO URBANO:** Adóptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de OICATA es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.

**ARTICULO 52** El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana

#### 1-ZONA EN DESARROLLO URBANO

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.

##### a. subzona de conservación

Corresponde al área circundante al parque principal de OICATA, Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva.

**PARÁGRAFO 1:** Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central de OICATA. Para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

**b. Subzona de Actividad Residencial consolidada,** corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.

**c. Subzona de actividad residencial en consolidación** Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área.

**ARTICULO 53: ZONA DE EXPANSIÓN URBANA**

Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios, (ver mapa de zonificación urbana).

**ARTÍCULO 54:ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL**

Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental.

**ARTÍCULO 55:ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL**

Comprende las áreas donde se ubican los templos eclesiásticos del área urbana como lo es la Iglesia Doctrinera de OICATA y la capilla, y las áreas de reciente descubrimiento arqueológico.

**ARTÍCULO 56: ZONA DE AMENAZAS NATURALES**

Se consideran zonas de amenazas naturales las que, como se indican en el mapa, representan alto riesgo. Ubicados en las áreas de cobertura vegetal nula, laderas empinadas y desprotegidas.

**ARTICULO 57: EL ESPACIO PUBLICO**

Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el plano del plan vial.

**ARTICULO 58: DESTINO DE LOS BIENES DE USO PUBLICO** El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

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

**ARTICULO 59: MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO:** El Municipio podrá crear alrededor de su oficina de Planeación o de su Junta, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Consejo. de Planeación Municipal

Los espacios integrantes del espacio público según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

**INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS****ARTICULO 60: SISTEMA VIAL MUNICIPAL**

El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte de éste, el sistema vial Urbano y el sistema vial rural como se presenta en la siguiente tabla:

<b>VÍA</b>
<b>VIA NACIONAL</b>
Kiosco – Mortiñal
<b>INTERMUNICIPALES</b>
Tunja – Oicata
Oicata – Alto de la Meza – Tuta
Oicata – La fuente - Chivata
<b>INTERVEREDALES</b>
El Mortiñal – La Virgen – Oicata
Mortiñal – Espino – Caiboca
Las Margaritas – Espino – Soca .- La laguna – San Pedro
El Mortiñal – La vega – Colombo Hungaro
<b>INTERVEREDALES SECUNDARIAS</b>
El Kiosco – Oicata
Estación – Escuela Poravita
Casa Blanca – Pionono – escuela El Llano
Vitrificados – Casa blanca Caiboca
Los Puentes San Antonio – La laguna
Patio Bonito (Terpel) Santa Ana
La Fuente – La Mina
Rumba – Tras del Alto – San Pedro – Santo Domingo
La Capilla San Pedro
Caiboca - La Laguna - Santo Domingo
Vitrificados – El Llano
Caiboca – El Esterillal
Soca – Casa Blanca – Los Pinos – Santa Susana
El Mortiñal – Los Pinos
Las cebollas – La Mina
Las Pilas – Agua Blanca
Sosaiya – Chivata
Alto de La Meza – Esterillal – Avenida Salamanca
Escuela Marislan – Santa Isabel
El Valle - Santa Isabel
El Morro – La Ruina – Hermanos Dominicos
El Llano – Marislan – La Ruina
Caiboca – el Carmen – san Antonio
El Centro – La Vega Chiquita
El Llano Marislan ( al Valle)
Trifamio Amezquita – Teresa Gama – Club los virreyes
El Mortiño (centro) – Vereda Forantiva
Sosaya – Quebrada Honda
Camino Pamplonita
Los Pinos – La Capilla – San Carlos
El Varital (Carretera del Norte, Bomba) – Carretera Vieja
Cebollas – La Fuente
Oicata – Chivata
Centro – Los Puentes
Colegio – La Vega Grande
Delirios – Santa Helena
El Morro – camino La Fuente

Pionono – El Espino
<b>VIAS URBANAS</b>
<b>Colectoras</b>
Carrera 4 entre Calles 0 y 6
Carrera 2 entre calles 0 y 4
Calle 4 entre carrera 2 y 6
<b>Locales</b>
<b>Carrera 2 entre calles 4 y 6</b>
<b>Carrera 3 entre calles 0 y 6</b>
<b>Carrera 5 entre calles 0 y 6</b>
<b>Carrera 6 entre calles 0 y 6</b>
<b>Calle 0 entre carrera 2 y 6</b>
<b>Calle 1 entre carrera 2 y 6</b>
<b>Calle 2 entre carrera 2 y 6</b>
<b>Calle 3 entre carrera 2 y 6</b>
<b>Calle 5 entre carrera 2 y 6</b>
<b>Calle 6 entre carrera 2 y 6</b>

**PARÁGRAFO:** En la anterior relación se incluyen tramos no especificados y que a la fecha de aprobación están construidos, y aquellos que en el futuro la comunidad priorice.

**ARTICULO 61: SISTEMA VIAL MUNICIPAL:** El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las vías Nacionales
  2. Intermunicipales
  3. Interverdales
  4. Interverdales secundarias
- Vías colectoras y Locales en la parte Urbana  
Ver mapa sistema vial municipal

**ARTÍCULO 62: PLAN VIAL URBANO:** Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

**ARTICULO 63: CONSTRUCCION DE VIAS** Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo. Enfatizando la construcción de los tramos respectivos a todos y cada uno de los predios

**ARTICULO 64: ESPECIFICACIONES DE LAS VIAS:** La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

**PARÁGRAFO: Los anchos de las calzadas, anchos de cunetas el espacio de derecho de vía se resume en la siguiente tabla:**

CATEGORIA DE VÍA	ANCHO DE CALZADA	ANCHO DE CUNETAS	DERECHO DE VÍA	RESTRICCIÓN
Vía Nacional				
Intermunicipales	6 metros	1.5 metros	2 metros	Construcción a 2 metros después del derecho de vía Reservorios de 5 metros después del derecho de vía
Interverdales	5 metros	1.5 metros	1.5 metros	Construcción a 2 metros después del derecho de vía Reservorios de 5 metros después

				del derecho de vía
Interveredal Secundaria	5 metros	1 metros		Construcción a 2 metros después del derecho de vía Reservorios de 5 metros después del derecho de vía
<b>VIAS URBANAS:</b> Mantendrán como mínimo el actual paramento				

**ARTICULO 65: EXPANSION VIAL:** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

**PARÁGRAFO:** Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación Municipal.

**ARTICULO 66: CESION DE ESPACIOS:** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

**ARTICULO 67: CORREDOR VIAL:** Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

**ARTICULO 68: OBTENCION DE TERRENOS:** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

a-Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

b-Por expropiación según lo determina la Ley.

c-Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

**PARÁGRAFO.** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

**ARTICULO 69: OBRAS DEL SISTEMA VIAL:** Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

**ARTICULO 70: ESTUDIOS Y DISEÑOS:** Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 71: ORGANIZACIÓN Y SEÑALIZACIÓN:** La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

a -Cantidad y flujo de tráfico

b -Ancho de vías y características de su diseño

c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales

d -características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

**ARTICULO 72: OBRAS ADICIONALES O COMPLEMENTARIAS:** Cuando la construcción de una

obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

**PARÁGRAFO** La Secretaría de Planeación Municipal se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

#### **ARTICULO 73: NOMENCLATURA:**

La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano de propuestas de nomenclatura.

**PARAGRAFO: Fijación de nomenclatura.** La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Oficina de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

#### **ARTICULO 74: SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES**

Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos. Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total, y la mejor calidad posible.

#### **ARTÍCULO 75: SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS**

Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.

**PARÁGRAFO:** Por el presente se faculta y autoriza al Alcalde para que contrate estudios diseños y obras necesarias y proyectadas para garantizar en forma eficiente la prestación de los servios antes mencionados.

**ARTICULO 76: NORMAS PARA LA EMPRESA O UNIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS:** En la expedición de licencias dentro del Municipio, se deberá contar con la constancia de disponibilidad de prestación del servicio, expedida por la empresa o unidad respectiva.

**PARÁGRAFO 1:** con la constancia de disponibilidad del servicio expedida por la empresa o unidad prestadora de los servicios públicos, ésta se obliga a garantizar la cantidad y calidad del servicio ofertado.

**PARÁGRAFO 2:** Entiéndese por disponibilidad la existencia física de planes, proyectos ,programas y diseños, fuentes de suministro o abastecimiento en cantidad y calidad adecuadas, cronogramas y tiempos de ejecución de obras y puesta en marcha del respectivo servicio por la respectiva entidad.

#### **ARTÍCULO 77: SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, templos, sala de velación, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro). Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible.

#### **ARTÍCULO 78: SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana, dentro del perímetro urbano y en la parte rural se desarrollaran programas de mejoramiento.

#### **NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

**ARTICULO 79:** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

#### **NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**ARTICULO 80: TAMAÑO DEL LOTE,** Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

<b>FRENTE MÍNIMO</b>	<b>ÁREA MÍNIMA</b>	<b>AISLAMIENTO MÍNIMO</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
6.00	80	2.80	2 Pisos y Altillo
8.00	160	3.50	2 Pisos y Altillo
10.00	200	4.00	2 Pisos y Altillo

**ARTICULO 81: CESIONES PUBLICAS,** Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

**a. Para vías locales públicas:** Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación reglamentará los nuevos proyectos, sus usos y podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

**b. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos** municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

**c. Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):**

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cual estará definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

#### **ARTICULO 82: CESIONES COMUNALES:**

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos

y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufruto privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

**PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES:** Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

- 1.2 M2 de oficinas de Administrador o de salón social por cada unidad de vivienda
- 2.50 M2 de salón comunal o espacio de área deportivas por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

**ARTICULO 83: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA,** Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

**ARTICULO 84: PATIOS** Para unifamiliares o bifamiliares : Area mínima:9m2- Lado mínimo 3 metros  
Para multifamiliares: Area mínima: 16m2-Lado mínimo 4 metros.

**ARTICULO 85: ALTURA MAXIMA,** Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

- Un Piso                      Altura a cumbrera           : 5.00mts
- Un Piso y altillo        Altura a cumbrera           : 5.00mts
- Dos pisos                 Altura a cumbrera           : 5.50mts
- Dos pisos y altillo     Altura a cumbrera           : 8.00mts

**PARÁGRAFO 1:** Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

**PARÁGRAFO 2:** Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbrera, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

**ARTICULO 86: AISLAMIENTOS:** Toda construcción que se desarrolle debe realizar su aislamiento total tanto posterior como lateral del lote donde esta ubicado; si existen culatas en los predios vecinos, se exigirá la autorización de los propietarios vecinos.

**PARÁGRAFO:** En el caso de los lotes ubicados dentro del área urbana se les dará un plazo de un año a partir de la promulgación del presente Acuerdo para el aislamiento de que trata el anterior artículo.

**ARTICULO 87: EMPATES,** Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las

construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**ARTICULO 88: VOLADIZOS:** Tendrán Un ancho máximo de 0.60 % el ancho del andén y una altura mínima del voladizo sobre el andén de 2,50 m. preferiblemente para balcones. Los aleros como los voladizos tendrán las mismas medidas.

**ARTICULO 89: ANDENES:** tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, una altura mínima de 0.17 m pendientes hacia el centro de la vía entre 0.5 y 2.5%.

En el andén no se construirá ningún tipo de obstáculo, escalinata o rampa a excepción de las rampas de acceso y salida de máximo 0.50 de ancho por 1.0 m de largo a partir del borde exterior que permitan la circulación de los discapacitados.

En caso de pendientes longitudinales superiores al 5% deberán utilizarse materiales antideslizantes y para pendientes superiores al 22% se podrá construir escalinatas de máximo 10 huellas y un descanso.

**ARTICULO 90: OCHAVAS:** En las construcciones esquineras preferiblemente sin antejardín se construirá en curva de una circunferencia tangente a los lados de la edificación, con radio mínimo de 1,50 m. En las esquinas de los andenes y de los antejardines (los ya existentes), se harán ochavas en forma circular con radio mínimo de 0,60 metros.

**ARTICULO 91: CERRAMIENTO DEL PREDIO,** Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes-Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación.

**ARTICULO 92: PARQUEADEROS:** En áreas de vivienda menores de 100 m<sup>2</sup> se autoriza la construcción de un garaje para vehículos menores de 3,5 toneladas de capacidad, para áreas mayores se autorizan hasta dos parqueaderos, con las medidas y señalización adecuada a personas de reducida movilidad.

## PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

### INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**ARTICULO 93:** Son instancias de gestión del Esquema:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c- La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema.
- d- La Junta Municipal de Planeación
- e- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Esquema mediante su adopción normativa.

### INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

**ARTICULO 94:** Son instancias de participación:

- a- El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará

mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.

c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

**ARTICULO 95: LICENCIAS :** La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.

2. Licencias de demolición de edificaciones.

3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

**ARTICULO 96:** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

**ARTICULO 97:** Los técnicos y maestros de obra, para laborar en el Municipio, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

**ARTICULO 98:** Autorización de uso y funcionamiento.

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

**ARTICULO 99: Licencia de Funcionamiento:** Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.

A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

**PARÁGRAFO 2:** La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

**ARTICULO 100: Licencia para Obras de Urbanismo.**

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Certificado de usos en el cual va implícita la demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la empresa de servicios públicos o la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras lleven un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

**PARÁGRAFO:** Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

**ARTICULO 101:** Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de una (1) copia del plano topográfico de localización apropiado.

La Oficina de Planeación Municipal previa consulta a la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (2) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

**PARÁGRAFO:** El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

**ARTICULO 102:** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO 103: Licencia de construcción:** Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de certificado de uso y demarcación.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación aun existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación Un (1) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe).

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y si el interesado lo requiere y presenta dos (2) copias del proyecto, esta oficina los firmará, sellará y asignará el número de la licencia que lo aprueba.

**ARTICULO 104:** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**ARTICULO 105:** El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

**ARTICULO 106:** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTICULO 107:** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**ARTICULO 108:** Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.

2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

**PARÁGRAFO:** Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a CORPOBOYACA, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

**ARTICULO 109:** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.
- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

**PARÁGRAFO.** Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

**OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:**

**ARTICULO 110:** a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CAR, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto

con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- Concepto favorable previo de CorpoBoyacá, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de Corpoboyacá para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 111:** Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes .
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

## **SANCIONES**

**ARTICULO 112:** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los 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.

**PARÁGRAFO 1:** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

**PARÁGRAFO 2:** Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

**ARTICULO 113:** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 114:** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 115:** El concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**ARTICULO 116:** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTICULO 117:** El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO 118:** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**ARTICULO 119:** Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO 120:** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**ARTICULO 121:** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTICULO 122.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**ARTICULO 123: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS:** En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, **podrá solicitar ante la autoridad competente** la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

#### **ARTÍCULO 124 DISEÑOS DE REDES Y VÍAS:**

a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

#### **ARTICULO 125: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:**

a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del Subsector.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

d. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.

e. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

f. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico:

g. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la oficina de Planeación o de la de Servicios públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.

h. Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación, y posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal, como se establece más adelante.

i. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojanaran y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Oficina de Planeación Municipal, verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

### **FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTICULO 126:** Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).

b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.

c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.

d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.

e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

**ARTICULO 127:** Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de OICATA.

**ARTICULO 128:** Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 129:** Los acuerdos, disposiciones o modificaciones posteriores al presente acuerdo

que sean aprobados, en cuanto a reglamentación de los usos del suelo, los recursos naturales, el Uso del espacio público, etc. Deberán ser concertados previamente con las instancias de participación y concordantes con el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Dado en el Salón del Honorable Concejo Municipal de OICATA a los            días del mes de Diciembre de Mil Novecientos Noventa y Nueve (1999).

---

RAFAEL HUMBERTO RIAÑO NIÑO  
Presidente Concejo Municipal

---

SECRETARIA

## GLOSARIO GENERAL

Para efectos de una correcta definición de los términos utilizados en este acuerdo se adoptan las siguientes definiciones:

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

**ADECUACION:** Reforma locativa o remodelación interna que mantiene las características del inmueble, conserva el uso y el área de la edificación-

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

**ASLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia horizontal comprendida entre la fachada culata de la construcción y el lindero lateral del predio.

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

**ALERO:** Cuerpo arquitectónico que hace parte de la cubierta y que sobresale del plano de la fachada, sostenido generalmente, por canes o canecillos.

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

**ALTURA DE EDIFICACION:** Es la distancia vertical, tomada desde el nivel medio del frente del lote hasta la parte superior extrema de la cubierta más alta, excluyendo cuartos de equipos y otros elementos.

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

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

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

**ANTEJARDIN:** Área libre de un lote, comprendida entre la línea de paramento exterior de la edificación y la línea que delimita la zona pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BALCON:** Parte de un inmueble que sobresale de plano y que está limitado de un antepecho, barandín, balaustrada o vidriera.

**CALZADA:** Superficie destinada a la circulación de vehículos en la vía pública comprendida entre los dos andenes o bordillos.

**CALLE:** Vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las ciudades.

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

**CORNISA:** Cuerpo saliente con molduras que sirven de remate a otro.

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

**CONJUNTO CERRADO.** Es el que presenta cerramientos físicos de su área con vigilancia y controles que solo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes o empleados.

**INDICE DE CONSTRUCCION:** Es la relación que existe entre el área del lote.

**INDICE DE OCUPACION:** Es la relación que existe entre el área máxima a ocupar con la edificación en el primer piso y al área del lote.

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

**NOMENCLATURA:** Es la identificación alfanumérica de un predio o urbanización relacionado a la red vial de la ciudad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PERALTE:** Inclinación transversal de una calzada, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

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

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

**PLAZA:** Espacio libre de uso público al interior de un núcleo urbano.

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

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

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

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

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

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

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

**REPARACION:** Trabajos que tienen por objeto mantener en buenas condiciones de funcionalidad las partes de un inmueble tales como: cambio de tubería hidráulicas, sanitarias, eléctricas, acabados, construcción de obras de protección como muros de contención interiores, submuraciones de construcciones vecinas, cambio de algunos elementos estructurales para garantizar la estabilidad de la edificación. No implica cambio de uso ni variaciones en el paramento, ni en el área construida.

**RESIDENTE:** Habitante de un lugar.

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

**SECTOR:** Parte de la ciudad que reúne ciertas características de tipo físico, social, económico y cultural que lo hacen homogéneo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** Soluciones de vivienda de carácter especial dirigida a las clases menos favorecidas y cuyos planes se regirán por las normas establecidas por el gobierno nacional.

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

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

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

**ZAGUAN:** Cuarto o espacio cubierto que sirve de vestíbulo en la entrada de una casa.

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

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

**ZONA PERI-URBANA:** Es una franja de transición que rodea la zona urbana de la ciudad y se constituye en la zona de futura expansión de la ciudad.

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

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

**ZONAS DE EXPANSION URBANA:** Son aquellas áreas que pueden ser destinadas para el crecimiento y desarrollo futuro de la ciudad y que están contempladas como tales en el plan de desarrollo de la misma.

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

**ZONA SUBURBANA:** Area ubicada dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

## DISPOSICIONES GENERALES

### FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

**ARTICULO 131:** Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

**ARTICULO 132:** El Alcalde Municipal adelantará los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Tausa**.

**ARTICULO 133** El Alcalde Municipal expedirá con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 134.** Envíese copia del presente Decreto al Departamento Administrativo Nacional de Planeación; al Departamento Administrativo de Planeación de Cundinamarca; a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR; al Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC; a Planeación Municipal; a Personería Municipal; al Honorable Concejo Municipal de Tausa y al Ministerio de Desarrollo Económico.

**ARTICULO 135.** Para efectos de su revisión jurídica, envíese copia del presente Decreto al Señor Gobernador de Cundinamarca.

**ARTICULO 136.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

### PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Despacho de la Alcaldía Municipal de Tausa Cundinamarca a los veintinueve (29) días del mes de Diciembre de Mil Novecientos Noventa y Siete (1997).

El Alcalde,

La Secretaria,

  
TITO JAVIER PACHON GOMEZ

  
STELLA SALAZAR HERNANDEZ

**CONSTANCIA SECRETARIAL.**

La Suscrita Secretaria del Despacho de la Alcaldía Municipal de Tausa certifica que el Decreto No. 075 de Diciembre 29 de 1997 fue fijado y publicado en lugar visible de la Secretaria de este Despacho el día 30 de Diciembre fe 1997, además de ser publicado por altoparlante

La Secretaria,



**STELLA SALAZAR HERNANDEZ**