

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE BOYACA  
MUNICIPIO DE COMBITA**

**ACUERDO N° 018  
JUNIO 9 DEL 2.001**

*Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cómbita departamento de Boyacá, se clasifican y determinan los usos del suelo y se establecen los sistemas estructurales y planes parciales.*

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE COMBITA**

Actuando en uso de las facultades legales conferidas en los numerales 7 y 9 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, artículo 30 de la 136, la ley 388/97 en particular en su artículo 25, la ley 507/99, y

**CONSIDERANDO**

Que se hace necesario promover el desarrollo sostenible dentro del territorio de Cómbita, buscando el pleno empleo de los recursos físicos, humanos, financieros y tecnológicos, la recuperación y preservación de los recursos naturales y el desarrollo humano de sus habitantes.

Que la ley 388 de 1.997 obliga a las entidades municipales a ordenar el uso del suelo rural, urbano, de expansión urbana y suburbano.

Que se requiere fijar políticas y estrategias que permitan recuperar y preservar los recursos naturales, disminuir los riesgos naturales y antrópicos y adelantar acciones concertadas de tipo público y privado tendientes a lograr el bienestar social y el desarrollo territorial.

Que se requiere con urgencia adoptar un esquema de ordenamiento territorial que incluya usos del suelo, zonificación y políticas de manejo y conservación

**ACUERDA:**

**PRIMERA PARTE**

**REGLAMENTACIÓN URBANA Y OTRAS DISPOSICIONES**

**CAPITULO 1**

**GENERALIDADES**

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

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

## **CAPITULO II DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 3.** Obligatoriedad de las Licencias y permisos: Toda parcelación, urbanización, construcción, adecuación y restauración modificación cerramiento y demolición que se realice dentro del territorio de jurisdicción del municipio de Combita, requiere la respectiva licencia o permiso, de acuerdo con las disposiciones existentes a nivel nacional y con lo definido en el presente Acuerdo.

**Artículo 4.** Licencia y Permisos: Las licencias de urbanismo y construcción serán expedidas la oficina de planeación municipal y/o en su defecto para la alcaldía Municipal de acuerdo a las leyes y a lo contemplado en el presente Acuerdo.

**Artículo 5.** Titulares de las Licencias: Serán titulares de las licencias de Urbanización, parcelación ó construcción, restauración y de los permisos, los propietarios y poseedores de inmuebles. No serán titulares de una licencia o de un permiso los adquirientes de inmuebles resultantes de la parcelación, Urbanización o construcción realizadas al amparo de una licencia o de un permiso. La expedición de licencia permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

**Parágrafo:** La licencia y el permiso que recae sobre el inmueble y producirán todos los efectos aún cuando este sea posteriormente enajenado.

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

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

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

**Artículo 9.** Normas Para la Empresa de Servicios: Es la expedición de licencias de urbanismo, construcción ampliación y remodelación o restauración en el perímetro urbano deberá contar con la disponibilidad de representación del servicio público o en su defecto por la Administración Municipal, esta se obligara a garantizar el servicio ofertado. Entiéndese por disponibilidad definida la existencia física de: Plan de diseño, programa, tiempo para construcción y puesta en marcha del servicio por parte de la respectiva entidad o del municipio.

**Parágrafo.** Una vez expedida la disponibilidad definida por parte de la empresa presentadora de servicios públicos o en su defecto por la Administración Municipal, está se obligará a garantizar el servicio

ofertado. Entiéndese por disponibilidad definida la existencia física de: Plan de diseño, programa, tiempo para construcción y puesta en marcha del servicio por parte de la respectiva entidad o del municipio.

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

**Artículo 11.** Modificaciones del Reglamento: La alcaldía Municipal, mediante Decreto, y teniendo en cuenta el presente Acuerdo, con el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal, podrá reglamentar Urbanizaciones que carezca reglamentación y modificar reglamentaciones ya existentes siempre y cuando se encuentren con el visto bueno de la mayoría de los propietarios de los inmuebles de la urbanización. El reglamento debe contemplar por lo menos: Altura máxima y mínimas permitidas; aislamientos posteriores y laterales, antejardines, andenes, Zonas de protección, uso del suelo, determinación de áreas verdes y comunales, disposición final de residuos sólidos y líquidos.

### **CAPITULO III NORMAS DE HABITABILIDAD Y ORDENAMIENTO URBANO**

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

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

**Parágrafo.** No se permite construcción de baños para efecto de comunicación, iluminación o ventilación en los costados laterales de las edificaciones cuando estén ubicados sobre muros colindantes, las cocinas y patios de ropa, podrán ser iluminados por marquesinas con el debido control de los rayos solares, siendo indispensable la ventilación natural, los baños podrán ser iluminados artificialmente siempre y cuando se ventilen a través de ductos o buitrones. Los patios destinados a ventilación e iluminación desde el primer piso habitable, tendrá un lado mínimo de 3 metros.

**Artículo 14.** Altura de Piso: En las edificaciones destinadas a unidades de vivienda los espacios habitables deben tener una altura de 2.20 metros como mínimo, medidos desde el piso acabado hasta el cielo raso acabado o una altura de 2.20 metros en la parte más baja cuando se trate de cielos rasos no horizontales.

**Artículo 15.** Circulaciones Internas: En construcción destinada a albergar gran cantidad de personas o donde circulen gran número de ellas, las puertas de salida deberán abrir siempre hacia fuera. Se prohíbe el uso de puertas de salida que habrán directamente sobre una escalera o tramo de escalera. Toda puerta de salida deberá abrir sobre un plano, horizontal, no menor de profundidad al giro de la puerta al abrirse no deberá reducir el ancho mínimo exigido para pasajes corredores y similares. Todos los niveles de una edificación se deberá comunicar por personas de circulación exclusivamente peatonal (Rampas y escaleras. En la edificación de 2 o más pisos previstos de azotea o terrazas escaleras principales deben llegar hasta estas.

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

**Artículo 16.** Circulación de Discapacitados: En los establecimientos públicos y/o que generan flujos peatonales, se deben eliminar las barreras que dificulten el proceso de rehabilitación social de los discapacitados.

Para facilitar la movilización de los discapacitados se deben construir rampas con piso de material antideslizante en las entradas de los edificios, en los lados de las esquinas de los andenes con un ancho mínimo de 0.70 metros y con una pendiente que oscile entre 8% y el 20%.

**Artículo 17.** Instalaciones Contra Incendios: Toda edificación con un área superior a 5.000 M2 deberá tener una red contra incendios con un sistema de columnas húmeda.

Todos los establecimientos de uso institucional, comercial, industrial residencial multifamiliar, deberán proveerse de dispositivos de seguridad contra incendio como gabinetes y extinguidotes. Toda urbanización deberá tener una red hidratante cada 200 metros que cubra la totalidad de la zona urbanizada.

Cuando existen redes de gas éstas deben cumplir con las especificaciones exigidas por las respectivas Empresas o por el Ministerio de Minas y Energía.

**Parágrafo.** Lo referente a la red de hidratación será responsabilidad de cada constructor.

**Artículo 18.** Sanitarios Públicos: Los locales y centros comerciales deberán estar provistos de un sanitario y un lavamanos para personas discapacitadas o con movilidad reducida, adicionalmente deberán estar provistos en un sanitario y un lavamanos por cada 2000 metros cuadrados de construcción.

**Parágrafo.** Para los centros comerciales existentes y que no cuenten con este requisito se concederá un plazo de seis meses a partir de la promulgación del presente Acuerdo, para la dotación de que habla el Artículo anterior.

**Artículo 19.** Disposición de Residuos Sólidos: El diseño y construcción de las instalaciones internas para la disposición de residuos sólidos en conjuntos residenciales y en inmuebles generadores de gran cantidad de los mismos, seguirán por las normas que para tal efecto dispongan las entidades presentadoras del servicio y/o la Alcaldía Municipal.

## CAPITULO IV

### COMPONENTE URBANO

#### OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO PARA LA OCUPACIÓN Y MANEJO DEL TERRITORIO URBANO.

**Artículo 20.** Políticas

**Mantener** la población urbana proyectada para el año 2010 dentro del perímetro actual con la condición de que se aumente la densificación. Esto implica el predominio de la vivienda multifamiliar.

**Llenar** los vacíos urbanos.

**Artículo 21.** Estrategias

**Identificar**, delimitar y reglamentar una zona dedicada a equipamientos y usos regionales como respuesta a la política general, evitando que el centro tradicional se vea sobresaturado por las actividades generadas.

**Incentivar** el desarrollo de áreas urbanizables o urbanizadas no construidas, mediante la aplicación de los tratamientos de desarrollo prioritario establecidos por la ley y la implementación de planes parciales.

**Asignar** al suelo usos acordes con la realidad del mercado y del medio ambiente urbano, de tal manera que se prevean los impactos del desarrollo futuro, permitiendo la permanencia condicionada de los usos tradicionales de un determinado sector.

## CAPITULO V NORMAS URBANAS ARQUITECTONICAS

**Artículo 22. Altura Máxima:** La altura máxima de una edificación nueva, deberá cumplir con los requerimientos de área mínima del lote, de frente mínimo y aislamiento posterior de acuerdo con la Tabla 1.

**Tabla 1.  
REQUISITOS CONSTRUCCIÓN  
MUNICIPIO DE COMBITA**

FRENTE MINIMO	AREA MINIMA	AISLAMIENTO MINIMO	ALTURA MAXIMA
6.00	60	4.00	2 piso
6.00	70	4.00	2 piso y altillo
8.00	100	5.00	3 piso

**Artículo 23.** Edificaciones en Aislamiento Posterior: En sectores ya desarrollados se permitirán construcciones nuevas sin aislamiento posterior si existen culatas en los predios vecinos, pero se exigirá la autorización de los propietarios vecinos y se deberá proyectar patios interiores de iluminación.

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

En lotes con doble frente será aceptable la ocupación total de lote. Siempre y cuando se cumplan con las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de todos los espacios.

Para los lotes esquineros se captará como aislamiento posterior a un patio diagonal a la esquina con lado mínimo igual a el aislamiento exigido según la altura.

**Artículo 24. Aislamientos en Conjunto Cerrado:** En conjunto cerrado de vivienda multifamiliar se exigirá aislamiento entre edificaciones con fachadas abiertas de zonas sociales o alcobas enfrentadas del mismo conjunto (tabla2).

**Tabla 2.  
AISLAMIENTO CONJUNTOS CERADOS  
MUNICIPIO DE COMBITA**

NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTO
De 2 pisos	2.50 m.
De 2 pisos	2.50 m.
De 3 pisos	3.00 m.

**Patios de ventilación:** Para fachada de servicios enfrentadas, deberá dejarse aislamientos o patios de ventilación con lado mínimo de 4.00 metros.

**Artículo 25. Voladizos.** El voladizo deberá ser paralelo a las vías existentes y en su extremo perpendiculares a ellas.

La altura mínima de un voladizo sobre andén será de 2.50 metros. Para las casas ubicadas en los sectores ya desarrollados se determinará el voladizo con base a las edificaciones colindantes y el tipo de voladizo predominante en la cuadra.

Los voladizos máximos permitidos en las construcciones nuevas se determinarán de acuerdo al ancho de la vía de acuerdo con el ancho del andén más zonas de protección o del ancho del antejardín. La Tabla 3 muestra las medidas de los voladizos permitidos para el municipio de Combita.

**Tabla 3**  
**MEDIDAS DE VOLADIZOS PERMITIDOS**  
**MUNICIPIO DE COMBITA**

<b>VOLADIZO MAXIMO</b>	<b>ANDEN+ZONA DE PROTECCION</b>	<b>ANTEJARDIN</b>	<b>ANCHO VIA</b>
No se permiten	Menor de 1.50	Sin antejardín	Menor de 6.00
0.60	1.50	1.50	6.5°
0.80	2.00	2.00	9.00
1.20	3.00	3.00	12.00
1.60	4.00	4.00	14-00

**Artículo 26. Ochavas:** En las construcciones esquineras, cuando no exista antejardín se deberá hacer ya sea en línea recta, quebradas o curva dentro de una circunferencia tangente a los lados de una edificación, radio mínima de 1.5 metros

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

**Artículo 27. Andenes:** El ancho mínimo de los andenes será de 1.50 metros con altura mínima de 0.17 metros, pendiente transversal mínima de 0.50% y máxima de 2%. Los andenes con pendiente longitudinal superior al 8% deberán construirse con material antideslizante.

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

Es obligatorio construir rampas de acceso y salida a todos los andenes esquineros de vías de la ciudad y en todos los andenes y accesos principales a las edificaciones para no obstaculizar el paso normal de peatón ocupando máximo 0.40 metros de ancho 0.85 metros de largo a partir del borde exterior del sardinel permitiendo la libre circulación de los discapacitados.

Los andenes secundarios construidos paralelos al andén principal para dar acceso a semisótano, sótano o primeros pisos, permitirán cuando el nivel del andén principal cumplan sus dimensiones y demás

especificaciones establecidas, cuando esto de, deberá colocarse baranda de protección en la separación de los niveles para la seguridad del peatón.

No se permitirán ningún tipo de construcción debajo del área de los andenes, excepto aquellas que hagan parte de las redes de servicio público. En las calles con pendientes superiores al 22%, el andén podrá construirse en forma de escalinata con materiales antideslizantes; deberán producirse descansos cada 10 contrahuellas.

La partida de las rampas para sótanos y semisótano no será sobre la zona de andén, sino desde el parámetro de la construcción.

**Artículo 28. Andenes Zonas Comerciales:** En las vías principales y en zonas comerciales nuevas los andenes deberán diseñarse de acuerdo con el perfil de la vía y de acuerdo con el flujo peatonal. El ancho mínima para zonas rampas de acceso y salida para discapacitados.

**Artículo 29. Ante jardines y Zonas de Protección:** En las urbanizaciones deberán plantearse en todos los casos zonas verdes de protección entre la vía vehicular y el andén y sus medidas se muestran en la tabla 4.

**Tabla 4.**  
**MEDIDA DE ANTEJARDINES PERMITIDOS**  
**MUNICIPIO DE COMBITA**

ESTRATOS	ZONA VERDE DE PROTECCIÓN (Metros)	ANDEN (Metros)	ANTEJARDIN MINIMO (Metros)
Estrato 1 y 2	0.50	Sin antejardin	Puede no plantearse Opcional
Estrato 3	0.70	1.50	1.50 puede ser parcial 50%
Estrato 4	0.90	1.50	2.00 puede ser parcial 50%
Estrato 5	1.00	1.50	3.00 puede ser parcial 50%

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

Si el antejardin se plantea total, debe dejarse el 60% como zona verde, jardines o árboles.

Para uso mixto (comercial), debe dejarse 30% como zona verde, jardines o árboles, los muros de protección del antejardin serán de una altura máxima de 0.60 metros y no se permite colocación de rejas o vallas. Las escaleras y rampas de ingreso deberán desarrollarse a partir del parámetro oficial de construcción hacia el interior de la edificación

**Artículo 30. Garajes y Parqueaderos Para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:** Para estratos 1 y 2 no es necesario plantearse, para 3 y 4 un garaje por vivienda y para los estratos 5 dos garajes por vivienda.

**Artículo 31. Garajes Multifamiliares:** La tabla 5 muestra la especificación que deben tener los garajes multifamiliares existan en el municipio de Cómbita.

**Tabla 5**  
**GARAJES MULTIFAMILIARES**  
**MUNICIPIO DE COMBITA**

<b>ESTRATO</b>	<b>RANGO M2</b>	<b>RECIDENTES</b>	<b>VISITANTE</b>
1 Y 2	Hasta 60 60 a 100 mas de 100	1 cada 4 viviendas 1 cada 3 viviendas 1 cada 2 viviendas	1 cada 10 viviendas 1 cada 8 viviendas 1 cada 6 viviendas
3 Y 4	Hasta 60 60 a 100 mas de 100	1 cada 2 viviendas 1 cada 1 viviendas 1 cada 1 viviendas	1 cada 8 viviendas 1 cada 6 viviendas 1 cada 4 viviendas
5	Hasta 60 60 a 100 más de 100	1 cada vivienda 1 cada vivienda 2 cada vivienda	1 cada 6 viviendas 1 cada 5 viviendas 1 cada 4 viviendas

**Parágrafo.** Los Parqueaderos para urbanizaciones con las medidas y señalizaciones necesarias para personas con movilidad reducida.

**Artículo 32.** Parqueadero para Centros Comerciales: Para locales nuevos individuales en zonas ya desarrolladas, puede plantearse parqueadero, siempre y cuando el área del local no supere los 1000 metros o este ubicado sobre una vía peatonal.

Para locales de más de 100 metros cuadrados, y para los nuevos centros comerciales deberá cumplirse con las siguientes condiciones de los Parqueaderos para compradores.

- Parqueadero por cada 50 m2 de área comercial.
- Parqueadero por cada unidad comercial.

Las zonas de descargue, deberán localizarse fuera de vías públicas y permitir el tráfico a los vehículos en cada caso para las operaciones de descargue.

**Parágrafo.** Un parqueadero con medidas y señalizaciones necesarias para personas con movilidad reducida.

## CAPITULO VI URBANIZACIONES

**Artículo 33. Licencia de Construcción Parcial:** A la solicitud de la licencia urbanismo deberá adjuntarse los planos arquitectónicos de proyectos para la aprobación de los mismos por parte de la oficina de planeación municipal. Sin embargo, para realización de las obras arquitectos, por parte de los urbanizadores o comprador de los lotes deberán obtener las respectivas licencias de construcción, previa presentación del proyecto definitivo. Los Urbanizadores podrán solicitar licencias de construcción parcial para un número determinado de unidades de vivienda y paulatinamente solicita licencias parciales, de acuerdo al avance del trabajo.

**Artículo 34. Protección del Medio Ambiente:** Para todas las urbanizaciones y/o parcelaciones incluyendo las denominadas de interés social se deberá considerar en los estudios pertinentes, el mantenimiento, conservación, la protección, y el mejoramiento ambiental, con el fin de lograr una propuesta urbana integrada al medio físico natural.

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

**Artículo 35. Condiciones Mínimas de Toda Urbanización:** Todo proyecto de urbanización deberá diseñarse de tal manera que reúna las siguientes condiciones y/o características.

1. Que se prevea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.
2. Que se ajuste en forma adecuada a las condiciones topográficas.
3. Que todo lote tenga frente a una vía.
4. Que existe la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada uno de los lotes de urbanización.
5. Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.
6. Que los lotes resultantes sean fácilmente deslindable.
7. El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de infraestructura vial totalmente terminada, de servicios público (alcantarillado, acueducto, energía, alumbrado público, instalaciones para gas de conducto), zonas verdes áreas de servicio comunales y obras de protección ambiental, de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

**Artículo 36. Afectaciones:** En un proceso urbanístico se considera como afectación, al predio las siguientes.

- Rondas de ríos y quebradas
- Redes de alta tensión
- Redes principales de acueducto y alcantarillado
- Vía arteria y vía férrea
- Zonas de producción ambiental específicas
- Cárcavas.

En las urbanizaciones donde sea necesario para con red eléctrica de alta tensión o éste afectando con redes, estas deberán expedirse por vías zonas públicas. En caso de extenderse por zonas o vías privadas deberá escriturarse la servidumbre a favor de la respectiva entidad de servicio públicos y/o la Alcaldía Municipal.

**Artículo 37. Area de Reserva:** Cuando en una urbanización se planten áreas de reserva debe especificar el tipo de vivienda, altura y número de vivienda que se proyectan construir posteriormente en ellas, para que la urbanización sea aprobada acorde con las áreas de sección y la infraestructura de servicios públicos.

**Artículo 38. Cortes y Taludes:** Todos los cortes deberán ajustarse de tal manera que ofrezca la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios y vecinos. En ningún caso los taludes pueden exceder las pendientes y altura recomendada para el tipo del suelo en el cual se este trabajando. Una vez realizados los cortes deberán protegerse todos los taludes a fin de aumentar su estabilidad y evitar que sea afectada por la erosión.

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

**Artículo 39. Rellenos y Deposito de Sobrantes:** Sé prohíbe utilizar los causes permanentes y cárcavas como sitios de deposito y destino final de los sobrantes de construcción

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

## CAPITULO VII URBANIZACIONES INDUSTRIALES (Ver Acuerdo Anexo N°5)

**Artículo 40. Definición:** Urbanización industrial es la que efectúa en un terreno correspondiente a un sector industrial para adecuarlo primordialmente a labores de producción o bodegaje industrial admitiendo usos complementarios.

**Artículo 41. Ubicación:** Las urbanizaciones y edificaciones industriales se ubicarán en los sitios destinados para este fin: Zona industrial. Complementados en el presente Acuerdo.

**Artículo 42. Aspectos Ambientales:** En la realización de urbanizaciones y edificaciones industriales deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos.

- Incidencias de las descargas de residuos sólidos en los sistemas de alcantarillados municipal y/o veredal.
- Grado del tratamiento, manejo y disposición final requerida de acuerdo con las características de los residuos sólidos.
- Posibles efectos sobre la utilización actual o futura de las aguas residuales.
- Proyecto de construcción y sistema de tratamiento de aguas residuales y disposición final de las mismas. Incluido la conducción y disposición de aguas lluvias.
- Contaminación sonora
- Contaminación visual
- Contaminación ambiental
- Tratamiento de olores.

**Artículo 43. Especificaciones Generales:** Todas las edificaciones que realicen en lotes independientes agrupaciones de tipo industrial y bodegaje deberán cumplir las siguientes especificaciones.

- Area mínima 100 M2
- Frentes mínimos de los lotes 10 M
- Altura máxima Deberá cumplir las normas para edificados en altura.
- Indice de ocupación 100% del área útil, después de cumplir con el antejardín y retiros obligatorios.

Se dispondrá de área de cargue y descargue en cada local y bodega dentro o fuera de la construcción cuando se ocupe un 10% del área del antejardín.

**Parágrafo.** Se exceptuar los pedidos que con anterioridad a la publicación, de este tenga área a las especificadas en el presente Artículo.

**Artículo 44.** Zona de Aislamiento: Toda urbanización industrial o parque industrial deberá estar rodeado de un cinturón verde de 15 metros de ancho zonas de protección la cual deberá ser empradizada y arborizada.

**Artículo 45.** Certificaciones de Entidades Competentes: Toda urbanización industrial para su aprobación requiere presentar la certificación de la entidad competente **CORPOBOYACÁ** en el sentido que cumplan las normas existentes para tratamientos convencionales, vertimientos líquidos y demás disposiciones concordantes.

**Artículo 46. Área de Parqueo:** Todas las urbanizaciones y edificaciones industriales deberán completar las áreas de parqueo necesarias para sus actividades propias para visitantes de acuerdo con las normas establecidas para este caso por el **INCONTEC**.

## CAPITULO VIII CESIONES

**Artículo 47. Clases de Cesiones:** Todo proyecto de urbanización debe incluir, las áreas de cesión al municipio, a título gratuito y mediante escritura pública. Las áreas de cesión son los tres tipos a saber.

- Afecciones
- Áreas verdes
- Áreas de Servicios Comunes.

**Artículo 48. Afectaciones:** Son todos los aislamientos que ronda las quebradas de ríos, redes de alta tensión, redes de acueducto y alcantarillado, las vías principales y las vías requeridas por el sector y las zonas ambientales de protecciones específica.

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

**Artículo 49. Cesión de Áreas Verdes:** Es la que tiene que ver con las áreas emprendidas y/o arborizadas para el disfrute de todos los habitantes de la ciudad. Deberá dotarse de paseos Lagos, Parques.

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

**Artículo 50. Cesiones del Áreas Comunes:** Son las relacionadas con las áreas destinadas a la dotación de servicios para los habitantes del sector y serán orientados por los siguientes equipamientos.

Uso Recreativo:	Parque de juegos infantiles y parques en general
Uso Mixto	Salón, múltiple, gimnasio, polideportivo
Uso Administrativo	Guardería, Ancianato

Uso Asistencial Adicional	Enfermería Puesto de salud. Zonas Verdes.
---------------------------	--

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

**Artículo 51. Áreas Comunales de Uso Recreativo:** El urbanizador asignará mínimo el 5% del área de cesión de servicios comunales como uso recreativo, deberá construirse y realizarse por cuenta del urbanizador su correspondiente equipamiento, engramado, arborizado y la infraestructura de servicios públicos, para esto elaborará un proyecto, el cual deberá contenerse como mínimo los siguientes elementos.

- Unidad Integral Recreativa
- Senderos Peatonales con adoquín o similares
- Bancos y sitios de descanso y esparcimiento
- Amoblamiento urbano, basuras, iluminación y señalización visual
- Arborización y ornamentación.

**Parágrafo.** Para lo anterior se tendrá en cuenta la legislación existente en Colombia y la mencionada en el presente Acuerdo, ello tendiente a lograr el bienestar integral de población vulnerable.

**Artículo 52. Tamaño del Área de Cesión:** Toda nueva urbanización, parcelación o conjunto cerrado, luego de haber cumplido con las afecciones que tenga dicho pedido deberá proveer áreas verdes y áreas de servicios comunales de acuerdo con las siguientes proporciones.

Para urbanizaciones unifamiliares bifamiliares hasta de tres pisos:

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

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

Área Verde	10%
Área Comunal	6%

Ésta área presentada al municipio o a la comunidad por medio de la reglamentación del conjunto urbano elevado a escritura pública. En todo caso las áreas verdes por una parte el área comunal y por otra deben estar englobadas adecuadamente y tener una forma regular y ubicación tal que sea efectivamente útiles a la comunidad. Estas áreas en ningún momento serán diseminadas por todas partes como una parte de pequeños lotes que no representan beneficios para la comunidad y deberá cumplir con los fines y propósitos para los cuales han sido destinados para el proyecto.

**Parágrafo.** Para casos convencionales se podrá compensar las secciones de áreas verdes con equipamientos en dineros o con predios localizados fuera del terreno objeto de la urbanización. Las áreas verdes de protección ecológica y de vista al paisaje deberán ser abiertas sin ningún tipo de cerramiento que limite su acceso al público ni a la vista.

**Artículo 53. Perfeccionamiento de la Transferencia:** La tradición de las zonas de cesión o comunal perfeccionada mediante el registro en escritura registro de instrumentos públicos, previa conformación

por parte de la oficina de Planeación Municipal, de las áreas cedidas sobre planos de escala indicada, donde se referencia éstas áreas y según lo estipulado en la minuta correspondientes.

**Artículo 54. Entrega de Material de la Zona de Cesión:** Dentro de los 30 días hábiles siguientes a la terminación de las obras, el propietario de predio objeto de la licencia de urbanización deberá hacer entrega material y definitiva de la zona de cesión.

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

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

**Artículo 55. Cesión por Etapas:** Para proyectos urbanísticos o de parcelación que cumplan su realización por etapas las cesiones de uso público no podrá efectuarse una porción menor a la que corresponde a la ejecución de etapa respectiva estas secciones deben entregarse, para las respectivas etapas, con base en los planos del proyecto urbanístico aprobado.

**Artículo 56. Área de Cesión en Edificación Aislados:** En las edificaciones de multifamiliares aislados en alturas con área mayor de 4.000 M2 de construcción en vivienda (sin contar comercio), deberá entregarse como área la cesión o la copropiedad por cada 100 M2 de área de vivienda construida 7 M2.

**Parágrafo.** Para cada uno de los diferentes aspectos contemplados en este Artículo será de obligatorio cumplimiento de la normatividad existente en Colombia y en el presente acuerdo tendiente a favorecer la población con movilidad reducida en la región.

**Artículo 57. Área de Cesión en Comercio y Oficinas:** En las edificaciones de uso comercial, deberá destinarse, el 7% de área útil como área de cesión a la copropiedad.

## CAPITULO IX VÍAS

**Artículo 58. Continuidad de Vías:** Toda urbanización deberá tener en cuenta un sistema de vías con continuidad conectado a otras vías de mayor jerarquía de los sectores vecinos y con posibilidad de empalmar futuras urbanizaciones, respetado lo definido en la propuesta vial Municipal.

**Artículo 59. Clasificación:** Las vías vehiculares se clasifican según su función y se muestran en la Tabla 6.

**Tabla 6.  
CLASIFICACIÓN DE VÍAS  
MUNICIPIOS DE COMBITA**

Nº.	SIGLA	DESCRIPCIÓN	ENTRE PARAMETROS
1	VERTER	Vías de corredor de	60 metros

		Transporte interregional.	
2	VAP	Vías y arterias principales.	35 metros
3	VAS	Vías arteriales secundarias	30 metros
4	ACP	Vías colectaras principales	20 metros
5	VCS	Vías colectaras Secundarias	18 metros
6	VM	Vías marginales	30 a 20 metros
7	VL	Vías Locales	12 a 10 metros
8	VP	Vías Peatonales	6 a 5 metros

**Artículo 60. Cesión de vías:** Todas las áreas correspondientes a vías, serán de cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Combita y la construcción de mismas estarán a cargo del urbanizador el cual deberá entregarlas completamente terminada.

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

**Artículo 61. Especificaciones Técnicas:** Las especificaciones técnicas de construcción de las vías, serán dictadas por la Oficina de Planeación Municipal y recibidas por la Personería Municipal.

**Artículo 62. Vías Límites de Urbanización:** Será de obligatorio cumplimiento por parte del urbanizador la construcción total de vías límites de su urbanización dentro de sus propios predios. Deberá efectuarse la pavimentación únicamente de la mitad de la vía cuando este colindada con un predio vecino urbanizable.

**Artículo 63. Empalmes de Vías:** Cuando una urbanización, sea colindante con área urbanizables o de futura expansión, deberá proveer la prolongación y empalmes de vías de urbanizaciones con lotes colindantes.

**Artículo 64. Vías Cerradas:** Cuando se plantee una vía vehicular con una de los extremos cerrados, éste terminará en una ronda de volteador con un diámetro mínimo de 14 metros.

## CAPITULO X LICENCIAS DE URBANISMO

**Capítulo 65. Requisitos para la licencia de urbanismo:** Para realización de toda obra de urbanismo es indispensable obtener la respectiva licencia de urbanismo para lo cual se requiere:

- Consulta previa con Oficina de planeación Municipal y/o Administración Municipal.
- Afectaciones urbanas que se deben solicitar ante la oficina de planeación Municipal, para determinar las afectaciones del terreno en aspectos tales como: Uso del suelo, afectaciones viales, áreas de reforestación redes de servicio, canales, vías o quebradas, líneas férreas. El uso de suelos se solicita en la misma oficina de Planeación Municipal.

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

1. Formulario de solicitud y/o carta, apertura y tramite levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC y relacionada con red vial existente en el municipio o Casco Urbano.
2. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC y relacionada con la red vial existente en el municipio o casco urbano.

3. Propuesta de loteo debidamente acordada y con cuadro de área de los lotes y las áreas afección y cesión. También deberán especificarse las alturas propuestas.
4. Copia de la escritura de propiedad del terreno.
5. Certificaciones de disponibilidad de servicios expedidos por las respectivas empresas y/o por la Alcaldía Municipal.
6. El anteproyecto estará sometido a estudio entre el Consejo de Planeación Municipal y/o ante la oficina de Planeación Municipal.
7. Para la construcción de las obras de gran influencia peatonal de uso público y/o comercial será obligado anexar la propuesta para el uso y disfrute del inmueble en mención por parte de las personas con movilidad reducida.
8. Certificado de paz y salvo por concepto de impuestos predial complementario.

La oficina de Planeación Municipal expedida a comunicación de la aprobación del anteproyecto autorizado la aprobación del proyecto autorizando la aprobación de proyecto definitivo.

El Proyecto de Urbanismo Definitivo deberá contener:

1. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC relacionadas con la red vial existente en el Municipio o en el área urbana.
2. Proyecto loteo a escala 1:500 en original y tres copias heliográficas que contengan: Cuadro de área de los lotes de las áreas de afectación en cesión, andenes, y antejardines, aislamiento, altura de edificaciones y vías con sus respectivos perfiles.
3. Planos arquitectónicos y constructivos de los elementos de las áreas de cesión.
4. Dos copias heliográficas de los proyectos de redes de servicios públicos aprobados por las respectivas empresas y/o por la Oficina de Planeación Municipal.
5. Acetatos con el loteo de la urbanización a escala 1:2.000.
6. Estudio de impacto ambiental, en el que se incluya tratamiento de aguas residuales, aprobadas por CORPOBOYACÁ o su radicación ante dicha entidad.
7. Anteproyecto con el visto bueno del Consejo de Planeación Municipal.
8. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor de tres meses y escritura de propiedad.
9. Paz y Salvo Municipal.
10. Minuta para escritura Reglamentación de reglamentación de la urbanización con áreas cedidas con la comunidad y/o al municipio de Combita.

11. Para las construcciones de obra de gran influencia peatonal de uso público y/o comercial será obligatorio anexar la propuesta para el usos y disfrute del inmueble en mención por parte de las personas con movilidad reducida.

**Artículo 66. Comunicación de las Solicitudes de las Licencias:** La oficina de Planeación Municipal expedirá la resolución autorizado la ejecución de los trabajadores de urbanismo, la cual deberá ser comunicada a los vecinos de acuerdo con los términos de Decreto 2111/97, o las disposiciones que modifique el mismo a nivel Nacional.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y al pago de los respectivos impuestos y expuesta a la oficina de Planeación Municipal expedirá la Licencia de Urbanismo de los términos establecidos en el decreto **2111/97**, o a las disposiciones que modifiquen el mismo a nivel de Urbanismo.

**Artículo 67. Permisos de Ventas:** Para enajenación ya sea de lotes de unidades de vivienda producto de una licencia de Urbanismo, es requisito indispensable obtener el permiso de ventas expedido por la Administración Municipal para lo cual se exigirá la minuta para el reglamento de la urbanización con el visto bueno de la oficina de planeación Municipal y la póliza de cumplimiento y estabilidad de las obras de urbanismo.

**Artículo 68. Reglamento de la Urbanización:** Con el proyecto de urbanismo definitivo deberá presentarse la minuta para el reglamento de la urbanización de la cual deberá contener por lo menos:

1. Memoria descriptiva de urbanización.
2. Localizaciones y linderos generales.
3. Plan de loteo con cuadro de áreas.
4. Reglamentación sobre alturas, antejardines, andenes, zonas verdes.
5. Reglamentación sobre reforma y ampliaciones permitidas.
6. Reglamentación sobre usos suelos.
7. Reglamentación sobre administración y aportes porcentuales para cada predio.
8. Delimitación de área de afectaciones y cesión de las mismas al Municipio de Combita y/o a las empresas respectivas.
9. Delimitación de las zonas verdes y cesión de las mismas al municipio de Combita.
10. Delimitación de las áreas comunales y cesión de las mismas a la comunidad.

**Artículo 69. Elaboración a Escritura Pública del Reglamento:** La minuta del reglamento de Urbanización, será aprobada por la Oficina de Planeación Municipal y revisada por la Oficina de Instrumentos de Públicos o quien haga sus veces y se elevará escritura pública.

**Artículo 70. Póliza de Cumplimiento y Estabilización:** El urbanizador deberá presentar póliza de cumplimiento cuando se haya realizado las obras de urbanismo 40% el plazo de la póliza será igual a la de la duración de la programación de las obras y seis meses más y por una cuenta equivalente al 10% del valor de la obra de urbanismo.

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

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

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

## **CAPITULO XI LICENCIAS DE CONSTRUCCION**

**Artículo 71.** Requisitos para la licencia de Construcción: La oficina de Planeación Municipal, expedirá la resolución que autoriza la licencia de construcción de acuerdo a lo estipulado al Decreto 2111/97, o las disposiciones que modifican el mismo a nivel Nacional.

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

**Artículo 72. Permisos de Ventas:** Cuando se trata de Multifamiliares, para la enajenación de las unidades de vivienda es imprescindible el permiso de ventas expedido por la Administración Municipal, por lo cual se expedirá la misma para el nuevo reglamento de propiedad con el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 73. Reglamento de Propiedad Horizontal:** La minuta para el reglamento de propiedad será elaborada de acuerdo con las normas existentes al respecto deberá ser revisado por la Oficina de Planeación Municipal para ser elevadas a la escritura pública. En este documento se transfieren, ya sea al Municipio o a la Comunidad las área de cesión

## **CAPITULO XII LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 74. Modificaciones:** Las licencias podrán ser modificadas, ya sea para implicación, reforma o modificación interna, siempre y cuando se cumplan las normas urbanísticas del sector y deberán presentarse los mismos documentos que exigen para la licencia original además de los planos arquitectónicos, estructurales e hidrosanitarios con las reformas solicitadas. En caso de aumento de áreas, deberá pagarse el impuesto correspondiente.

**Artículo 75. Control de Desarrollo de la Obras:** El control sobre el desarrollo de las obras urbanísticas será ejercido por la Alcaldía de Combita, a través de la oficina de Planeación.

**Artículo 76. Cumplimiento de Especificaciones:** Toda obra deberá desarrollarse de acuerdo con las licencia expedida y los planos aprobados por la oficina de Planeación Municipal y por las respectivas Empresas de servicio público. El titular de licencia deberá cumplir con las especificaciones urbanística arquitectónicas y técnicas que se deriven de la licencia y deberá cumplir con los requerimientos que

puedan hacer la oficina de planeación Municipal, las Empresas de servicios públicos y la Entidad encargadas del control ambiental.

**Artículo 77. Responsabilidad Ante Terceros:** El titular de licencia responderá extraordinariamente por los perjuicios que se pueda causar a terceros durante la ejecución de los trabajos.

**Artículo 78. Responsabilidad Profesional a:** El arquitecto que escribe la solicitud de licencia figura como responsables de supervisión arquitectónica del desarrollo de la obra . A los profesionales responsables de obra urbanística o de construcción que adelanten con violación las normas vigentes, se comunicará el Consejo de Ingeniería, Arquitectura o planeación para que apliquen las sanciones correspondientes.

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

**Artículo 79. Reglamento de Convencidad:** Para Edificaciones de (2) pisos en adelante y la edificaciones que la oficina de Planeación Municipal determine, el solicitante de la licencia de construcción de común acuerdo con cada uno de los vecinos colindante, realizará una inspección del bien inmueble registrado el estado de la construcción y manifestando un acuerdo de voluntades en el cual el interesado se compromete a reparar daños causados en el predio durante el proceso.

### CAPITULO XIII PERMISOS

**Artículo 80. Obligatoriedad de permisos:** Toda obra de remodelación, reforma, mantenimiento, cerca del lote, adecuación reforma de fachada, que no implique modificación sustancial ni aumento de área construida, se deberá solicitar al respectivo permiso en la oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 81. Requisitos para obtención del Permiso:** los permisos serán por la oficina de Planeación Municipal y/o Administración Municipal y para ello se exigirá:

1. Formulario de solicitud con colocación de la obra y descripción de los trabajos y firmado por el propietario.
2. Paz y salvo Municipal.
3. Cancelar en tesorería Municipal las expensas correspondientes a la expedición del permiso, dicho valor será reglamentado por el concejo municipal.

**Artículo 82. Permisos de ocupación del Espacio Público:** Para cualquier obra de trabajo que implique la ocupación de espacio público, solo se expedirá permiso para ocupación del 70% de andén, no permite ocupación de vía vehicular o peatonal. El incumplimiento a lo anterior acarreará sanción de ley. El respectivo permiso deberá solicitar en la oficina de planeación municipal para lo cual se exigirá.

1. Formulario de solicitud con la localización del predio, descripción de los trabajos a realizar especificando área a ocupar y tiempo de ocupación.
2. Paz y Salvo Municipal.

3. Recibo de pago a nombre de la Tesorería Municipal por concepto de pago de impuestos de ocupación del espacio público.
4. Pagar en la Oficina de Planeación Municipal (tesorería), las expensas correspondientes a la Expedición de permisos.

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

**Artículo 83. Permisos de Demolición:** Toda obra de demolición deberá contar con el respectivo permiso otorgado por la oficina de Planeación o Alcaldía Municipal para lo cual se exigirá:

1. Formulario de solicitud con localización del inmueble y descripción de los trabajos.
2. Copia de Folio de Matricula inmobiliaria expedido con anterioridad no mayor a tres meses-
3. Paz y salvo Municipal.
4. Recibo de pago de tesorería por concepto de pago de impuesto de demolición.
5. Pagar en la oficina de planeación Municipal expensas correspondientes a expedición de permisos.

**Artículo 84. Permiso de Cerramiento Temporal:** La oficina e Planeación municipal concederá permiso para encerrar un predio avanzado hasta el máximo de 50% del ancho del anden. La Oficina de Planeación Municipal exigirá cerramiento de obra de construcción, reforma o demolición cuando su ubicación, magnitud y característica así lo ameriten.

## **CAPITULO XIV USOS DEL SUELO**

**Artículo 85. Clasificación del uso de los Suelo por su Destinación:** Se considera como uso de destilación asignada a un terreno, lote, local y/o edificación y de acuerdo con sus actividades específicas de las siguientes maneras:

- Grupo de vivienda
- Grupo de comercio y servicio
- Grupo industrial
- Grupo institucional
- Grupo conservación ambiental
- Grupo de conservación

**Artículo 86. Determinación del uso del Suelo:** La oficina de planeación Municipal, será la entidad encargada de estudiar e introducir las modificaciones permanentes a la tipología del uso del suelo, previa autorización hecha por el concejo Municipal.

**Artículo 87. Autorización del uso del Suelo:** La autorización del uso del suelo es la certificación expedida por la oficina de Planeación Municipal, en cual consta que la actividad que se pretende desarrollar en un inmueble determinado, se ajusta en todos los requerimientos contenidos en el titulo de uso del suelo del presente Acuerdo.

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

**Parágrafo 2.** Los requisitos para expedición del certificado del uso del suelo son las siguientes:

- Solicitud por escrito del interesado especificando la ubicación exacta del predio y su destinación.
- Fotocopia del Paz y salvo municipal.
- Fotocopia de la escritura y/o contrato del predio o inmueble.
- Recibo de cancelación por concepto de certificación de uso del suelo de la Tesorería Municipal.

**Parágrafo 3.** Cuando se trate de renovación de autorización del uso del suelo, se deberá acreditar, además, los requisitos contenidos en los numerales 2,3,4,5 y 6 del Artículo 47 del Decreto 2150 de 1995.

**Artículo 88. Cambio de Actividad:** Para cambiar la actividad para la cual fue diseñada una edificación se requiere la autorización previa de la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

**Artículo 89. De los Usos ya Establecidos:** En caso de que se presente usos o actividades permitidos y establecidos para determinada zona que se encuentren vigentes y que se clasifiquen como no permitidos a partir de la vigencia del presente Acuerdo. La Oficina de planeación municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en que se encuentra, poniéndole de presente que deberá reubicar en las zonas establecidas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando en plazo respectivo para su traslado. Cuando la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento, por sierre voluntario, por traslado otro sector que admita la actividad, por instrucción del inmueble, por cambio en reglamentación de los usos, esta actividad no podrá ser restituida en el mismo inmueble.

**Parágrafo 1.** Para los casos a los que este Artículo se refiere no se permitirá adicionales, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, que tiendan a perpetuar la actividad en la zona.

**Parágrafo 2.** Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como no permitidas esté causando perjuicio o se construya en serio riesgo a la zona del vecindario donde se encuentre ubicada, el inspector de policía o la Alcaldía Municipal procederá a la fijación de un plazo prudencial para la adecuación o la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según sea el caso previa cancelación del permiso.

**Parágrafo 3.** Cuando una actividad establecida y no autorizada por el presente código, sea loteada mientras desaparece, no podrá servir de Justificación para autorizar usos o actividad de iguales o similares a dicha zona, a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

**Artículo 90. Industria Fuera de Zona Industrial:** En caso de presentarse industria en zonas fuera de la zona industrial, esto no será razón para definir la zona como Industria. Se fijarán las restricciones correspondientes con relación a usos asignado a la zona sobre la cual se ubica. En caso de traslado o liquidación de la industria, el área o terreno pasará a ser orden o asumido por el uso asignado en zona.

**Artículo 91. De los Usos Restringidos:** Para catalogar un determinado uso como restringido, debe tener alguna de las siguientes características:

Que la actividad y tipo de servicio requieran de una reglamentación y ubicación especial.

Que la ubicación y el impacto que pueda producir en un determinado sector requieran de un análisis urbanístico ambiental y social por alguno de los siguientes aspectos:

- El procedimiento de productos contaminantes ( Sólido, líquido, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y otras) y la producción de desechos contaminantes.
- El aumento de las frecuencias del tráfico vehicular y peatonal y/o la necesidad grandes áreas de parqueo.
- El volumen de producción o de comercialización El impacto al paisaje, características del suelo, la arborización valiosa o bosques protectores.
- El impacto psico-social negativo que pueda producir sobre el bienestar, la tranquilidad, la moral y las buenas costumbres de la comunidad.
- El uso del espacio público derivado de la insuficiencia del área. La producción de ruidos y/o olores que afecten el bienestar de la comunidad.
- La insuficiencia que se produce sobre el servicio público debido a altos consumos.
- Riesgo a la salud y/o seguridad de los habitantes.

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

**Artículo 92. Uso Vivienda:** Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas.

**Artículo 93. Clasificación:** Se establecen las siguientes topología de uso de vivienda, para efectos de reglamentación así:

- Vivienda Unifamiliar: Esta conformada para una familia por predio diseñada y construida con características propias.
- Vivienda Bifamiliar: Está conformada por dos unidades de vivienda, en una misma edificación, con características arquitectónicas similares.
- Vivienda Multifamiliar: Conformada por tres o más unidades de vivienda, en una misma edificación.
- Agrupaciones o conjuntos: Están conformadas por varias edificaciones (unifamiliares Bifamiliares, y/o Multifamiliares) en un mismo predio, con características Arquitectónicas similares, con espacios exteriores o interiores comunes.
- Parcelaciones campestres de vivienda: Son aquellas subdivisiones de un globo de un terreno ubicado en el área rural del municipio, para ser destinados al uso de vivienda campestre de baja densidad.

**Artículo 94. Uso Comercial y de Servicios:** Clasificación ara la clasificación de los establecimientos comerciales y/o de servicios se tendrá en cuenta el impacto sobre el espacio público y sobre el uso de vivienda.

Impacto Sobre el Espacio Público:

- Intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere.
- Requerimientos de establecimientos y áreas de cargue y descargue.
- Magnitud de áreas requerida.

Impacto Sobre el Uso Residencial:

- Impacto psico-social negativo.
- Impacto ambiental negativo en cuanto a ruido desechos y olores que pueden producirse.

- Riesgo a la salud y/o seguridad a los habitantes.

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

- **Comercio Grupo Uno (C-1):** Son aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios de cumplimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad y de bajo impacto en el medio urbano.

Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

◆ **Venta de Bienes:**

- Alimentos y víveres de consumo diario de venta al detal: carnicerías, Dulcerías, Frutas y legumbres, granos, productos lácteos, rancho y licores, salpimentarais, ventas de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías y similares.
- Artículos farmacéuticos y de tocador: Farmacia y droguería.
- Artículo de uso variado al detal Misceláneas, cacharrerías, boutiques y pequeños almacenes afines.

◆ **Servicios:**

- Servicios Personales: salones de belleza peluquerías, lavanderías, tintorerías.
- Servicios alimenticios: Cafeterías, Heladerías, salones de té.
- Oficinas de servicios profesional y técnico.
- Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos y artísticos floristerías marquerías, encuadernación, fotocopias, remolcadoras de calzado, alquiler de películas, reparación de electrodomésticos.
- Otros de características similares.

Los establecimientos deben cumplir con los servicios mínimos de baño, cocina, deposito, exhibición y atención a cliente según el caso y no se permiten el consumo de licor en el establecimiento. Se permite Su funcionamiento en todos los sectores de la ciudad, con excepción de aquellas urbanizaciones, conjuntos o Multifamiliares que lo prohíban en el reglamento interno.

- **Comercio Grupo Dos (C.2).** Son los establecimientos en los que se desarrollan un comercio y/o servicio de mayor cubrimiento a nivel del sector, que produce cierto nivel de impacto en el medio porque requieren áreas mayores para su funcionamiento por cuanto:

- \_\_\_ Requieren áreas para su funcionamiento
- \_\_\_ Requieren vitrinas de exhibición que generen mayor permanencia del peatón
- \_\_\_ Generan mas tráfico vehicular y tienen mayores exigencias de parqueo
- \_\_\_ Pueden generar flujos peatonales concentrados.
- \_\_\_ Pueden requerir de mayor área de cargue y descargue.

Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos

◆ **Venta de Bienes:**

- Alimentos, rancho y licores: minimizados, rápidas
- Almacenes de vestuario y textiles en general
- Artículo para el hogar: Almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, artículos de cocina, colchones.

- Artículos de ferretería eléctricos, pinturas, vidrios y materiales liviana, repuestos y accesorios en general.
- Otros con características similares.

◆ **Servicios:**

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

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

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

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

◆ **Ventas de Bienes:**

- Distribuidora mayorista de alimentos, bebidas: hipermercados y supermercados.
- Drogas al por mayor
- Productos químicos: fungicidas, herbicidas y similares.
- Ferretería y construcción: Depósito de venta al por mayor y de materiales de construcción.
- Combustibles: distribuidores de aceites y lubricantes.
- Maquinaria y equipo: Venta de automotores y maquinaria pesada en general.
- Otras con características similares.

◆ **Servicios:**

- Recreativos: Estaderos, asaderos, fuentes de soda, grilles, discotecas, clubes sociales, billares, cantinas, bares, cafés, autoservicio, tabernas, salas de billar, tiendas mixtas y restaurantes.
- Turísticas : Hoteles, centros de recreación y turismo.
- Talleres de mecánica, automotriz y pintura: Diagnosticcentros, servicios de mantenimiento automotor.
- Clínicas de asistencia medica
- Otros con características similares.

Según sea el caso deberán cumplir con los servicios mínimos de baño, cocinera, vestier, depósito administración y atención al usuario, utilizar materiales acústicos y disponer de parqueaderos permanentes y transitorios, bahías áreas de cargue al interior del establecimiento con base en las norma establecidas.

El funcionamiento de estos establecimientos se autorizará únicamente en zonas consideradas comerciales y con autorización expresa en la respectiva reglamentación del sector.

**Artículo 95. Uso industrial:** Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran las siguientes variables.

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

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

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

**Pertenecen a este grupo los siguientes:**

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

La industria doméstica artesanal no podrá utilizar elementos inflamables, explosivos y venenosos, no producir líquidos o humos tóxicos y olores penetrantes, ruidos, vibraciones de maquinaria o herramientas perceptibles de ser localizadas en cualquier sector de la ciudad, a excepción de las urbanizaciones, conjunto de edificios lo que lo prohíban expresamente en su reglamento interno.

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

**Pertenecen a este grupo los siguientes:**

- ◆ Accesorios plásticos y de papel.
- ◆ Alimentos
- ◆ Artículos de cuero

- ◆ Artículos para papelería
- ◆ Bobinados de motores eléctricos
- ◆ Carpintería metálica y/o ornamentación
- ◆ Confecciones, tejidos e hilanderas
- ◆ Conservas Salsas
- ◆ Derivados de la Harina
- ◆ Editoriales y periódicos
- ◆ Empaques y Accesorios de madera
- ◆ Encuadernación, tipografía fotográficos
- ◆ Equipos eléctricos y de medición
- ◆ Fabricación de equipos de oficina
- ◆ Marmolería
- ◆ Molduras metálicas
- ◆ Muebles en madera
- ◆ Productos farmacéuticos y de tocador (excepto jabón)
- ◆ Otras de características similares
- ◆ Cerámicas.

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

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

**Pertenecen a ese Grupo lo Siguietes:**

- ◆ Aserradoras de manera
- ◆ Bebida alcohólicas y embotelladoras
- ◆ Central de sacrificio
- ◆ Electrodomésticos
- ◆ Embutidos y enlatados
- ◆ Empaques de fibra
- ◆ Enlatados de carne, frigoríficos y preparadoras de carnes en canal
- ◆ Enlatadora de frutas, legumbres y conservas
- ◆ Ensambladores en general
- ◆ Hilados, tejidos y acabados textiles, alfombras, cordeles y similares
- ◆ Leche pasteurizada y derivados lácteos.
- ◆ Maquinaria industrial, eléctrica y agrícola partes de accesorios
- ◆ Materiales especiales y alienaciones
- ◆ Metalmecánica
- ◆ Niquelado, cromado galvanoplastia, con carácter industrial
- ◆ Pintura producción a fines
- ◆ Piso enchapes y adobes de gres, cemento, arcilla o madera
- ◆ Procesadores de Artículos de plástico para moldes o inyección
- ◆ Procesadores de metales (Artículos para el hogar muebles metálicos, mensajes de aluminio, cuchillería, herramientas, ganchos, cerraderas y similares).
- ◆ procesadores de pescado
- ◆ Producto para acabados de construcción

- ◆ Tubería galvanizados
- ◆ Otros de características similares

#### **Requisitos Para su Ubicación y funcionamiento.**

- La industria de este grupo debe tener zonas de aislamiento o transición con un ancho mínimo de tres (3) metros por todos los costados, independiente de los retiros correspondientes sobre la vía pública que serán demarcados en la licencia. Deberán conservar empalizadas y en ningún caso pueden ser ocupados con adiciones de la construcción o como almacenamiento.
  - Su ubicación será permitida en las zonas industriales y se considera restringida su localización fuera de ellas.
  - Para su funcionamiento será indispensable el visto bueno de la oficina de Planeación municipal, el consejo Territorial de planeación y el estudio del impacto ambiental aprobado por la autoridad competente.
  - Debe disponer de un área de parqueo adecuado para la cargue, descargue y maniobra de tal forma que dicha actividades no se realicen sobre la vía pública, y proveerse de espacios para parqueo transitorio y finos para visitantes y empleados.
- **Artículo 96. Uso institucional:** Son establecimientos destinados a la presentación de servicios de orden social asistencial, administrativo y recreativo, requeridos por la comunidad

#### **Comprende los servicios como:**

##### **Grupo Institucional Uno**

- ◆ Educación: Escuela, Guardería, jardín infantil, Institutos técnicos especializados, centros de capacitación colegio de enseñanza media y similares.
  - ◆ Administración: Inspección de policía y correos, Centros Administrativos locales (CAMI) de defensa Civil, centros de atención inmediata (CAI) telecomunicaciones.
  - ◆ Social y Cultural: Caseta comunal, Teatro al aire libre, centros culturales comunitarios, academia y casas de cultura.
  - ◆ Asistencial: Puesto de salud, Centro de salud, unidades intermedias de salud.
- Recreativo: Parque de barrio, juegos infantiles y canchas deportivas, Polideportivos, escenarios al aire libre centros de espectáculos parque de diversión.

- **Grupo Institucional Dos:** Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de ciudad, que producen por cubrimiento su impacto sobre el espacio público urbano. Su localización debe ser consultada y autorizada por el Consejo de Planeación.

#### **Comprende los siguientes como:**

- ◆ Educación Universidades.
- ◆ Administrativos: Centro Administrativo Municipal, Territoriales de Transporte y plazas de mercado.

- ◆ Social y Cultural: Museos, centros culturales, bibliotecas salas de música y exposición.
- ◆ Asistencial: Hospitales, clínicas y centros para tercera edad.
- ◆ Seguridad: Instalaciones militares y de policía, cárceles, casas de menores, estaciones de bomberos.
- ◆ Recreativo: parques, coliseos de ferias, exposiciones ecoparques.
- ◆ Otros: Instalaciones de acueducto, plantas de tratamiento, teléfonos disposiciones de residuos.

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

**Parágrafo:** La penitenciaría El Barne a pesar de esta ubicada fuera del área urbana de Cómbita, debe cumplir los requisitos aquí señalados

**Artículo 97. Uso de Protección de Medio Ambiente:** Tendrá como uso primordial la protección y recuperación del medio ambiente, aquellas áreas urbanas que por características especiales son aptas para adelantar programas dirigidos a la defensa del entorno cultural existentes. Constituido por las áreas que por sus características de acuerdo con el decreto 2811/97 y el artículo 35 de la ley 388 de 1997, se definieron como áreas de protección y conservación.

**Artículo 98. Zona de Conservación Ambiental:** Las zonas de conservación ambiental están constituidas por aquellas áreas urbanas que por sus características topográficas y ecológicas se integran al medio ambiente natural y constituyen la zona de protección ambiental de la salud.

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

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

Las zonas de conservación ambiental serán susceptibles de urbanizar con viviendas unifamiliares o bifamiliar aisladas, con visto bueno de la oficina de planeación Municipal y CORPOBOYACÁ y el área mínima de los lotes será de 1600 M2, también se podrá plantear proyectos especiales de tipo turístico y/o recreativo de baja densidad.

## CAPITULO XV DIVISIÓN TERRITORIAL

**Artículo 99. Zona rural:** Esta construida por todo el territorio del Municipio de Combita, menos a la zona urbana.

**Artículo 100. Zona Peri - Urbana:** Se define como espacio periurbano al área periférica del sector urbano y que contribuye la futura zona de expansión urbanística de la ciudad y que debe ser de interés primordial para el plan de Ordenamiento Territorial y desarrollo del Municipio.

**Artículo 101. Zona Urbana:** La zona urbana del municipio de Combita está determinada por los mismos límites y puntos definidos en el Acuerdo No. 00 de enero de 2.000.

## CAPITULO XVI PARCELACIONES EN ÁREAS DE EXPANSIÓN

**Artículo 102. Aprobación de Consejo Territorial de Planeación Municipal:** La aprobación de todo proyecto de parcelación deberá contar con el visto bueno del Consejo Territorial de Planeación Municipal o entidad que haga sus veces.

**Artículo 103. Tipo de Vivienda y Densidad:** En las parcelaciones de expansión se permitirá únicamente la construcción de vivienda familiar, sólo se admitirá la construcción de dos edificaciones en el mismo predio cuando una de estas sea para vivienda de mayordomos.

**Artículo 104. Vías y Retiros:** El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado, pavimentado y/o adoquín como requerimiento mínimo. La sección de la vía será de **10.00 metros así: 7.00 metros de calzada y andenes de 1.50 a cada lado.**

**Artículo 105. Loteo:** El loteo mínimo será de **quinientos metros (500)** metros cuadrados de área y mínimo de quince metros de frente.

**Artículo 106. Alturas:** La altura máxima permitida para viviendas será de dos (2) pisos y altillo.

**Artículo 107. Servicios Públicos:** En todas las parcelaciones se deberá compilar con las normas de acueducto, alcantarillado, teléfono, gas y energía, así como tratamiento de agua negras de conformidad con las normas que para el efecto rigen en las respectivas Empresas de servicios del Municipio.

## **CAPITULO XVII DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 108.** El uso de protección y conservación, recuperación ambiental es obligatorio para las zonas estipuladas por el Ministerio de Medio ambiente y/o **CORPOBOYACÁ.**

**Artículo 109.** Los establecimientos de juego de suerte y azar, esferódromos juegos electrónicos, casinos y otros con características similares deberán estar a una distancia mínima de **300 metros** a la redonda de centros educativos.

**Artículo 110.** En las zonas de zanjones, cárcavas, cañadas naturales y otras características similares no se permitirá ningún uso, comercial, residencial, industrial, ni institucional, solamente serán para protección, conservación o recuperación ambiental.

**Artículo 111.** Todo tipo de uso que se le de en las urbanizaciones, estará restringido a las normas establecidas en su reglamentación, así como en conjuntos reglamentación, así como en conjunto con reglamentos de propiedad horizontal.

**Artículo 112.** La autorización para explotación de minas, materiales petroléos, gases y otras características similares estarán regidos por la normatividad legal vigente.

**Artículo 113.** El emplazamiento de casas de lenocinio y otras de similares características, será restringido su establecimiento en el municipio de Combita.

**Artículo 114.** Es obligatorio para los establecimientos abiertos al público que reúnan los siguientes requisitos.

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

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

**Artículo 115.** Las obras de urbanismo deben ser entregadas al Municipio por los urbanizadores, completamente terminadas y en perfecto estado de funcionamiento, así:

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

**Artículo 116.** El aislamiento de diez (10) metros en las vías rurales, será de uso netamente de conservación natural, deberán ser empalizados y arborizados. En esta zona no es permitido construir, ni desarrollar un uso diferente al mencionado.

**Artículo 117.** En la aprobación de proyectos de construcción será obligación de oficina de Planeación Municipal exigir a los urbanizadores y constructores dentro del diseño presentado incluir rampas, senderos, pasamanos, amoblados urbano, y demás elementos que permitan el fácil desplazamiento, uso y disfrute de los mismos por personas con discapacidades físicas y movilidad reducida, en Zonas verdes, áreas comunales, zonas de juegos, parques, plazas y demás espacios Públicos. El municipio exigirá como obligatorio cumplimiento del o anterior dentro de la entrega de áreas de cesión.

**Artículo 118.** Para la aprobación de proyecto las Oficinas de Planeación Municipal exigirá la comunicación vial entre el Barrio y Urbanizaciones colindantes las cuales estarán de acuerdo al Plan vial del Municipio.

**Artículo 119.** En las zonas donde se proyectan ampliaciones de vías se debe tener en cuenta para nuevos proyectos el concepto de la oficina de planeación Municipal o la oficina que haga sus veces con el objeto de que estos no afectan el futuro proyecto vial.

**Artículo 120.** Los lotes susceptibles de ser urbanizados que no posean disponibilidad de alguno o varios de los servicios públicos que se requieren y que van beneficiados por obra futura adelantadas ya sea por la Alcaldía o por algún particular deberán efectuar pagos a la institución o persona que efectuó los trabajos en virtud del valor agregado que implica esta situación.

## CAPITULO XVIII DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

**ALTRA DE EDIFICACION:** Es la distancia vertical, tomada desde el nivel medio del frente del lote hasta la parte superior externa de la cubierta más alta, excluyendo cuarto de equipo y otros elementos.

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

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

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

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

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

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

**AREA CUBIERTA:** Es la proyección de la línea de cubierta sobre el terreno o no lote, excluidos los aleros, las cornisas y los alcones abiertos.

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

**AREA LIBRE:** Es la superficie restante de un lote, al descontar al 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 Urbanizables, las áreas correspondientes a afectaciones de vías, servicios, canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, protecciones de causes.

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

**AREA VERDE:** Espacio abierto, empradizado, destinado a la ambientación y creación.

**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 esta limitado de un antepecho, barandilla, balaustrada o vidriera.

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

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

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

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

**CENTRO HISTIRÍCO:** 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 cesamientos físicos de su área con vigilantes que sólo permiten el acceso libre disfrute de adivinations y áreas libres a sus espectros propietarios, residentes o empleados.

**INDICE DE CONSTRUCCION:** Es la relajación que existe entre el área máxima permitida a construir el área del lote.

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

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

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

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

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

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

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

**LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SUS MODALIDADES:** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Acuerdo de urbanismo de la ciudad. Son modalidades de licencias autorizaciones para amplia, adecuar, modificar, reparar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están 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:** Area comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.

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

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

**OCHAVA:** Recorte de la esquina de un construcción ido andén cuyo fin principal es el de optaren mayor visibilidad comodidad en el tránsito de peatones y de vehículos.

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

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

**PARAMETRO OFICIAL:** Es el parámetro que se especifica en la licencia de construcción.

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

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

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

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

**PLAZA:** Espacio libre de espacio público de un núcleo urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

**RESIDENTE:** habitante de un lugar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## SEGUNDA PARTE

### REGLAMENTACIÓN RURAL Y OTRAS DISPOSICIONES

#### CAPITULO XIX

#### GENERALIDADES

**ARTICULO 121.** Establecer el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Cóbbita, el cual contempla la zonificación, los usos del suelo y políticas de manejo y conservación, según las planchas denominadas "Uso Concertado del Suelo Rural", Escala 1:25.000 y "Zonificación Urbana", escala 1:1.500 que se anexa al presente Acuerdo.

**ARTICULO 122. DEFINICION:** El ordenamiento municipal comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

**ARTICULO 123. OBJETIVOS:** Los objetivos a lograr con el Esquema de ordenamiento territorial son los siguientes:

**OBJETIVO GENERAL:**

Crear en la sociedad Combinense la cultura del desarrollo sostenible, aptitudes, destrezas y amor por la naturaleza, buscando el desarrollo económico y social sin deteriorar el medio ambiente.

**OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Conseguir el tipo de educación que jalone la vocación económica del municipio en armonía entre sociedad y medio ambiente.

Construir y adecuar la infraestructura física necesaria para lograr cumplir el objetivo general.

Recuperar y preservar los ecosistemas deteriorados.

Buscar la funcionalidad del casco urbano sin interferir en su belleza estética y bienestar ciudadano.

Procurar el desarrollo ordenado de cada una de las potencialidades del territorio

Permitir el crecimiento ordenado de los sectores urbano y rural a la par con las actividades de producción que impulsan al desarrollo

Concertar entre la sociedad civil y la clase dirigente las estrategias que permitan la cristalización de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales acordes con el uso y manejo del suelo.

Diseñar instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuación en urbanísticos que no afecten la estructura global del territorio.

Recuperar y preservar la cobertura vegetal original de las zonas de recarga de acuíferos, subparamos, zona de interés hidrológica y de terrenos con pendientes mayores al 50 %.

Adoptar las políticas y crear los mecanismos en procura de la reducción de la contaminación por residuos sólidos, líquidos y gaseosos.

Proteger, conservar y procurar el crecimiento de la flora y fauna.

Proteger y conservar ecosistemas estratégicos productores de agua en todo el municipio.

Proteger y por lo menos mantener los ecosistemas de interés turístico.

Respetar y viabilizar los programas y proyectos priorizados por la comunidad en el proceso de ordenamiento.

Definir los programas y proyectos que concreten la gestión de las actuaciones urbanísticas.

Desarrollar la vocación económica del municipio con criterio de competitividad, salud preventiva en la población, económica abierta y sostenibilidad ambiental.

**ARTICULO 124. POLITICAS DE ORDENAMIENTO:** Con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos del presente acuerdo, el gobierno municipal aplicará las políticas de comando y control y de incentivos que a continuación se describen:

**Políticas de Comando y Control:** Estas buscan proteger las unidades de significancia ambiental y las zonas productoras de cualquier cambio de uso o contaminación que puedan ocasionar las actividades antrópicas, tales como incendios, talas, extracción de materiales, caza y pesca, contaminación química, física o de cualquier otra índole en los recursos naturales. En este sentido el gobierno municipal, en asocio con los organismos de control del Estado investigarán y penalizarán a los responsables de acuerdo con lo que establecen las leyes y reglamentos. Las políticas de comando y control se establecen para hacer efectivo el cumplimiento de la Ley. Una vez expedida una reglamentación y debidamente aprobada esta será hecha conocer a los habitantes y su cumplimiento será obligatorio. La Alcaldía Municipal dentro de la concertación institucional se apoyará en la Fiscalía, la policía, el sistema judicial, la procuraduría agraria, la Corporación Autónoma Regional de Boyacá CORPOBOYACA, y en general en las instituciones de comando y control a fin de investigar y castigar los delitos contra el medio ambiente y cobrar las multas y tasas respectivas por el deterioro, la contaminación o el daño a los recursos naturales, el espacio público, el paisaje, etc. El establecimiento de penas, tasas, multas y demás se hará de acuerdo a la Ley y dentro de la competencia institucional que corresponda. En el caso de competencia municipal, las normas estarán debidamente aprobadas por la Corporación competente ya sea el Congreso, la Asamblea Departamental o el Concejo Municipal. Los delitos llamados a ser reconocidos y penalizados por parte de los organismos de control son los de contaminación de aguas, aire, incendios de bosques, daño a plantaciones forestales, caza de especies consideradas en vía de extinción, caza y pesca en épocas de veda. Así mismo en adelante entrarán a ser parte de las contravenciones todas las actividades que no se ajusten al uso recomendado de suelos. Las sanciones por las contravenciones serán reglamentadas por el Concejo Municipal.

**Políticas de Incentivos:** Las políticas de incentivos buscan compensar los esfuerzos y sacrificios que realizan los particulares para adecuarse al uso del suelo establecido en el presente Acuerdo. En este sentido se establecen los siguientes tipos de incentivos:

**Rebaja del impuesto predial:** Los propietarios de predios que actualmente se destinan como bosque protector o que en adelante se destinen para restauración de dicho bosque para la protección de zonas de recarga de acuíferos, nacimientos de agua, riberas de quebradas y río, corredores de fauna y protección ambiental, tendrán derecho a una rebaja del impuesto predial en proporción directa al área delimitada con este fin. Para el efecto se realizará un convenio especial suscrito por el propietario y el alcalde municipal en donde se estipule el uso específico de zona de bosque protector, el predio será amojonado mediante coordenadas geográficas y durante el tiempo del convenio se le realizarán auditorías permanentes.

**Incentivos de tipo social:** Los propietarios de predios y las personas en general que se matriculen en programas específicos de recuperación y preservación de los recursos naturales o que adecuen sus actividades económicas a las condiciones del presente reglamento y se encuentren clasificadas en los estratos I o II del SISBEN, tendrán derecho preferencial para beneficiarse de los programas sociales que establezca el gobierno nacional, departamental o municipal.

**Incentivos de Tipo Económico:** Con el presente acuerdo se autoriza al Alcalde Municipal para que gestione proyectos municipales, nacionales e internacionales destinados a favorecer a las personas del municipio que en adelante se matriculen en programas específicos para recuperar en forma integral las cuencas hidrográficas y adecuar sus actividades a los retos planteados en este acuerdo.

**ARTICULO 125. ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO:** Son algunas estrategias planteadas para lograr el cumplimiento de los objetivos del ordenamiento:

- Creación de un acuerdo fundamental: entre dirigentes y comunidad, en torno a la actividad económica y la ocupación de los factores productivos sin alterar los recursos naturales, la cultura y desarrollo sostenible. El acuerdo debe ir acompañado de la infraestructura física y logística necesario para lograr el desarrollo económico y social de la comunidad.

- Promover la voluntad de cambio: entre la comunidad y la clase dirigente en cuanto a actitudes, aptitudes, conocimientos y comportamientos sociales, ambientales, económicos, urbanos, éticos que posibilitan el logro de los objetivos de ordenamiento territorial. Promover, facilitar y acompañar la expresión de cada una de los Combitenses que manifiesten sus sueños y anhelos, su gloria, su deseo de cambio, el amor por si mismo y su entorno.

- Estrategia de Concertación: La gran estrategia de concertación frente a l la voluntad de cambio debe ser, tanto interna como externa: Interna mediante el consenso estado-comunidad y externa interinstitucional donde estén de acuerdo las personas y las entidades del nivel internacional, nacional y departamental en pro de solucionar los problemas locales mediante aportes de recursos financieros, físicos y logísticos. Esta estrategia ahorra esfuerzos, tiempo, recursos y posibilita el desarrollo mas fácilmente.

La administración local liderada por el alcalde serán los responsables de la aplicación de esta estrategia, mediante la convocatoria a cada uno de los que de alguna manera interactúan con el municipio en busca mecanismos que hagan posible cumplir los programas y proyectos a corto y largo plazo planteados en el ordenamiento. La concertación Estado-Comunidades busca encontrar las formulas de consenso en torno a los roles que jugarán ambas partes en la búsqueda de la recuperación y preservación de los ecosistemas estratégicos (páramos, zonas de recarga de acuíferos, zonas degradadas, nacimientos de agua, rondas de quebradas y del río, terrenos con pendientes superiores al 50%, humedales, corredores de fauna, sitios de recreación), en la descontaminación de los recursos naturales, en el manejo integral de las micro cuencas hidrográficas, en el manejo de los residuos sólidos, en el uso del suelo urbano y rural, en la búsqueda del desarrollo social y económico y la creación de infraestructura. Los acuerdos a los que se llegue se basarán en los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad y bienestar general.

Estrategia de Participación: La constitución de 1.991 da mayores garantías a la participación comunitaria, pero en la misma forma compromete a esta, en la solución de sus propios problemas, por tanto deben entrar en la identificación de problemas y oportunidades e implementación de los mismos.

Comunicación permanente: La comunicación permanente entre los diferentes actores sobre los logros y fracasos, es la herramienta más permeable en cuanto a las falencias o los aciertos del nuevo modelamiento del territorio.

Fortalecimiento Institucional: Es el momento y la oportunidad que el gobierno municipal tiene para buscar su competitividad, ante lo cual debe fortalecer su capacidad para gestionar, dirigir y controlar el proceso de ordenamiento territorial, mediante la adecuación de la estructura administrativa a las necesidades, la capacitación de los funcionarios, la adquisición de los equipos y apoyo logístico necesario así como de los sistemas de información y los recursos financieros.

## **ARTICULO 126. ZONIFICACION.**

Para efectos de Ordenamiento del suelo del municipio de Cómbita y tomando como finalidad la protección ambiental y determinación de las actividades que pueden desarrollarse en las unidades descritas en el uso recomendado del suelo se distinguen cuatro clases de usos:

- **Uso Principal:** Es aquel que ofrece las mayores ventajas en su explotación o la mayor eficiencia desde los puntos de vista ecológico, económico, social, institucional y/o político en un área específica y en un periodo dado.

- **Uso Compatible:** Es aquel uso que no se opone al uso principal y que concuerda eficientemente con la potencialidad, la productividad y sobre todo con la protección a los recursos naturales y la seguridad ecológica del suelo y que por tanto, se puede establecer o practicar sin autorización o previo permiso.

**Uso Condicionado:** Son aquellos que por ofrecer algún grado de incompatibilidad con el uso principal y por presentar ciertos riesgos previsible y controlables para la seguridad ecológica de la tierra y sus recursos naturales conexos, están supeditados a permisos o autorización previa y acondicionamientos específicos de manejo por parte del Municipio y CORPOBOYACA

- **Uso Prohibido:** Son aquellos que son incompatibles en el uso principal de un área y con las características ecológicas de los suelos y con los propósitos de preservación ambiental o que entrañan graves riesgos para la seguridad de la población y por tanto, no deben ser practicados ni autorizados por la administración municipal ni por CORPOBOYACA..

Para efectos de la determinación de los uso del suelo se han definido las siguientes unidades de manejo:

## CAPITULO XX

### UNIDADES DE CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES ESPECIAL

#### UR1: Áreas de Páramo (F3)

El área de páramo en el Municipio es grande con relación al área municipal y sobre todo con respecto a la producción hídrica que permite ofertar a otros Municipios. Dicha área se ubica sobre los 3.200 m.s.n.m. hasta la máxima altura presente en el territorio, la cual es de 3700 metros aproximadamente.

El manejo de esta tierras debe orientarse hacia la evolución natural de los ecosistemas. Un beneficio adicional es el uso de los subproductos del bosque con fines exclusivamente domésticos. Forman parte de estas tierras las franja de los nacimientos especialmente del acueducto regional La Peña, humedales, pantanos quebradas, entre otros, que por la fragilidad de los ecosistemas, son susceptibles a deterioro por actividades antrópicas. Este ecosistema presenta una característica importante, que es aun territorio baldío en buena parte de su área, ante lo cual es necesario entrar a delimitarlo claramente para su manejo compartido especialmente con los municipios de Sotaquira, Arcabuco, Cómbita, Gambita en el departamento de Santander y Oicatá que aunque no limita territorialmente con este, se beneficia de las aguas producidas allí.

**Uso principal :** Protección integral de los recursos naturales. La zona de páramo (F3) su uso es exclusivamente de protección.

**Usos Compatibles :** Restauración ecológica e investigación controlada, recreación contemplativa

**Usos condicionados:** Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos, programas eco turísticos y captación de acueductos.

**Usos Prohibidos :** Agropecuarios intensivos, industriales, urbanísticos, minero de tipo intensivo y otras actividades que ocasionan deterioro ambiental, como la quema, tala y caza.

La zona de páramo debido a la importancia como ecosistema estratégico, se debe procurar la conformación de un Parque Natural Municipal

### **UR2: Area de amortiguación o subparamo**

La zona de amortiguamiento o subpáramo, es aquella área delimitada con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida del páramo, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación del mismo, es considerado como la faja transición entre la selva Altoandina y el páramo propiamente dicho, pero su reconocimiento y delimitación como unidad biológica ofrece dificultades debido a la intervención humana.

Su destinación es de bosque productor - protector, el cual va de los 3200 a 3000 m.s.n.m. y unicamente en la franja inferior al páramo, vereda Santa Barbara; ya que a la misma altura mas al hacia el sur se a designado como subpáramo, pues los asentamientos humanos allí establecidos generan gran parte de la economía del municipio) debido a su importancia como ecosistema estratégico para la producción de agua principalmente. Bajo las consideraciones anteriores los uso para esta unidad serán:

**Uso principal:** Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal se especies foráneas, captación de acueductos y vías.

**Usos prohibidos:** Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

**Uso principal :** Protección integral de los recursos naturales, aguas y vegetación especial.

**Usos Compatibles .** Programas eco turísticos, restauración ecológica e investigación controlada, establecimiento de sistemas productivos no contaminantes, infraestructura básica para usos compatibles y captación de acueductos.

**Usos condicionados: :** Producción agropecuaria controlada, con exigentes practicas de manejo en la conservación de los recursos naturales, sin permitir el avance de la frontera agrícola sobre los bosques existentes; infraestructura básica para usos compatibles.

**Usos Prohibidos :** Agropecuarios mecanizada, industriales, urbanísticos, minero de tipo intensivo y otras actividades que ocasionan deterioro ambiental, como la quema, tala y caza.

### **UR3: Areas Periféricas a Nacimientos de Agua y Humedales. (NA)**

Son franjas de suelos y cobertura en las periferias de los nacimientos y humedales. Su ancho será mínimo de cincuenta (50) **metros** de radio a partir de la cota máxima de agua y su perímetro será aislado con hostería y cerca de alambre o malla y dentro del área se realizará restauración del bosque protector, ya sea por regeneración natural o revegetalización. Se destaca en esta unidad los humedales ubicados en el valle del río Pomeca, compartidos con el municipio de Motavita, los cuales merecen gran atención. Para los nacimientos de donde se toma el agua para acueductos, el ancho de protección será minimo de cien (100) metros de radio

La unidad de humedales son ecosistemas de estricta protección, sin embargo en el momento es necesario primero identificarlos físicamente y proceder a enajenar los para poder protegerlos debidamente.

**Usos Principales :** Bosque protector con especies nativas, conservación de suelos, restauración y aislamiento.

**Usos compatibles :** Bosque protector, restauración pasiva o contemplativa.

**Usos condicionados :** Captación de aguas fuera de franja de protección y de acuerdo con las normas vigentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

**Usos Prohibidos :** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

#### **UR4: Areas Periféricas a Cuerpos de Aguas Superficiales. (AS)**

Son aquellas áreas aledañas a fuentes superficiales naturales o artificiales, con carácter temporal o permanente. Para esta unidad se establece un ancho de 2 metros a lado y lado de los cuerpos de agua a partir de su cota máxima. En esta unidad se destaca el cuerpo de agua de la represa La Playa, para la cual el área de protección será de **50 metros**.

**Usos principales :** Conservación, protección y restauración de las áreas de inundación y desborde.

**Usos compatibles :** Recreación contemplativa dirigida, práctica de revegetación, investigación.

**Usos Condicionados :** Construcción de infraestructura para la Captación y vertimiento de aguas, apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación y extracción racional de material de arrastre y minero.

**Usos Prohibidos :** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, vivienda, u otros usos y actividades que ocasionen deterioro ambiental, vertimientos de aguas residuales.

#### **UR5: Areas de Causes de Ríos, Quebradas y Arroyos. (RQ)**

Son franjas de suelos ubicadas paralelamente a lo largo de los causes de aguas, a partir de la cota máxima de inundación. Su ancho mínimo será para el caso del  río de 5 metros  y para las  quebradas y arroyos de 3 metros . Esta área será aislada y restaurada en forma natural o revegetalizada utilizando para ello material vegetal propio de la zona de vida. Para los ríos Chicamocha, Río de Piedras y Pomeca su área de protección son 5 metros a lado y lado. Para las quebradas la Mecha y Combita también 5 (cinco) metros a lado y lado.

**Usos Principales :** Bosques protector con especie nativas, conservación de suelos, restauración y aislamiento.

**Usos Compatibles :** Bosque protector productor y recreación pasiva conectada.

**Usos condicionados :** Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación y extracción racional de material de arrastre.

**Usos prohibidos :** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, vías, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación

#### **UR6: Areas de Infiltración para Recarga de Acuíferos. (RA) (Zona de Recarga de Alta y Media Permeabilidad)**

Son aquellas áreas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal de bosque de niebla sustentada sobre rocas areniscas, rocas porosas o fracturadas o los depósitos no consolidados son áreas potenciales de recarga e infiltración, al igual que los aluviones de valle interandinos donde predomina la vegetación hidrófila (húmeda).

**Usos Principal :** Bosque protector con especies nativas, zonas de aislamientos y restauración ecológica.  
**Uso compatibles :** Recreación contemplativa dirigida, programas de adecuación, reforestación y vivienda campesina, con un máximo de ocupación del 5%.  
**Usos Condicionados :** Actividades agropecuarias, infraestructura vial institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies nativas y recarga artificial.

**Usos Prohibidos :** Plantación de bosques comerciales, actividades agrícolas bajo invernadero, parcelación con fines de construcción de viviendas, zonas de expansión urbana, minería, aprovechamiento forestal de especie nativas e in corporación de vertimientos

#### **UR7: Areas de Conflicto por Uso de Aguas. (CA)**

Se define como áreas de conflicto los cuerpos de aguas o tramos de los mismos, donde la relación demanda oferta ( índices de Escasez) es mayor al 20%, de acuerdo a los resultados de un balance hídrico, muestreo y priorización de usos. Dentro de estas áreas se encuentran las cabeceras de las veredas Santa Barbara; zona de páramo, valle del Río Pomeca y la cuenca del Río de Piedras. El mayor conflicto se encuentra sobre la zona del páramo con sus diferentes quebradas que nacen allí, y de las cuales, se toma el agua para varias localidades. Del río de Piedras se surte de agua varias comunidades de Tuta, Sotaquirá y Cómbita. (Acueducto que surte a agua a la penitenciaría El Barne).

**Usos Principales :** Usos domésticos y reservas hídricas.

**Usos compatibles :** Uso para abrevadero.

**Usos condicionados :** Usos para riego, agroindustria, industria y servicios, extracción racional de material de arrastre, recreación, incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten las normas de calidad de los cuerpos de aguas ni se realicen sobre nacimientos, ni zona medias de los causes.

**Usos Prohibidos :** Incorporación de residuos líquidos o sólidos y los que sobrepasen las normas de vertimiento, extracción irracional de material de arrastre, utilización del recurso y la respectiva concesión de aguas y desviación del cause natural del cuerpo de agua.

#### **UR8: Area Forestal para Bosque Protector**

Son aquellas áreas boscosas, silvestres o cultivadas, que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural que ameriten ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

**Uso principal:** Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

**Usos condicionados:** Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de sus compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos, o plantas en general.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza..

#### **UR9: Areas Forestales protectoras - productoras**

Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Esta categoría encaja para los suelos del municipio de Cómbita con pendientes superiores al 40%.

**Uso principal:** Conservación y establecimiento forestal.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

#### **UR10: Cercas Vivas o Malla Ambiental. (CV)**

En toda explotación agropecuaria se establecerán cercas vivas, corredores de vida o una malla ambiental que consiste en mantener áreas boscosas y cercas vivas de un ancho de por lo **menos 1 metros**, en especies arbóreas nativas, que permitan el tránsito de la fauna. Esta unidad enriquecerá la unidad anterior.

#### **UR11: Área de Protección Ambiental para las Vías Rurales**

Independientemente de los corredores viales de servicio rural y del sistema de transporte, se deben incentivar las inversiones en el sistema de vías rurales y caminos veredales, de acuerdo con las siguientes consideraciones básicas:

A la infraestructura vial veredal existente se considera parte fundamental de la infraestructura municipal e instrumento para el cumplimiento de los objetivos, políticas y estrategias del componente rural del EOT, por lo tanto se priorizarán los trabajos de rectificación y mantenimiento.

Las vías veredales tendrán áreas de aislamiento ambiental de diez (10) metros a cada lado, en cuya franja no se permite la instalación de infraestructura y su uso compatible con el principal será de zona protección y disponible a cualquier modificación vial que diere lugar.

La Alcaldía Municipal en coordinación con la oficina de Planeación Municipal deberá formular en el corto plazo el PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE PARA LA ZONA RURAL. Como insumo básico para la identificación, cuantificación e identificación de proyectos.

#### **UR12: Distritos de Manejo Integrado (Zona de Interés Hidrológico) (IH)**

Son áreas de protección y reserva que con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar, y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan. En el municipio fuera de la zona de páramo y subparamo se encuentra otras áreas de influencia a los nacimientos de donde se toma el agua para varios acueductos incluyendo los dos que surten el acueducto del sector urbano.

**Uso principal:** Protección y preservación de los recursos naturales.

**Usos compatibles:** Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.

**Usos prohibidos:** Agropecuario mecanizado intensiva, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

**- Reservas Naturales Privadas de la Sociedad Civil. (SC)**

Las reservas Naturales privadas de la sociedad civil, es la modalidad futura de mayor importancia en la lucha por el agua (Proceso en el cual Cóbbita debe entrar muy pronto), reconocida por la ley 99 de 1993 en los Artículos 109 y 110 persiguen el objeto de conservar ecosistemas y producir de manera limpia y sostenible en predios de carácter privado, y se constituyen por la propia iniciativa de los propietarios, sustentada en los procedimientos en el marco de la Ley 99 y las normas reglamentarias. Las reservas que se constituyan gozarán de las políticas de incentivos previstas en este acuerdo.

## CAPITULO XXI

### UNIDAD DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE EN SUELOS URBANOS Y SUBURBANOS.

**- UNIDAD DE SUELO URBANO (ZU)**

Uso Principal: Urbanismo y desarrollo urbano.

Uso Compatible: Recreación general, comercio, servicios, industria, cultura, vías.

Uso Condicionado: Centros vacacionales.

Uso Prohibido: Agropecuario, granjas porcinas y avícolas, minería a cielo abierta.

**URU-1: USO RESIDENCIAL:** Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas y se clasifica de acuerdo a la topología de uso de vivienda, para efectos de su reglamentación.

Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Agrupaciones o conjuntos y Parcelaciones campestres de vivienda.

**URU-2: USO RESIDENCIAL DE EXPANSION:** Se considera como unidad de suelo destinado al crecimiento residencial futuro el cual a la medida del crecimiento se convierte automáticamente en zona residencial con su reglamentación respectiva como tal.

**URU-3: AREAS PARA USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** Clasifica los establecimientos comerciales y/o de servicios teniendo en cuenta el impacto sobre el espacio público y sobre el uso de vivienda.

**URU-4: AREA PARA SERVICIOS RELIGIOSOS:** La iglesia dispone de áreas propias para el desarrollo de sus actividades con tal, y a la vez áreas sujetas a ampliaciones y cuyo uso es específico. El cementerio local ocupa un amplia área y su ubicación actualmente no interfiere con la actividad cotidiana; sin embargo es necesario dejar una zona de aislamiento prudente. Cerca de la zona suburbana límites con

la ciudad de Tunja existe el Cementerio “Jardines de la Asunción” muy bien dotado para la presentación del servicio en forma eficiente y con destino a satisfacer la demanda de la capital del departamento.

**URU-5: AREA PARA EL DESARROLLO INSTITUCIONAL.** Son los establecimientos destinados a la presentación de servicios de orden social asistencial, administrativo y recreativo, requeridos por la comunidad. Se clasifican de acuerdo a su importancia, magnitud y compatibilidad con las zonas predominantes de vivienda. En el municipio para este uso esta la Alcaldía, Registradora, Juzgado, Fiscalía, Notaria, centros educativos, etc

**URU-6: AREAS CON DESTINO A ACTIVIDADES RECREATIVAS:** Es el área sobre la cual se instalara infraestructura recreativa y zonas verdes aledañas. En esta unidad se traslada los escenarios deportivos que actualmente están el parque principal, para lo cual se deja planteada un área para tal fin en la manzana No. 14. El municipio cuenta con una unidad deportiva excelente; sin embargo las áreas verdes son escasa, siendo necesaria la implementación de estas.

## CAPITULO XXII

### UNIDAD DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE EN SUELOS URBANOS, DE EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANOS.

**URU-7: AREA PARA ZONAS VERDES:** La zona ocupada por el parque principal, es el área verde de mayor importancia para el municipio, ya que es su cara de presentación en primera instancia, la cual requiere de un tratamiento especial, mas aun cuando la actividad turística es una básica en el municipio. Los espacios de amoblamiento especial y zonas verdes son espacios para la contemplación y el esparcimiento. Al costado norte del área urbana al lado del cementerio se plantea un proyecto para la construcción de una calle peatonal con un parque lineal a lo largo de la misma.

**URU-8: AREA PARA LA RECUPERACION:** La zona espacializada para este propósito es muy pequeña y se ubica al costado noroccidental del cementerio local, área la cual por su pendiente y deterioro requiere ser protegida.

**URU-9: AREA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** Se considera como unidades de vivienda especial dirigidas a programas encaminados a solucionar el déficit habitacional de la población local, dejando para tal efecto parte de la manzana No. 24.

#### - UNIDAD DE SUELOS SUBURBANO (ZB)

#### URU-10 UNIDAD DE SUELOS SUBURBANO

Son las áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. En esta categoría se encuentran los sectores de El Barne y Vereda San Onofre sector bajo aledaña a Tunja. Ver Artículo No. 7 – UR28 Planes Parciales.

**Uso principal:** Agropecuario y forestal.

**Uso compatible:** Servicios comunitarios de carácter rural, establecimientos destinados a la presentación de servicios de orden social, administrativo y recreativo, requeridos por la comunidad.

**Usos condicionados:** Construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos interregionales.

**Usos prohibidos:** Urbano

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99/93 se establece que en cuanto a la construcción de vivienda el índice de ocupación de máximo el 30%, sin perjuicio de las disposiciones que para cada municipio expida la autoridad ambiental.

AREA	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR HECTAREA (Densidad)		OCUPACION MAXIMA DEL PREDIO (Indice de ocupación)		AREA PARA ZONAS VERDES E INFRAESTRUCTURA COLECTIVA	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Suelo Suburbano	5	8	15%	30%	85%	70%

El municipio de Cóbbita tiene dos zonas de suburbanas que son: La zona de El Barne y la zona aledaña a la ciudad de Tunja, las cuales requieren de Planes Parciales para su ordenamiento.

Con base en el cuadro anterior, se define que el tamaño mínimo de cada lote que se desprenda del área gonal del terreno, no debe ser inferior a 1.250 (mil doscientos) metros cuadrados, incluida las áreas de cesión.

Por el costado izquierdo vía Tunja Cóbbita cuya ocupación actual es en su mayoría de Chicales, se ha acordado con los entes competentes y la comunidad dar un plazo de nueve (9) años para su reubicación y posteriormente retomar el uso del suelo en la categoría suburbana. Tampoco se permitirá la construcción de nuevas industrias relacionadas y su uso principal hasta entonces será agricultura tradicional con restricciones debido al deterioro en el cual se encuentran los suelos.

**UR13: Area para la Ubicación, de la Infraestructura para el Tratamiento de los Residuos Líquidos. (ZE-RL)**

El área designada para tal actividad esta ubicada en la vereda La Concepción, aproximadamente a 500 metros al pie del casco urbano.

**UR14: Area para la Ubicación, Disposición e Infraestructura para el Tratamiento de los Residuos Sólidos. (ZE-RS)**

El volumen de Residuos sólidos que acopia el área urbana de Cóbbita, no es representativo para adelantar un proyecto de disposición final y tratamiento de basuras en forma independiente, pues resultaría antieconómico; sin embargo es propuesto un sitio a 700 metros aproximadamente del área urbana, el cual cumple con los requerimientos mínimos básicos de suelos y posición estratégica con respecto a los asentamiento humanos.

**UR15: Area para Parcelaciones rurales con Fines de Construcción de Vivienda Campestre. (ZB-P)****Usos para Parcelaciones Rurales con fines de Vivienda Campestre**

**Uso Principal.** Agropecuario y forestal, vivienda de baja densidad

**Uso Compatible.** Servicios comunitarios de carácter rural. equipamientos municipales.

**Uso Condicionado.** Industria de bajo impacto.

**Usos Prohibidos.** Urbano. De acuerdo con el Artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el Numeral 31 del Artículo 31 de la Ley 99 de 1993.

El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:

En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, el municipio deberá incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso el agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en los que la Corporación conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determinan en el siguiente cuadro:

AREAS	OCUPACION MAXIMA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
<b>AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o montaña</b>	15%	20%	85%	80%
<b>AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMINTENSIVA Cerro o montaña</b>	15%	20%	85%	80%
<b>DE RECREACION</b>	15%	30%	85%	70%

Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación de deben calcular sobre el área total del predio.

El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

**UR16: Corredores Viales de Servicios Rurales. (ZB-VS)**

Son las franjas paralelas a las vías de primero y segundo orden, en las cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así :

- Ancho de la franja: 200 metros
- Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la vía
- Calzada de desaceleración y parqueo.

Ancho de la franja : 200 metros a lado y lado de la vía a partir del borde de la vía, para la carretera Central del Norte y la carretera vía Bucaramanga.

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

**Uso Principal :** Servicio de Ruta : Paradores, restaurantes y estacionamientos.

**Usos Compatibles :** Centro de acopio de productos agrícolas, centro de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías

**Usos condicionados :** Comercio de insumo agropecuarios, agroindustriales que poseen productos de la región; usos institucionales, centros vocacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

**Usos Prohibidos :** Industrias, minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluidos el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental competente.

## CAPITULO XXIII

### UNIDAD PARA LA CONSERVACION Y RESTAURACION ECOLOGICA DE LOS SUELOS.

#### UR17: Area para Distrito de Conservación de Suelos y Restauración Ecológica (AF)

Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido proceso de deterioro, ya sea natural o antrópico, diferente de la explotación minera, que justifica su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos y ecosistemas de protección - producción natural y en baja escala a la producción rural sostenible. Dentro de esta categoría se encuentran aproximadamente el 3.3% del área del municipio sobre las veredas de San Onofre y La concepción y San Francisco parte alta.

Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos condicionados

**Usos Principal :** Recuperación, restauración y protección

**Usos Compatibles :** Actividades conservacionistas de bajo impacto, investigación

**Usos Prohibidos :** Actividades intensivas por encima de la sostenibilidad y recuperación del recurso

## CAPITULO XXIV

### UNIDADES DE PRODUCCION ECONOMICA

#### AREAS AGROPECUARIAS.

#### UR18: Suelos para Uso Agropecuario Mecanizado o Intensivo. (C1)

Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

**Uso Principal :** Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe indicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos Compatibles :** Vivienda de propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural.

**Usos Condicionados :** Cultivos de flores, agroindustria, granja avícolas, cuniculas y porcinas, minería a cielo abierto y subterráneas su infraestructura de servicios.

**Usos Prohibidos :** Centros de vocacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda

#### **UR19: Suelos para Uso Agropecuario Semi-Mecanizado o Semi-Intensivo. (C2)**

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizada por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión pero que pueden permitir una mecanización controlada o semi-Intensiva.

**Uso Principal :** Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal, se debe indicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental y corredores biológicos.

**Usos Compatibles :** Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario.

**Usos Condicionados :** Cultivos comerciales, Granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

**Usos Prohibidos :** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

#### **UR20: Areas para explotaciones Agropecuarias Tradicionales.**

Son aquellas áreas con suelos moderadamente profundos, con relieve fuertemente ondulado a quebrado, con pendientes entre 12 y 25% , puede presentar erosión ligera o moderada y la susceptibilidad a la erosión es baja y mediana a baja su capacidad agrológica y áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. La gama de cultivos que puede soportar es muy baja y las practicas de manejo son muy exigentes. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes menores al 50%.

Esta unidad incluye los suelos dedicados para las explotaciones pecuarias tradicionales, debido a la dificultad para separar la unidad de agricultura tradicional, pues el productor maneja los dos usos en la gran mayoría de los casos.

Las características de esta Unidad es bastante amplia, pero es necesario tomarla así, debido al uso que el productor hace de los suelos.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de bosques productores – protectores.

**Usos compatibles:** Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cuniculas y silvicultura.

**Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas, porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin y minería.

**Uso prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

### **UR21: Area para Uso Agrosilvopastoril**

Con respecto a la cota de altura son suelos que corresponden a la zona de subpáramo, pero debido a la intervención humana, son hoy día dedicados a la actividad agrícola y pecuaria convirtiendo la zona en la más importante del municipio, por su alta productividad, siendo necesario designarle un uso agrosilvopastoril. Debido a estas circunstancias esta unidad se recomienda un uso agrosilvopastoril sin perder de vista que son suelos de manejo especial, como unidad de subpáramo debido a su fragilidad como ecosistema altamente susceptible al deterioro. Se ubican entre los 3.000 y 3200 m.s.n.m.,<sup>1</sup> principalmente (exceptuando la zona de amortiguación o subpáramo). El manejo de estas tierras debe orientarse hacia la producción moderada dentro de un uso compartido tipo Agrosilvopastoril, con prohibición absoluta al avance de la frontera agrícola sobre los pocos bosques naturales y zonas de protección, como nacimientos de agua, humedales, rondas de quebradas, etc.

Como suelos de la categoría F2, con la aclaración anterior en uso silvopastoril el municipio tiene que emprender acciones concretas para la preservación del medio con prácticas culturales apropiadas en las cuales se combine el uso agrícola, pecuario y forestal combinado, pero con gran preferencia por el forestal preservando el bosque natural aún existente. Gran parte de la población está ubicada en esta franja, la cual oferta volúmenes considerables de papa principalmente y productos de la explotación pecuaria. Es de considerar cuidadosamente esta incompatibilidad, debido a que los asentamientos humanos allí establecidos generan gran parte de la economía del municipio. Bajo las consideraciones anteriores los usos para esta unidad serán:

**Uso principal :** Conservación y protección integral de los recursos naturales y uso agropecuario con prácticas de conservación de suelos, aguas y vegetación nativa.

**Usos Compatibles :** Producción agropecuaria controlada, con exigentes prácticas de manejo en la conservación de los recursos naturales, sin permitir el avance de la frontera agrícola sobre los bosques existentes. Programas eco turísticos, restauración ecológica e investigación controlada, establecimiento de sistemas productivos no contaminantes, infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

**Usos condicionados:** Agricultura semi-intensiva bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de nueve (9) años sobre áreas críticas designadas previamente entre la comunidad y la administración municipal, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles.

**Usos Prohibidos :** Agropecuarios mecanizada, industriales, urbanísticos, minero de tipo intensivo y otras actividades que ocasionan deterioro ambiental

**UR22: Áreas Periféricas a Humedales. (Hu)**

(Ver uso en UR-3)

**UR23: Áreas de Recreación eco turística. (RE)**

Son áreas especiales que de acuerdo a su topografía, paisaje y geomorfología entre otros factores ambientales y sociales se constituyen en zona de alto potencial a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo urbano y rural. Dentro de esta categoría se zonifican las áreas aledañas al páramo y todas las áreas de recreación de carácter local, regional, pública o privada ubicadas dentro de la jurisdicción del municipio. Es de destacar el potencial que tiene el municipio en tal sentido con la riqueza paisajística en el páramo.

**Uso principal.** Recreación Pasiva y activa

**Uso Compatibles :** Actividades campestre (senderos ecológicos, camping, caminatas, excursiones, otros).

**Uso condicionado :** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

**Usos Prohibidos :** Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

**UR24: Áreas de Producción Minera**

Para el desarrollo de la actividad minera en zona rural, deberán tenerse en cuenta las condiciones mínimas determinadas por la legislación nacional, por Minercol y Corpoboyacá, además de respetarse la zona de transición con el suelo urbano las siguientes condiciones mínimas:

Localizarse de acuerdo con la zonificación de usos del suelo.

Implementar programas de manejo y conservación ambiental.

No se localizarán en un radio de 500metros alrededor de Centros Poblados, Centros Naturales de Acopio o Núcleos poblacionales rurales. La Zona industrial aledaña a Tunja por ya tener esta reglamentación debe ajustarla al nuevo orden del municipio de Cómbita

Su explotación debe realizarse en sitios que no generen impactos negativos de alta magnitud.

El aprovechamiento de material de arrastre se realizará en forma mecanizada solamente en las terrazas aluviales amplias.

No se arrojarán los materiales estériles y colas en zonas de pendientes fuertes, quebradas, ríos y drenajes.

Para la extracción de materiales de construcción, de cantera, no se podrá hacer explotación por volcamiento ni generar taludes mayores de 10 metros; no pueden estar localizadas en zonas de nacimiento, áreas de recarga de acuíferos, bosques naturales ni áreas urbanas. Las canteras del norte de las veredas La Concepción, San Isidro y San Onofre parte media y alta, a partir de la fecha de aprobación de este acuerdo, deberá someterse a estos lineamientos generales, tal como, lo reglamente el municipio.

En concertación con la comunidad se a definido dejar una zona de aislamiento de 10 ( diez) metros a partir del borde del corte de la explotación para facilitar la adecuación morfológica una vez termine la explotación y sea recuperado mediante técnicas de revegetalización y aislamiento; este rige para las explotaciones de arena, recebo y arcilla.

**UR25: Áreas para el Desarrollo de la Actividad Industrial. (DI)**

A pesar de ser incipiente el desarrollo industria de Cóbbita, es necesario asignarle un espacio físico, donde no interfiera con el crecimiento armónico del territorio. La área que reúne las mejores condiciones para ubicar la Zona Industrial, es al sector sur del municipio contiguo a la ciudad de Tunja y que con anterioridad le fue asignado tal uso. También por sus características geomorfológicas, ubicación y recursos naturales existentes se asigna este uso a un sector ubicado en la vereda San Isidro entre las coordenadas: 1086124-1117146, 1085966-1116914, 1086717-1116820 y 1086544-1116539 aproximadamente.

Para la definición de las áreas con fines industriales los municipios deben considerar:

Que no se afecten suelos de alta capacidad agrológica o áreas de protección.

Que se registre una adecuada oferta de los recursos hídrico y aire.

Que el área afectada para usos industriales cuente con infraestructura de servicios básicos.

Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.

Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.

Que no desequilibre los sistemas urbano - regionales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana por construcción de vivienda en el área de influencia directa. Ver anexo N° 4 Reglamento específico de la actividad Industrial.

**Uso principal:** Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.

**Usos compatibles:** Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.

**Usos condicionados:** Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.

**Usos prohibidos:** Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

Desde el punto de vista de la ocupación el desarrollo de actividades industriales debe contemplar los siguientes parámetros:

Área mínima del predio: dos (2) hectáreas.

Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.

Perfiles viales: Parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.

Industria jardín: Industria con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.

Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.

Minimización y reuso del recurso hídrico.

Establecimientos de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.

Aislamientos sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.

Áreas de saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.

Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).

Para todos los usos incluido el principal, previstos para estos fines, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por Corpoboyacá.

**UR26: Area para la Ubicación de la Infraestructura Deportiva. (ZE-ID)**

El área designada para la construcción de la cancha de fútbol y obras afines con el uso mencionado, se ubica en la vereda La Concepción costado occidental del área urbana, para lo cual se presenta el respectivo proyecto.

**UR27: Area para la ubicación de Infraestructura de Servicios Públicos. (ZE-SP)**

Esta área se designa como opcional ante la necesidad futura de construir un matadero y algún otro tipo de infraestructura que requiera el municipio en su desarrollo. Su ubicación es asequible a la población urbana, la cual dista 400 metros aproximadamente.

## CAPITULO XXV

### PLANES PARCIALES

#### ARTICULO 127: PLANES PARCIALES

**UR28: Areas Zona Suburbana. (Z-SB)**

#### OBJETIVO

Identificar zonas del Municipio que requieran de un tratamiento urbanístico o de uso especial, que no esté determinado específicamente dentro de la normativa definida en el presente acuerdo, pero además conservando las directrices generales que aquí se establecen. La administración municipal una vez aprobado el EOT deberá darle este tratamiento especial a los **sectores El Barne y Sector bajo vereda San Onofre - aledaño a Tunja**, por cumplir las características mencionada aquí.

- Definición y Contenidos de los Planes Parciales

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo suburbanos, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. (ley 388/97, artículo 19). Para esta última consideración requieren los proyectos que reposan en la oficina de Planeación Municipal y los que en el futuro sean presentados a consideración

**Contenido de los Planes Parciales.** Cada plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Esquema de Ordenamiento Territorial:

La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos a la región.

Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.

Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el esquema de ordenamiento territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial

Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumétricas de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.

Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento, entre otros.

Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.

El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras.

Simulación urbanística - financiera. La simulación urbanística - financiera constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del Plan Parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.

El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere del caso.

Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: Definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas. (Decreto 1507, artículo 8)

En la delimitación de las áreas contempladas en planes parciales, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios: la coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo definido con el Esquema de Ordenamiento Territorial, la atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana, el carácter morfológico homogéneo del área afectada, la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución. (Decreto 1507, artículo 9)

Los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

Planes parciales de conservación, que tendrán como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.

Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Planes parciales de mejoramiento integral, para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros.

Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados.

Planes parciales de creación o ampliación de zonas suburbana, para la incorporación de suelo de uso rural al suelo suburbano. (Sectores El Barne y Zona aledaña a la ciudad de Tunja)

Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público. (Decreto 1507, artículo 10). (Patrimonio arquitectónico)

#### **- Directrices y Parámetros para los Planes Parciales.**

En concordancia con el contenido estructural del plan de ordenamiento territorial, se definen áreas o zonas que son potencialmente desarrollables a través de Planes Parciales de conformidad con las determinantes que para éstos tiene el Decreto 1507 de 1998. El desarrollo de estos planes deberá cumplir con las siguientes directrices generales:

Recuperar y proteger todas las cuerpos y corrientes de agua, ya sean naturales o artificiales, integrándolos al paisaje urbano para generar espacio público; mitigando impactos y amenazas y priorizando la provisión y dotación de servicios públicos y saneamiento básico, en concordancia con el objetivo fundamental del E.O.T, de posicionar al municipio como productor de agua.

Generar una dinámica propia con el objeto de producir riqueza a través de las acciones territoriales o unidades de actuación urbanística, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida.

Articular el plan con los sistemas de transporte y comunicación y los principales ejes de actividad de la ciudad y la región.

Promover la participación de la sociedad civil en la formulación del plan, como una forma de fortalecer la cultura de la participación ciudadana y sumarla a las acciones territoriales y priorizar la dotación de equipamientos e infraestructuras de carácter cultural para rescatar la imagen de Cómbita, como territorio de grandes potencialidades

Hasta tanto no se adelanten los estudios de vulnerabilidad y riesgos en que se encuentran los centros poblados existentes, no se ampliara el perímetro urbano. LA administración municipal gestionará los convenios necesarios con estudiantes de últimos semestres o trabajo de grado de las facultades de tecnologías de las Universidades locales, arquitectura e ingeniería de la Ciudad, para que se adelanten los levantamientos topográficos y estudios necesarios de conveniencia e infraestructura necesaria, en especial los ubicados en El Barne y zona aledaña a Tunja, para el cumplimiento de lo anterior al Administración brindará apoyo económico a quien realice estas labores.

La Administración municipal, dentro de los nueve años siguientes a la aprobación del esquema de ordenamiento territorial, adelantara los estudios necesarios para dotar de infraestructura de alcantarillado y plantas de tratamientos los acueductos de los centros poblados.

Delimitación de Áreas de Conservación y Protección de Recursos Naturales, Paisajísticos, Geográficos y Ambientales, Zonas de Amenaza y Riesgo o que Forman Parte del Sistema de Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios o de Disposición de Desechos.

## CAPITULO XXVI

### UNIDADES PARA LA PREVENCION DE AMENAZA, RIESGOS NATURALES Y ANTROPICOS.

#### **UR28: Area con Presencia de Amenazas Naturales y Antrópicas.**

Desde el punto de vista geológico, en cuanto a la misma génesis del suelo y proceso de acomodamiento del terreno, las amenazas naturales existentes influyen negativamente en cuanto al uso potencial de los suelos de la zona baja el municipio especialmente por amenazas antrópica y por heladas. Otro factor es la amenaza media por remoción en masa, aunque no se observa movimientos recientes.

#### **Las Amenazas Naturales son:**

##### **- Amenaza Media y Baja por Remoción en Masa**

La remoción en masa es un fenómeno que consiste en la acción geológica de agentes como el agua, gravedad, y la resistencia o consistencia de los materiales aflorantes para ser removidos de la superficie y posteriormente ser transportados a otro lugar.

En el municipio de Cómbita no se encontraron localizados el fenómeno, sino distribuido en las veredas San Onofre, La Concepción, san Isidro parte alta y Las Mercedes como amenaza media y baja.

##### **- Amenaza por Heladas**

Se presenta con mayor riesgo en las partes planas del municipio y se categorizar como amenaza media, debido al daño que causado a las praderas y cultivos.

##### **- Amenaza por Incendios Forestales**

El área de bosque natural es muy reducido, ante lo cual, el cuidado debe ser mayor al presentarse el fenómeno. La red vial es buena, lo cual facilita en un momento dado el control de esta amenaza. Es clasificada como amenaza baja.

#### **Zonas de Amenaza media por inundación (AaI)**

Los suelos ocupados por los valle formado por lo ríos Pomeca y Chicamocha presenta riesgo medio a sufrir inundaciones, una vez que se presenten borrascas en su cuenca, situación común en la zona. El territorio de Cómbita ocupa una pequeña área sobre la ribera del Río Chicamocha, razón por la cual esta amenaza no afecta gravemente a Cómbita.

**Uso Principal:** Agricultura semintensiva y tradicional para el primer semestre y restringida para el segundo semestre.

**Uso Compatible:** Agricultura tradicional, Investigación, recuperación ambiental.

**Uso Condicionado:** Pastoreo, agrícola segundo semestre.

**Uso Prohibido:** Vivienda, vías.

#### **Zonas de Media Amenaza por Erosión. (AaE)**

La erosión antrópica a causa de la sobre explotación agrícola sobre los sectores bajos de San Onofre y parte alta y media de la vereda La Concepción

**Uso Principal:** Restauración, recuperación, protección.

**Uso Compatible:** Bosques plantado, arbustales protectores

**Uso Condicionado:** Silvopastoril

**Uso Prohibido:** Agropecuario, vías.

#### **Zona de Amenaza Media por Remoción en Masa. (AaR)**

Este fenómeno es muy localizado. Ver Subcomponente Geológico- Amenazas.

**Uso Principal:** Conservación - Protección producción y preservación de los recursos naturales

**Uso Compatible:** Bosques Mixto y plantado

**Uso Condicionado:** Silvopastoril

**Uso Prohibido:** Agropecuario, vías.

#### **Zona de Amenaza Media por Presencia de Infraestructura petrolera Conductora de Gases Natural(AmA)**

Sobre el costado oriental y sur-occidental del municipio pasa el gasoducto, transportando Gas Combustible, lo cual se constituye en un riesgo al medio ambiente circundante, incluida los asentamiento humanos existentes allí. El área de posible afectación es de 100 metros sobre la línea de conducción.

**Uso Principal:** Conservación - Protección producción y preservación de los recursos naturales

**Uso Compatible:** Agricultura tradicional

**Uso Condicionado:** Cultivos, Silvopastoril

**Uso Prohibido:** Cultivo permanentes, vías y viviendas .

#### **Zona de Amenaza Media por Presencia de Infraestructura Vial de Alta Velocidad(AmV)**

Sobre el costado oriental y sur-occidental del municipio pasan dos vías tipo 1, que generan riesgo para el hombre debido a las altas velocidades de tráfico que circula por ellas. Son esta la carretera Central del Norte y la carretera Vía Bucaramanga. El área de protección sobre estas vías es de 30 metros

## CAPITULO XXVII

### PLUSVALIA (Decreto 1599/98 artículo 2)

#### ARTÍCULO 128. PLUSVALIA

Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.

El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.

Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

#### *De la participación y recaudo de la plusvalía*

La tasa de plusvalía corresponderá al rango establecido por el decreto 1599 de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1999 y en los términos que la ley lo establece, oscilará entre el

30% y el 50% del mayor valor por metro cuadrado (Decreto 1599/98, artículo 9). El Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde Municipal determinará posteriormente las tasas diferenciales previo estudio de los predios susceptibles de generar plusvalía.

Por razones de conveniencia pública el Concejo Municipal exonera del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, a inmuebles destinados a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas. (Decreto 1599, artículo 10)

**PARAGRAFO TRANSITORIO:** Se definen provisionalmente, mientras se realizan los estudios necesarios, como predios susceptibles de generación de plusvalía los localizados en las zonas de expansión urbana, suburbana y los predios que sean afectados por los hechos generadores de plusvalía establecidos por ley 388/97 y su decreto reglamentario 1599 de 1998 a los cuales podrá aplicárseles una tasa equivalente al 30%. A los predios que se les aplique la tasa de plusvalía, no se les podrá liquidar la tasa de cambio de uso del suelo establecida por el Concejo Municipal mediante acuerdo.

## CAPITULO XXVIII

### COHERENCIA REGIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

#### ARTICULO 129: COHERENCIA REGIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Autorízase al Alcalde Municipal para realizar convenios intermunicipales tendientes a compatibilizar los planes o esquemas de ordenamiento de los municipios limítrofes en temas ambientales, tales como el manejo de las microcuencas compartidas, manejo de residuos sólidos, aguas residuales, planes parciales, etc. Saneamiento básico y todos aquellos que sean vitales para el ordenamiento del territorio, el fortalecimiento de los sectores de educación y salud permitiendo así la integración Regional.

**ARTICULO 130:** Para todos los efectos no contemplados en el presente acuerdo se aplicará lo reglamentado por la ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios vigentes y la normatividad complementaria vigente para cada caso específico.

### TERCERA PARTE

## REQUISITOS, CONDICIONES MÍNIMAS DE SANIDAD AMBIENTAL Y REGLAMENTO DE USOS INDUSTRIALES

### CAPITULO XXIX

#### CONSIDERACIONES GENERALES

#### ARTICULO 131. CONSIDERACIONES GENERALES:

**Propósito:** Es propósito de este reglamento el de describir estos requisitos y condiciones mínimas de sanidad ambiental a que debe someterse cualquier actividad industrial con miras a controlar efectivamente e la contaminación y la degradación ambiental; dictar normas sobre usos irregulares del suelo y suministrar información a las empresas industriales sobre la manera tecnológica de desempeñar actividades específicas.

**Alcances:** El presente reglamento se limitará a dictar normas sobre:

Calidad medio ambiental externa, definición y normas sobre la misma.

Clase de industrias contaminantes, definiciones y tipos de impacto ambiental que causan.

Usos ambientales irregulares de la industria.

Recomendaciones de tipo general para la mejor utilización de los recursos medioambientales

El presente reglamento no se refiere a los fenómenos ni a las reglamentaciones que rigen para la industria internamente, que corresponde a vigilar a las entidades de nivel nacional.

**Aplicación:** Sus disposiciones rigen para las minas, fabricas, construcciones industriales, de servicios públicos y demás actividades industriales que sean consideradas como poluentes, contaminantes o degradantes, sin perjuicio de las disposiciones legales vigentes.

**D. Administración:** La vigilancia de la aplicación de este reglamento en sus distintos aspectos están a cargo de las siguientes dependencias oficiales.

La localización espacial y la zonificación urbana y rural depende de la Administración Municipal, del Consejo Territorial de Planeación y de la Oficina de Planeación Municipal.

La sanidad ambiental depende de la División de Saneamiento Ambiental, de la Secretaría de Salud Pública del Departamento y de la Administración Municipal.

Las normas técnicas y el estudio de las mismas, y de la documentación pertinente para la solicitud de la licencia de saneamiento, corresponden al Instituto Nacional para programas Especiales de Salud. INPES, según Resolución 0329 del 11 de Marzo de 1971.

La administración de los recursos naturales (aguas, suelos, bosques, atmósfera) estará a cargo de CORPOBOYACÁ.

**Apelación para Modificaciones:** Cuando el estricto cumplimiento de las prescripciones de este reglamento implique un gravamen debido, a juicio de la parte interesada, se podrá permitir la modificación de uno o varios de los requisitos establecidos, siempre y cuando se disponga de otro medios equivalentes de protección, que han de ser aprobados por la entidad pertinente (Administración Municipal, Consejo Territorial de Planeación y Concejo Municipal).

**F. Contenido:** Definiciones y normas generales: Reglamentación sobre clases de industrias contaminantes y tipos de impacto ambiental; Reglamento de usos irregulares industriales y Recomendaciones

**ARTICULO 132. Definición y Normas Generales:** Para los aspectos relativos a la contaminación, y degradación del medio ambiente a causa de las actividades humanas, según las siguientes definiciones y normas generales:

**Contaminación o Polución:** Es la introducción en medios naturales (atmósfera, agua) y suelos, de uno o más elementos cuyas características, cantidades, concentraciones, duración y persistencia sean suficientes como para que resulten perjudiciales a los seres vivos (humanos, vegetales y animales), deterioren los objetos materiales o limiten el disfrute armónico y sano de una vida normal. También se entiende por contaminación el excesivo incremento, a causa de la actividad humana, de ciertos elementos o compuestos naturales del medio ambiente, tales como óxido de carbono, nitrógeno, ozono, polvo, polen, cenizas etc.

De acuerdo a su naturaleza, la contaminación se dividirá en:

Contaminación cuantitativa

Contaminación cualitativa

**Sustancias Efluentes Poluentes o Contaminantes:** Se entienden por sustancias efluentes poluentes o contaminantes, todas aquellas derivadas de la actividad humana que por ser refractarias a la degradación natural, por su naturaleza, constitución química, concentración o volumen, envenenen o intoxiquen a los suelos y sean muy difícilmente absorbidas, eliminadas o degradadas por los mecanismos naturales de depuración, o que comuniquen características desagradables o peligrosas a los medios naturales: líquidos (aguas en general); al aéreo (atmósfera en general) o al substrato (suelos no generales), tornándolos inadecuados para la utilización de los seres vivos, en general del hombre, o que ocasionen cambios destructivos en los sistemas naturales o humanos (ecosistemas) en sus partes o en su todo, ocasional, intermitente o permanentemente.

Según su naturaleza se dividen en cuatro categorías:

Sólido

Líquido

Gaseoso

Energético

**Contaminación Cuantitativa:** Se denomina contaminación cuantitativa al fenómeno por el cual, a causa de la actividad humana, se introducen sustancias extrañas en los medios naturales hasta alcanzar niveles peligrosos para los seres vivos.

**Contaminación Cualitativa:** Se denomina contaminación Cualitativa el fenómeno por el cual, a causa de la actividad humana, se introducen en los medios naturales entidades sobrantes excesivas de forma de energía que induzcan en ellos cambios físico-energéticos, nefastos para los seres vivos.

La contaminación cualitativa se denominará según el agente activante así:

Térmica: la que origina exceso de calor

Acústica: la que origina exceso de sonido

Radioactiva: la que origina exceso de energía radioactiva.

**Actividades Contaminantes o Poluentes:** Todas aquellas que viertan en los medios (líquido y aéreo), afluentes sólidos, líquidos, gaseosos o energéticos que, por su naturaleza, características, concentración o volumen se tornen imposibles o difícilmente absorbidas, dispersadas, o degradadas por medio de los mecanismos naturales de depuración.

**Actividades Contaminantes Degradantes:** Son todas aquellas que debido a sus procesos y a sus desechos, causen destrucción o deterioro físico químico, biológico o funcional, a los elementos del suelo, Paisajísticos, o ambientes de los ecosistemas naturales o humanos.

**Focos de Contaminación:** Es todo punto industrial de evacuación de efluentes contaminantes.

**Áreas de Contaminación:** Son las zonas industriales que incluyan una o más actividades contaminantes y donde los niveles de contaminación alcancen las concentraciones máximas permisibles establecidas o lo superen, para una o más sustancias.

**Áreas de Influencia:** Son áreas de influencia las que contengan contaminación y las sometidas a la acción de uno o más elementos contaminantes, con un índice de concentración igual o superior a las Contaminaciones Máximas Permisibles (CMP).

Las zonas que presentan concentraciones de sustancias contaminantes por debajo del 50% de la (CMP) Contaminación Máxima Permissible se consideran fuera del área de influencia.

**Contaminación Severa:** La que exceda en un 30% o más de las concentraciones máximas permisibles (CMP) para cualquier sustancia.

**Contaminación Normal:** Todas las emisiones de efluentes contaminantes que oscile entre los límites máximos permisibles de concentración (CMP) y un 30% por encima de ellos.

**Áreas Limpias:** La urbana o rural que está exenta de contaminación antropógena (contaminación producida por el hombre y sus actividades), o de donde los elementos contaminantes presenten índices de concentración por debajo del 30% de la CMP para una o más sustancias.

**ARTICULO 133.** En el presente reglamento se consideran como actividades contaminantes o poluentes, todas aquellas que debido a sus acciones industriales, introduzcan en el ambiente (atmósfera, agua, suelos), elementos de desechos considerados como contaminantes, en concentración iguales o superiores a al CMP para una o más de sus efluentes, sean sólidos, líquidos, gaseosos o energéticos.

**ARTICULO 134.** Son actividades contaminantes primarias todas aquellas cuyos productos de desecho provengan de actividades agropecuarias y afines y sean biodegradables.

**ARTICULO 135.** Son actividades contaminantes secundarias todas aquellas cuyos productos de desecho, biodegradables o no, sean distintas a los señalados en el ARTICULO anterior.

**ARTICULO 136. Respecto a la Ubicación de las Actividades Contaminantes:** Se considera zona de alto peligro, las urbanas de alta densidad de población situadas dentro de un área de influencia o donde la concentración de contaminantes sea severa.

**Parágrafo.** Considerase zonas potencialmente peligrosa para la ubicación de actividades poluentes:

Zonas sujetas a inversiones térmicas  
Zonas sujetas a calmas prolongadas (de vientos)  
Zonas sujetas a vientos unidireccionales que atraviesan concentraciones poblacionales humanas  
Zonas sujetas a períodos de lluvia variables o cortas  
Zonas de baja pluviosidad  
Áreas acuáticas de baja capacidad de carga ya sean corrientes o estancadas  
Tierras fértiles de clases I, II, III, dedicadas a la agricultura o ganadería intensiva, especialmente si sus productos se destinan al consumo directo natural  
Zonas donde se presenten concentraciones habitacionales humanas  
Zonas de densidad doméstica, animal o salvaje  
Zonas forestales, de transición (sujetas a sucesión ecológica)  
Zonas de suelos inestables, áreas susceptibles de inundación, anegación o avenidas y áreas donde se pueda presentar deslizamientos y desprendimientos  
Terrenos de clase VII y VIII y todos aquellos dedicados a:

Deporte colectivo, popular o privado  
Reservas Florísticas o Faunísticas  
Aguas corrientes o estancadas donde se adelanten programas de repoblación piscícola

Todas aquellas zonas que CORPOBOYACÁ en uso de sus atribuciones legales, declare bajo su protección y vigilancia

**ARTICULO 137.** Se tendrá como norma general que los agentes contaminantes actual y potencialmente peligrosos, deberán tener tratamientos especiales para caso particular

**Parágrafo.** Teniendo en consideración que cada área natural tiene aspectos ecológicos diferentes que exigen tratamientos propios, cada industria pulente será tratada como caso especial y su emplazamiento físico requerirá estudio ambiental individual acorde con la legislación vigente.

Constituyen contaminación ambiental aérea de alta penetración las emanaciones de aerosoles y de partículas materiales vivas e inertes que tengan diámetros entre 0.00001 y 100 Micras detectadas dentro o sobre los límites de las áreas de contaminación e influencia y que penetren profundamente dentro de los pulmones.

Implican contaminación ambiental aérea de baja penetración las emanaciones de aerosoles y partículas vivas submicroscópicas o sobre los límites de las áreas de contaminación e influencias y que alcancen los pulmones sin penetrar en lo alvéolos.

Es contaminación impregnante aérea toda la ocasionada por efluentes sólidos o líquidos cuyas partículas tengan diámetros comprometidos entre 1.000 y 2.000 micras y que queden retenidas en las mucosas nasales, faríngeas y bronquiales.

**ARTICULO 138.** Cualquier actividad cuyos efluentes contaminantes aéreos pertenezcan a cualquiera de las tres clases definida en el ARTICULO 7 del presente Acuerdo deberá dotarse:

En primer caso, de filtros especiales o de tratamientos físicos mecánicos adecuados que eliminen el peligro de la contaminación de alta penetración

En segundo y tercer caso se deberán disponer separadores precipitadores o mecanismos adecuados que controlen la contaminación de baja penetración y la de impregnación.

**Parágrafo°.** Si hubiere lugar a los tres tipos de contaminación simultáneamente, la industria deberá buscar soluciones adecuadas para eliminar el peligro de la primera reducir al mínimo o definitivamente la segunda y la tercera.

**ARTICULO 139.** Las actividades declaradas contaminantes y cuyos efluentes sean poluentes aéreos, deberán dotarse de chimeneas adecuadas, diseñadas sobre especificaciones individuales para cada caso, mientras no se disponga de instalaciones de control ambiental más adecuadas y eficientes.

**Parágrafo.** Las normas técnicas de las chimeneas, sus alturas, tipo de construcción y especificaciones básicas, serán dadas por el INPES, y en su defecto, se aplicarán las normas consideradas en el Art. Siguiente.

**ARTICULO 140.** Para la altura mínima de cualquier chimenea de descarga se tendrá en cuenta la calidad del factor de contaminación y sus características del entorno industrial de acuerdo a las siguientes normas generales:

Producción de desecho poluentes de alta penetración: La chimenea deberá estar dotada obligatoriamente de un filtro depurador que elimine el peligro de envenenamiento ambiental, en caso que se demuestre que existe tal peligro en forma actual o potencial.

Producto de desechos poluentes de baja penetración o impregnación. De acuerdo al tipo de industria se procederá de la siguiente manera:

Industria pequeña y mediana. La boca de la chimenea deberá estar situada sobre un cilindro (metálico o arcilla y cementos) convenientemente instalado, a una altura no inferior a 1.60 metros sobre el horizonte de la cumbre más alta que se encuentra en un radio de 25 metros, tomando como centro la chimenea en cuestión

Industria pesada. Las chimeneas de las industrias, fuera de las especificaciones propias que puedan a causa de destinaciones especiales, deberán tener una altura de 1 1/2 a 2 veces la altura del cuerpo físico de la estructura protuberancias del terreno, que en un radio de 0 a 200 metros forme parte del entorno industrial de la actividad en cuestión.

**Parágrafo°.** Para la industria pesada regirá las mismas consideraciones sobre protección ambiental y control de contaminación aérea de los tres tipos, expuestas en el Art. 112 de presente Acuerdo.

**ARTICULO 141.** En las zonas sujetas a inversión térmica y zonas de viento en calma las industrias deberán disponer de estaciones indicadoras de tales fenómenos para prevenir accidentes.

**ARTICULO 142.** Se declaran zonas de peligro todas aquellas áreas de influencia, donde, medido el promedio de contaminación ambiental, se encuentra que este sobrepasa las concentraciones máximas permisibles (CMP), para uno o varios contaminantes, entre un 30% y un 100% por encima de lo establecido como normales.

**ARTICULO 143.** Se declaran zonas de intenso peligro aquellas áreas de contaminación e influencia donde se encuentre que la CMP para uno o varios contaminantes sobrepasa un 100% de lo establecido como normales.

**ARTICULO 144.** Se consideran zonas en emergencias. Aquellas áreas de contaminación y de influencia donde se encuentre que las concentraciones para uno o varios afluentes contaminantes equivalgan o excedan de la concentración normal según Art. 112.

**Parágrafo°.** Aquellas áreas donde se haya alcanzado el límite de las concentraciones máximas permisibles CMP serán declaradas potencialmente peligrosas.

**ARTICULO 145.** Las zonas declaradas de intenso peligro (Art. 13) deberán ser evacuadas con la mayor brevedad, para evitar accidentes mortales, cerrada temporalmente la actividad contaminante y no podrá permitir la iniciación de labores hasta que no corrijan en totalidad el fenómeno de alteración del medio y la zona retorne la normalidad.

**Parágrafo 1°.** En las zonas de peligro y emergencia declarada de esta calidad por los técnicos de Sanidad Ambiental deberán cerrarse las actividades contaminantes hasta tanto no se solucione el problema de evaluación de desechos, y el área de influencia retorne a la normalidad ambiental.

**Parágrafo 2°.** En las áreas declaradas potencialmente peligrosas deberán ser tomadas todas las precauciones, para evitar que la CMP sobrepasen las normas fijadas, emplazándose a las actividades para que en un término de tiempo prudencial coloquen las protecciones ambientales necesarias.

**ARTICULO 146.** Las medidas que se tomen para limitar, impedir, o suprimir la contaminación ambiental atmosférica, serán propuestas en cada caso por un técnico que recomendará los procedimientos a seguir. Concepto sustentado por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 147. Contaminación del Medio Líquido:** Es el acto por el cual se introducen en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase) sustancias líquidas, sólidos y gaseosas, (de grano fino, coloides, solutos) energéticas que dañen, envenenen o perjudiquen la calidad del agua natural o que hagan adquirir características indeseables, tales como olores, turbidez, apariencia, que reste o demerite su calidad, para ser utilizada para las plantas, animales y en especial para los seres humanos.

**Parágrafo°.** La introducción de partículas vivas (protozoarios, bacteria, virus y otras formas vivas) se considerados como un caso especial de contaminación biológica que tendrá idéntico tratamiento a la contaminación por materias inertes, para efectos de la protección de medio líquido.

**ARTICULO 148.** Toda actividad cuyos efluentes líquidos sean en parte o en su totalidad aceites minerales o grasas disueltas o mezcladas deberá adoptar sistemas adecuados para su tratamiento, que incluirá retención y separación de las mismas del medio líquido, antes de verter las aguas residuales a ecosistemas acuáticos.

**ARTICULO 149.** Los aceites minerales deberán sufrir procesos adecuados, tendientes a eliminarlos, o en lo posible, antes de verterlos en los sistemas acuáticos. Tales procesos deberán tender a reducir su toxicidad o degradarse hacia formas no oleaginosas por tratamientos bacterianos u otros procedimientos, a fin de evitar la formación de películas aislantes, que impidan la remisión de bióxidos de carbono y de oxígeno y otros gases vitales en los sistemas acuáticos.

**Parágrafo°.** Los hidrocarburos en general, en sus formas contaminantes vertidos en el medio líquido, deberán ser considerados como contaminantes de alta peligrosidad, debido a las características anotadas anteriormente y a su tendencia a actuar como disolventes dentro del agua de sustancias tales como los hidrocarburos clorados, concentrándolos y tornándolos doblemente tóxicos e incrementando su persistencia.

**ARTICULO 150.** Se consideran altamente contaminantes todos los ácidos fuertes (orgánicos e inorgánicos), los aldehídos, las sales disueltas y otros compuestos y sustancias que, en concentraciones iguales o mayores a los permisibles, sean arrojados en estado líquido o sólido a los ecosistemas acuáticos.

**Parágrafo°.** Éste ARTICULO se aplicará en el caso de aquellas industrias que arrojen directamente las sustancias contaminantes, por medio de conducciones especiales (cañerías y desagües) o directamente por medio de las alcantarillas urbanas.

**ARTICULO 151.** Considérese industrias contaminantes degradantes del medio líquido, todas aquellas que de una u otra forma arrojen líquidos eutrofisantes o sustancias sólidas de pequeña, mediana y gran masa, que destruyan las formas vivas, obstruyan los cauces o destruyan e inhabiliten el paisaje acuático y la ribera.

**ARTICULO 152.** Los contaminantes acuáticos, ya sean gaseosos, líquidos, sólidos o energéticos provenientes de las actividades humanas, industriales deberán en todos los casos ser sometidos a control para evitar daños y perjuicios de cualquier índole a las cuencas hidrográficas, ya sea que abastezcan directa o indirectamente concentraciones humanas o no.

**ARTICULO 153.** Se consideran aguas contaminantes todas aquellas que no presenten una calidad óptima para el consumo humano, por su color, olor, sabor, grado de turbidez, nivel bacteriano o cualquier otra característica indeseable.

**Parágrafo°.** Será prohibida la utilización de las aguas que se declaren contaminadas para el consumo humano, animal, como para regadíos de cultivos agrícolas, mientras tanto desaparezca el factor contaminación que las degrada o sea controlado el foco de contaminación y restablecidas las condiciones normales del medio.

**ARTICULO 154.** Son aquellas eutrofisadas todas aquellas que, debido a su degradación e incremento de formas anaeróbicas y el bajo contenido de oxígeno, no soporten formas de vidas anaeróbicas.

**Parágrafo°.** Las aguas eutrofisadas deberán ser prohibidas para el consumo humano y animal, hasta tanto no sean restablecidas las condiciones naturales del medio ambiente acuático.

**ARTICULO 155.** Las actividades que expelen sustancias consideradas como venenosas, sólidas o líquidas, sin consideración a su grado de toxicidad deberán adoptar métodos adecuados para deshacerse de ellas, evitando por todos los medios verterlas en aguas naturales, ya sea directa o indirectamente.

**Parágrafo°.** Los tratamientos de líquidos residuales o de aguas de desecho industrial, se ajustarán normas estrictas y específicas para el contaminante o el grupo de contaminantes (factor de contaminación) que para el efecto determinen el INPES, la División de Saneamiento Ambiental y/o CORPOBOYACÁ.

**ARTICULO 156.** Contaminación y degradación por sólidos: es la deposición, acumulación o dispersión de materiales sólidos, la disposición, acumulación degradación del suelo por sólidos, la disposición, acumulación o dispersión de materiales sólidos en forma de polvo, arena o partículas de diámetro superior, o sustancias materiales de desecho de grano grueso o mayores.

**ARTICULO 157.** Se consideran materias contaminantes degradantes del suelo todos aquellos efluentes industriales sólidos o líquidos que destruyan los seres vivos del área, los suelos, los factores Paisajísticos que causen acumulaciones de aspectos desagradables ala vista, o malolientes, o que tornen focos potenciales de infecciones o infestaciones.

**ARTICULO 158.** Se consideran industrias contaminantes degradantes del substrato terrestre:

Las que causen destrucción física, violenta o pasiva, sobre los elementos Paisajísticos de cualquier área terrestres.

Aquellas cuyas actividades induzcan transformaciones destructivas del suelo.

Las que induzcan cambios constitucionales en los suelos a causa de las actividades de sus efluentes sólidos o líquidos

Las que depositen materiales sólidos en cantidades suficientes para causar deterioro físico, químico, biológico y funcional en los suelos de áreas escogidas como vertederos y que tengan uso y destinación diferentes a esta actividad..

Todas aquellas industrias que depositen materias primas sólidas en cantidades suficientes para crear condiciones antibióticas e insalubres y que puedan influir notoriamente en la sanidad de las áreas adyacentes.

Todas aquellas actividades que viertan sobre los suelos, líquidos malolientes, venenosos, tóxicos o que actúen como catalizadores y agentes de transformación de las condiciones edáficas.

Todas aquellas actividades que viertan en subterráneos o pozos sustancias calificadas como altamente tóxicas, sin la protección técnica adecuada para impedir la filtración de dichas sustancias y por consiguiente la contaminación de las aguas subterráneas, sin consideración a si tales sustancias son sólidas, líquidas, gaseosas o radiactivas.

**ARTICULO 159.** Toda actividad degradante contaminante del suelo por cualquiera de las causas anotadas en el anterior ARTICULO, deberá someter sus efluentes sólidos o líquidos a tratamientos específicos que impidan el impacto ambiental que estos puedan causar en el área terrestre dedicadas a vertederos.

**ARTICULO 160.** Los desechos sólidos, susceptibles de causar contaminación degradación deberán ser clasificados, separados y tratados antes de proceder a arrojarlos en vertederos públicos o privados.

**ARTICULO 161.** La clasificación de los desechos se efectuará sobre la calidad, naturaleza y tipo de impacto ambiental que pueda causar y para el efecto se utilizará la siguiente clasificación u otra cualquiera establecida por un organismo competente.

Sólido, metálico ferrosos

Sólidos, metálicos no ferrosos

Sólidos, silicio, cerámicos y desechos de la construcción

Sólidos, biodegradables primarios

Sólidos, biodegradables, secundarios diferentes a los ya enunciados

Sólidos, tóxicos o venenosos

Líquidos, biodegradables primarios o secundarios

Aceites y grasas minerales

Líquidos, tóxicos

Sólidos, pulverizados no tóxicos

Sólidos pulverizados tóxicos o venenosos

Materias fecales y orgánicas en descomposición o en proceso de ésta, de origen animal, vegetal o humano

Sustancias radiactivas de cualquier clase

**ARTICULO 162.** Los contaminantes sólidos biodegradables primarios (de origen agrícola) no podrán ser vertidos en zonas sujetas a inundación, ni sobre riberas de cursos fluviales, salvo permiso especial concedido por los organismos gubernamentales competentes y solo en caso de que se haya demostrado la inocuidad de las sustancias para el ecosistema acuático.

**ARTICULO 163.** Los contaminantes degradantes sólidos secundarios de cualquier tipo no podrán ser vertidos por la fabrica o industrias que los produzcan, en las áreas que destinen como vertederos, sin un estudio previo del tipo de impacto ambiental que dichos efluentes puedan ocasionar en las áreas circunvecinas, especialmente si éstas están habitadas.

**ARTICULO 164.** Ninguna sustancia contaminante degradante sólida secundaria de alta, media o baja toxicidad o de concentración suficiente para tornarla tóxica podrá ser vertida:

A cielo abierto  
En cursos fluviales, en cercanías o en zonas sujetas a inundaciones  
En pozos subterráneos en zonas de infiltración, sin las correspondientes envolturas de protección  
En excavaciones efectuadas en zonas de usos agrícolas  
En áreas de destinación especial o en sus cercanías  
En vertederos de uso público o municipal  
Dentro del perímetro urbano y suburbano

**Parágrafo°.** Las actividades declaradas contaminantes degradantes por los desechos sólidos que evacuan, deberán informar ante La División de Saneamiento Ambiental y CORPOBOYACÁ.

Donde se arrojan los desperdicios sólidos  
Periodicidad de la evacuación  
Cantidad de desechos  
Clases de desecho (Ver ARTICULO 31).  
Características particulares de algunos de ellos

**ARTICULO 165.** Toda actividad que produzca contaminación degradación por sólidos biodegradables primarios, deberá aplicar técnicas especiales para su evacuación y ubicación tales como:

La combustión limpia rápida  
El secado y trituración  
El compostaje  
La compactación  
El relleno sanitario  
El reciclaje de los desechos

**ARTICULO 166.** Las materias sólidas biodegradables primarias que no estén sometidas a ninguno de los tratamientos considerados en el ARTICULO anterior, no podrán ser ubicados cerca de las concentraciones humanas de ningún tipo.

**ARTICULO 167.** El relleno sanitario no se permitirá en áreas sujetas a infiltración que alimenten fuentes de agua de uso actual o potencial humano o animal.

**ARTICULO 168.** Las especificaciones sobre los efluentes sólidos, su naturaleza y el tipo de impacto ambiental que causen en las zonas urbanas rurales y de expansión serán determinan para cada área y para cada tipo de industria o conjunto homogéneo de industrias.

**ARTICULO 169.** En toda área de contaminación degradación por sólidos y su posible área de influencia, que en el momento de entrar en vigencia en este Acuerdo, adolezca de un grave estado de contaminación degradación, deberán adoptarse medidas o controles que impidan que la degradación alcance otras zonas aledañas induzcan allí deterioros similares. El proceso de restauración se acometerá dentro de un plazo no superior de seis meses, contados a partir de la fecha de vigencia del presente Acuerdo y serán consultados ante CORPOBOYACÁ.

**Parágrafo°.** Estos controles se indicarán en cada caso por especificaciones para el área, tales como, barreras naturales o artificiales, en altura o profundidad tales como seres vivos, taludes, barreras de concreto de piedra o metálica, zanjas, fosos o vallados.

**ARTICULO 170.** Todas actividades degradantes por sólidos deberán definir el área donde se van a arrojar los sólidos efluentes provenientes de sus actividades industriales, previa autorización de la autoridad competente.

**ARTICULO 171.** Toda zona dispuesta para servir de vertederos de efluentes sólidos, deberá tener las siguientes especificaciones especiales:

- Que estén distantes entre 0.5 y 1 kilómetros de cualquier área habitada
- Que estén situadas a no menos de 300 metros de cualquier área de tránsito
- Que el impacto ambiental que se ocasione en la zona sea el menor posible
- Que el área escogida posea las suficientes defensas naturales o artificiales.
- Que no comprendan sitios de interés cultural, social y recreativo, o zonas educacionales, ni pertenezcan a las zonas declaradas especiales por las reglamentaciones concernientes.
- Que se halle lejos de fuentes, arroyos, embalses, tomas de aguas sujetas a inundaciones y a una distancia no inferior de 300 metros de tales áreas
- Que las barreras sean suficientemente seguras como para impedir la dispersión de los sólidos contaminantes por medio de personas, animales, lluvias, vientos.
- Que no comprenda áreas destinadas a la agricultura, la ganadería y otras actividades agropecuarias

**ARTICULO 172°.** **Contaminación Térmica:** Son todas aquellas que, debido a su proceso industrial, utilicen en forma directa e indirecta, pero de modo constante, fluidos naturales (agua y aire) para enfriar sus instalaciones y que una vez utilizados los devuelvan al medio ambiente a temperaturas absolutas superiores al 10% de la del medio ambiente, en cantidades tales que generen un área de influencia que afecte las condiciones ambientales de su entorno. Considerase como tales las termoeléctricas, industrias galvánicas, incinerados, cocciones por vapor, motores de combustión interna, calderas, entre otras.

**ARTICULO 173.** Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, Paisajísticos o climáticos.

**ARTICULO 174.** Toda industria que vierta en el medio ambiente cantidades residuales de calor, directa o indirectamente, deberá dotarse de los elementos técnicos o naturales que eliminen la contaminación térmica, por difusión de calor, de una manera inocua en las áreas de influencia.

**ARTICULO 175.** Los fluidos naturales de enfriamiento no podrán ser devueltos a los ambientes sin un tratamiento previo que difunda el calor concentrado hasta una temperatura máxima del 5% superior a la medida ambiental, computada como base en el cero absoluto (-273°C).

**ARTICULO 176.** **Contaminación Acústica:** Se consideran industrias productoras de “contaminación acústica” todas aquellas cuyas actividades produzcan ruido y sonido molestos o peligrosos para las personas o animales que participen en sus actividades, o que se encuentren cerca de los focos de emisión y dentro del área de su influencia.

**ARTICULO 177.** Se determinará como contaminación acústica al exceso de ruidos y sonidos molestos presentes en un recinto cerrado o áreas abiertas

**Parágrafo 1.** El exceso de ruido se medirá en unidades físicas (decibeles) o subjetivas (sones o fones).

**Parágrafo 2.** El exceso de ruido se considerará de acuerdo a las siguientes variables:

Intensidad  
Frecuencia

Volúmenes  
Duración  
Intermitencia  
Variabilidad  
Tiempo de exposición

**ARTICULO 178.** Se considerará que un área adolece de contaminación acústica, cuando el nivel del ruido produzca o pueda producir alguna o algunas de las siguientes manifestaciones:

Enmascaramiento de la palabra  
Enmascaramiento del sonido  
Interferencia  
Sordera benigna, parcial momentánea  
Sordera aguda crónica parcial o momentánea  
Manifestaciones fisiológicas de desequilibrio, crónicas parciales o momentáneas  
Manifestaciones de desordenes síquicos que se traduzcan en desarreglos emocionales, perspectivos  
Cuando se reduzca la efectividad intelectual  
Cuando el nivel de ruidos arrojen una medida superior a 80 decibeles o 90 fones, como es el producido por una motocicleta a plena marcha a 5 metros de un observador

**Parágrafoº.** Cualquier foco de contaminación acústica se considera como peligrosa cuando se demuestre que a 10 metros del foco de perturbación ondulatoria se percibe un nivel de ruido, equivalente a 90 fones o más. En tal caso se procederá al cierre de la instalación hasta tanto no se reduzca el nivel de ruidos a márgenes tolerables para la audición humana.

**ARTICULO 179.** Se considerará que una actividad dada, esta contaminando acústicamente un área, cuando esta se ve sometida a ruidos que causen uno, varios o todos los eventos anotados en el ARTICULO 48 a personas vinculados a ellas o extraños que habiten su área de influencia.

**ARTICULO 180.** Toda actividad causante de contaminación acústica, deberá dotarse elementos absorbentes o eliminadores del ruido, naturales o artificiales, que obtengan la reducción del mismo en su origen o que impidan que salgan al exterior y que actúen especialmente sobre la intensidad.

**Parágrafo 1º.** Una vez obtenida la licencia de saneamiento correspondiente, la empresa deberá dotarse de los elementos físicos mecánicos o naturales de depuración y control del factor de contaminación que le exija, dentro de los seis meses siguientes a la expedición de dicha licencia.

**ARTICULO 181.** Para la ubicación de las actividades poluentes se tendrá en cuenta:

Grado de impacto ambiental  
Localización urbana o local  
Las actividades que emitan efluentes contaminantes materiales o energéticos actual o potencialmente contaminantes del medio aéreo se ajustarán a las normas y disposiciones generales dadas en el Art. 9 del presente acuerdo y deberán ubicarse preferentemente en aquellas zonas previamente dispuestas para tal efecto.

**ARTICULO 182.** Con respecto a la ubicación de las actividades poluentes, se clasificarán las zonas urbanas y rurales.

Zonas Urbanas: Todas aquellas que pertenezcan al casco urbano y estén incluidas en el perímetro urbano definido por el Municipio.

**ZUV:** (Zonas urbanas de viviendas) o residenciales exclusivas. Únicamente para vivienda residencial

**ZUM:** (Zonas urbanas mixtas) o residenciales mixtas: vivienda y comercio

**CE:** o comerciales exclusivas.

**ZUM:** (Zonas urbanas mixtas) o comerciales mixtas: comercio e industria del tipo de bajo impacto ambiental (A.B.I.A) salvo las industrias pertenecientes a la clase Z.U.I (actividades poluentes primarias)

**Zonas Rurales:** Son todas aquellas ubicadas por fuera del perímetro urbano o suburbano en caso de que éste esté definido.

**ZIR:** (Zonas industriales rurales) o industriales mixtas: zonas industriales para la zona ligera y semipesados dl tipo AM.I.A.

**ZIR:** (Zonas industriales rurales) o industrias pesadas.

**ZIAR:** (Zonas industriales de alto riesgo) o industriales para el tipo A.A.R. (actividades de alto riesgo).

**ZIDER:** (Zona industrial de destinación especial rural) o industria de destinación especial rural.

**ARTICULO 183.** Toda actividad contaminante primaria o secundaria de bajo impacto ambiental (A.B.I.A) se ubicará preferentemente en zonas del tipo ZUM.

**ARTICULO 184.** Toda actividad contaminante primaria o secundaria de mediano impacto ambiental (A.M.I.A) se ubicará preferentemente en la zona rural tipo ZIR, siempre y cuando se ajusten a lo expuesto en el Art. 4° y 5° del presente acuerdo.

**Parágrafo°.** No podrán ser localizadas en este tipo de zonas las actividades primarias del tipo A.M.I.A, expuestas en le Art. 60 Clase I, en especial las que pertenecen a las consideradas en las categorías 3 las cuales se deberán ubicar totalmente fuera del perímetro urbano y suburbano. En territorio rural en zonas de tipo ZIDER a una distancia no inferior a 700 metros de la concentración humana más próxima, con protecciones adecuadas al tipo y magnitud de la actividad.

**ARTICULO 185.** Toda actividad contaminante primaria o secundaria de alto impacto ambiental (AAIA) deberá ubicarse en zonas de destinación específica para tal tipo de actividad. Tales áreas especiales para industria pesada, deberá encontrarse separadas del casco urbano por una distancia nunca inferior de 1.000 metros en áreas escogidas por los municipios, que se ajusten en lo dispuesto del presente acuerdo. Deberán establecerse obligatoriamente las correspondientes defensas ambientales y controles del factor de contaminación, expuestas ARTICULO 60 clase C Sobre las recomendaciones aconsejadas de acuerdo con el tipo de efluentes contaminantes que expelan.

**Parágrafo°.** Para las actividades poluentes o contaminantes primarias (APP) consideradas en el ARTICULO 59 de la clase I, categorías A, D, E, H, I, M J, K, M, las cuales deberán ubicar fuera del perímetro urbano en lugares apropiados (zonas del tipo Z.I.D.E.R), a una distancia no inferior a 1.000 metros del punto más próximo a una concentración urbana y con una protección ambiental adecuada, de los tipos expuesto en el ARTICULO 53 concerniente al control de emisión de afluentes de tipo sólido, líquido gaseoso.

**ARTICULO 186.** Toda actividad contaminante primaria o secundaria de medio Impacto Ambiental (AMIA) se ubicará preferentemente en la zona urbana de tipo ZUI o en la rural del tipo ZIR, siempre y cuando se ajusten a lo expuesto en el ARTICULO 59 Clase B.

**Parágrafo°.** No podrán ser localizado en este tipo de zonas las actividades primarias del tipo AMIA, expuestas en el ARTICULO 59 Clase I, en especial las que pertenecen a las consideradas en las categorías A, D, E, H, I, J, K, M, las cuales se deberán ubicar totalmente fuera del perímetro urbano y suburbano. En territorio rural en zonas de tipo ZIDER a una distancia inferior 700 metros de la concentración humana más próxima, con protecciones adecuadas al tipo y magnitud de la actividad.

**ARTICULO 187.** Toda actividad contaminante primaria o secundaria de alto impacto ambiental (AAIA) deberá ubicarse en zonas de ubicación específica para el tipo de actividad. Tales áreas especiales para industria pesada, ZIR, deberán encontrarse separadas del casco urbano por una distancia nunca inferior a 1.000 metros en áreas escogidas por municipios, que se ajusten a lo expuesto en el ARTICULO 60 Clase C del presente. Deberán establecerse obligatoriamente las correspondientes defensas ambientales y controles del factor de contaminación, expuestos en el ARTICULO 61 sobre las recomendaciones aconsejadas de acuerdo con el tipo de efluente contaminante de que expelan.

**Parágrafo°.** Para las actividades poluentes o contaminantes primarias (APP) consideradas en el ARTICULO 59 de la Clase I, categorías A, D, E, H, I, J, K, M, deberán escogerse terrenos apropiados, de tipo (ZIDER), fuera de los parques industriales y a distancia nunca inferiores a los 1.000 metros, del punto de concentración humana más próximo.

Además deberán contar con las protecciones ambientales específicas que requiera su clase particular.

**ARTICULO 188.** Ninguna actividad contaminante secundaria del tipo de alto riesgo podrá ubicarse dentro del perímetro urbano o suburbano, ni en parques industriales mixtos, ni en zonas aledañas a ubicaciones industriales de tipo ZIDER.

Deberán en cambio localizarse en zonas distintas para tal clase de actividades del tipo ZIDAR.

La distancia mínima a cualquier concentración humana no podrá ser inferior a 2.000 metros. No obstante las Procesadoras de cementos, siderúrgicas y las fundidoras y Procesadoras de metales, tales como el mercurio, el plomo y sus derivados, no podrán ubicarse a distancias inferiores a 10.000 metros del punto de concentración humana más próxima. Para su ubicación de sitios ubicados a menos de 20 kilómetros de los centros urbanos deberá tenerse en cuenta el ARTICULO 59 del presente capítulo y demás disposiciones técnicas que rijan para el efecto, además de las disposiciones sanitarias medio ambientales necesarias para prevenir absolutamente la contaminación.

**ARTICULO 189.** Clasificación de las actividades contaminantes:

La clasificación de las empresas poluentes se hará de acuerdo a su clase, grado de impacto ambiental y calidad de los efluentes.

Se consideran especialmente susceptibles de causar contaminación y, por consiguiente, daños y degradación de los ambientes naturales o humanos, las industrias cuyos procesos la sitúen dentro de algunas de las siguientes clases y categorías generales:

**Clase I:** Industrias poluentes primarias APP: industrias cuyos efluentes polucionantes son de origen agropecuario y afines, exclusivamente se agrupan dentro de las siguientes categorías:

Aserrios y Procesadores de madera  
Procesadores de alimentos crudos, animales o vegetales

Para humanos  
Para animales

Procesadores de alimentos animales o vegetales cocidos, empacados o enlatados.

Para humanos  
Para animales

Procesadoras de productos de origen agropecuario de destinación diferente a alimentos.  
 Procesadoras de pulpas de madera, vegetales en general y afines  
 Procesadoras de fibra de origen animal o vegetal  
 Procesadores de productos químicos de origen vegetal  
 Industrias pasteurizadoras y afines  
 Hornos crematorios de sustancias primarias  
 Molinos, trilladoras, desmotadoras, trapiches, secadoras, tostadoras y afines.  
 Pesquerías y Procesadores de productos afines  
 Refrigeradoras y congeladores de productos alimenticios  
 Actividades pecuarias, industrias animales menores y crianza de animales domésticos en general

**Clase II:** Industrias Poluentes secundarias IPS: Industrias efluentes polucionantes sean de origen diferente a los de la Clase I se agruparán dentro de las siguientes categorías:

Procesadores de productos sintéticos derivados de los hidrocarburos y afines  
 Procesadores de productos sintéticos derivados del carbón y afines  
 Procesadores de minerales ferrosos, sus derivados y afines  
 Procesadores de minerales no ferrosos, distintos a los silicato, sus derivados y afines  
 Procesadores de silicato de cualquier grado, clase y riqueza, sus derivados y afines  
 Procesadores de sustancias químicas agropecuarias de cualquier clase, índole o género y sus derivados y afines  
 Procesadores de sustancias químicas industriales, distintas de las agropecuarias y medicinales, sus derivados y productos afines  
 Procesadores de productos de caucho de cualquier clase o género, sintéticos o naturales, sus derivados y productos afines  
 Procesadores de metales de cualquier clase, índole o género, sus derivados y productos afines  
 Procesadores de productos químicos – farmacéuticos  
 Procesadores de fibras sintéticas y afines  
 Procesadores de materiales de construcción y afines  
 Procesadores de productos explosivos, pirotécnicos y afines  
 Plantas automotrices de cualquier índole y Procesadores de partes automotrices y afines  
 Destilería de cualquier índole y afines  
 Refinerías de petróleo y procesos afines  
 Procesadores de carbón y afines  
 Procesadoras de derivados del carbón y del petróleo crudo de clase diferentes a los sintéticos, sus derivados y afines, tales como: alquitranes, asfaltos, pinturas, combustibles, volátiles, tintas, tinturas, colores y colorantes  
 Procesadores finales de fibra textiles, derivados y productos afines  
 Plantas termoeléctricas, hornos, calderas, crematorios, tostadoras y afines  
 Procesadores de productos químicos de lavado y limpieza, derivados ya afines  
 Procesadores de partes y aparatos electrónicos, electrodomésticos y afines  
 Reactores atómicos y Procesadores de productos fisiónables o fusiónables radioactivos  
 Altos hornos  
 Procesadores de gases de cualquier índole o clase, sus derivados y afines  
 Procesadores de partes y ARTICULOS metal-mecánicos de cualesquiera índoles o clase y afines.

**A-1:** Plantas de construcción y montaje de equipos de movilización transporte diferentes de los automotores y Procesadores de partes par los mismos.

**Parágrafo°.** La Unidad de Asistencia Técnica a los municipio del Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Salud mediante su División de Saneamiento Ambiental, estarán encargadas

de incluir a cualquier industria en algunas de las características establecidas o de crear par ellas una nueva, ajustadas a las definiciones sobre el particular, si así se requiere.

**ARTICULO 190°.** Las actividades poluentes se clasificarán de acuerdo al tipo de impacto ambiental en:  
Actividades de bajo impacto ambiental ABIA  
Actividades de mediano impacto ambiental AMIA  
Actividades alto impacto ambiental AAIA  
Actividades de alto riesgo AAR

**Clase A (ABIA):** Son Todas aquellas actividades cuyos procesos industriales o efluentes no causan mayor daño a su entorno

No se podrá clasificar dentro de ésta clase ninguna industria

Cuyos efluentes contaminantes de cualquier tipo afecten más allá de su entorno, generando un área de influencia

Cuyas cantidades de materias primas y energía, sean superiores a las estipuladas para la pequeña industria  
Cuyos efluentes contaminantes no reciban un tratamiento secundario (control del 80% del factor de contaminación) o terciario (control total del factor de contaminación)

Cuyas jornadas de trabajo no sean exclusivamente diurnas ni aquellas que tengan jornadas superiores a ocho horas de trabajo diario

Cuyos efluentes sólidos no reciban adecuado tratamiento razón por la cual causan impacto ambiental en los vertederos

Que produzcan ruidos molestos, olores desagradables, o que generen infecciones o infestaciones

Que por el gran movimiento de vehículos y operarios caucen malestar en el vecindario

Que no posean métodos adecuados para la expulsión de sus efluentes de cualquier tipo

**Clase B. (AMIA):** Son aquellas actividades que generan una zona de influencia, sin causar profundo malestar en ella y que afecte mediante su entorno y el área de influencia. No podrá catalogarse dentro de ésta categoría aquellas industrias:

Que genere un área de influencia y la afecte gravemente

Cuyas cantidades de materia prima y energía de cualquier tipo, sobrepasen las estipuladas para la empresa mediana

Cuyos efluentes no reciban tratamiento, por lo menos primario, (control del 60% de los factores contaminantes)

Cuyas jornadas de trabajo sean superiores a 8 horas diarias e inferiores a 12, con menos de 4 horas de labor nocturna

Cuyos efluentes sólidos no reciban adecuado tratamiento y causen, por ello, grave impacto en los vertederos y generen áreas de influencia

Que produzcan ruidos peligrosos, enmarcaciones tóxicas y generen infecciones o infestaciones peligrosas

Que, por el gran movimiento de vehículos y operarios, causen traumatismo a personas que habitan en el área

**Clase C (AAIA):** Se considera actividades de alto impacto ambiental todas aquellas:

Cuyos efluentes de cualquier tipo generen un área de influencia que afecte gravemente los seres vivos y los factores Paisajísticos

En que el volumen y calidad de sus efluentes sobrepasen dentro y sobre los límites del área de influencia la CMP por cualquiera de ellos

En que el volumen de transporte y operarios transformen en exclusiva para la industria las vías de acceso

Que la jornada de trabajo sea superior a 12 horas diarias

Cuyo consumo de materia prima y energía de cualquier tipo, las ubique dentro de la industria pesada  
Que no ejerzan ningún tipo de control sobre los factores contaminantes, lanzándolas a los medios con el  
100% de su capacidad poluentes o contaminantes  
En que la contaminación cualitativa sobrepasen los límites establecidos

**Clase D. (AAR):** Se considera actividades de alto riesgo todas aquellas que:

Por la índole de las materias primas que utilizan o por los productos que elaboran o almacenan, pueden  
poner en peligro la vida de los seres vivos de su entorno o área de influencia

Por las emanaciones tóxicas que arrojan, pueden causar la muerte de los seres vivos del área de influencia

Por el volumen de sus efluentes y las concentraciones de éstos, los convierten en muy tóxicos

Por su actividad industrial induzcan una grave degradación, irreversibles en los factores Paisajísticos

**Parágrafo 1º.** Toda actividad contaminante que pertenezca a una categoría determinada, si presenta o  
llegare a presentar a uan características de una categoría superior, se clasificará automáticamente en ésta.

**Parágrafo 2º.** Una actividad de categoría en tanto no cumpla los requisitos que exige la categoría inferior.

Corresponde a las clases de actividades poluentes señaladas en el presente ARTICULO:

**A la Clase A:** Panaderías, biscocherías, Zapaterías, talabarterías, confecciones, textiles reparaciones de  
electrodomésticos, artesanías, restaurantes y cafeterías, manufacturas de alhajas.

**A la Clase B:** Industrias metal-mecánicas, talleres de automotores medianos y grandes, Procesadores de  
cueros y afines, tintorerías y lavanderías, industrias de ARTICULOS de tocador, Procesadores de tabaco,  
sabrerías.

**A la Clase C:** Destilerías, Procesadores de alimentos, aserradoras y afines, mataderos, Procesadores de  
metal, plantas termoeléctricas, laboratorios procesadores de productos derivados del petróleo y el carbón,  
Procesadores de bebidas gaseosas, petroquímicos, recuperadoras de metales, Procesadores de  
ARTICULOS de cemento y productos afines, Procesadores de silicato diferentes a la fábrica de cemento,  
Procesadores de producto químicos agropecuarios.

**A la Clase D:** Procesadores de explosivos y afines, refinerías de petróleo, Procesadores de cemento,  
Procesadoras de minerales sulfurados, Procesadores de gases y líquidos venenosos, Procesadores de  
detergentes.

**ARTICULO 191º.** Recomendaciones Sobre Usos Industriales: Son recomendaciones de usos general,  
sobre el control del factor de contaminación y el fenómeno de degradación, para todas aquellas actividades  
consignadas en el ARTICULO 59, que intervengan en el ambiente e introduzcan cambios substanciales  
que caigan dentro del grupo de la contaminación, la contaminación – degradación y la degradación  
absoluta.

Dichas recomendaciones se ordenan de acuerdo a las siguientes categorías:

Contaminación cuantitativa atmosférica  
(Contaminación cuantitativa del medio aéreo), por:

Sólidos, orgánicos e inorgánicos.

Polvos  
Humos.

**B** Líquidos orgánicos e inorgánicos

Nieblas  
Nubes  
Vapores.

**C** Gaseosos orgánicos e inorgánicos.

Gases  
Olores.

**D** Microorganismos

**E** Partículas microscópicas orgánicas.

**II** Contaminación cuantitativa hidrosférica.

(Contaminación cuantitativa del medio líquido), por:

**A** Vertimientos orgánicos

Sólidos  
Líquidos.

**B** Vertimientos inorgánicos

Sólidos.  
Líquidos.

**C** Vertimientos portantes de microorganismos.

**II** Contaminación cuantitativa y degradación absoluta del suelo por:

**A** Sólidos orgánicos

Biodegradables  
Parcialmente biodegradables  
No biodegradables  
Tóxicos o venenosos  
Catalíticos.

**B** Sólidos inorgánicos

Biodegradables  
Parcialmente biodegradables  
No biodegradables  
Tóxicos o venenosos  
Catalíticos

**C** Líquidos orgánicos

Biodegradables  
Parcialmente biodegradables  
No biodegradables  
Tóxicos o venenosos

**D** Líquidos inorgánicos

Biodegradables  
Parcialmente biodegradable  
No Biodegradables  
Tóxicos o venenosos  
Catalítico

**E** Degradación absoluta

Destrucción de la cubierta vegetal  
Destrucción de la capa vegetal

Erosión Pronunciada  
Destrucción de paisaje  
**IV** Perturbaciones ondulatorias  
Ruidos  
Vibraciones  
**V** Emisiones de energía radiante  
**A** Térmica  
En medio líquido  
En el medio aéreo

**ARTICULO 192.** Recomendaciones para el control de los efluentes contaminantes de la atmósfera.

Los siguientes elementos físicos – mecánicos deberá ser instalados de acuerdo a las especificaciones que técnicos en la materia prescriban. Serán ordenados de acuerdo a la diversas clases existentes, dada eficiencia para el control del factor de contaminación, se recomienda su uso, así:

Control físico – mecánico de la contaminación aérea

**A** Sólidos orgánicos e inorgánicos  
Colectores mecánicos  
Colectores dinámicos  
Ciclones abiertos y cerrados  
Cámaras de sedimentación de diversos tipos  
Colectores húmedos  
Torres rociadores  
Lavadores venturi  
Ciclones húmedos  
Cámaras Húmedas de decantación  
**3.** Filtros de tela o fibra  
**4.** Quemadores de llama directa  
**5.** Quemadores catalíticos  
**B** Líquidos orgánicos e inorgánicos  
**3.** Filtros Absorbentes  
Húmedos  
Secos  
Lavadores rociadores  
Combustión por:  
Llamada directa  
Catalítica  
Precipitación  
Condensación  
**C** Gases y olores orgánicos e inorgánicos  
Absorción con carbón activado  
Reducción u oxidación química  
Cremación e incineración  
Colectores gaseosos húmedos  
**D** Microorganismos  
Esterilización química  
Esterilización energética  
Filtros de goteo  
**E** partículas submicroscópicas orgánicas  
Filtros de tela o fibra  
Colectores dinámicos

Filtros de bolsa de flujo inverso y sacudimiento mecánico  
Colectores húmedos  
Precipitadores electrostáticos  
Cremación por llama directa

**ARTICULO 193.** Para la precipitación industrial en gran escala, para la reducción de costos de control ambiental, para la cooperación industrial y para la mejor utilización de los espacios industriales se recomienda la formación de parques industriales, convenientemente ubicados y rodeados de protección biológicas verde, según las siguientes especificaciones:

**A** Industria ligera de tipo AMIA, protección perimetral no inferior a:

Con árboles de hoja ancha, 40 metros de profundidad  
Con árboles de hoja angosta, 60m metros de profundidad  
Con árboles de tipo coníferas, 80 metros de profundidad

**B** Industria pesada de tipo AAIA, protección perimetral no inferior a:

Con árboles de hoja ancha, 100 metros de profundidad  
Con árboles de hoja angosta, 140 metros de profundidad  
Con árboles de tipo coníferos, 160 metros de profundidad  
Mixta, 140 metros de profundidad

**C** Industria de alto riesgo, protección perimetral no inferior a 200 metros de profundidad, con árboles de hoja ancha y con incrementos del 15% y el 30% respectivamente, si se trata de árboles de hojas angostas o de coníferas.

Las industrias que pueden inducir incendios o generar el riesgo de explosiones deberán establecer sus protecciones biológicas verdes, sin árboles resinosos o de hojas caducas.

Tales protecciones biológicas verdes deberán hacerse de acuerdo a:

Las condiciones ambientales climáticas  
El tipo de emisiones  
El volumen y la concentración del factor de contaminación  
La frecuencia de las emisiones

**ARTICULO 194.** La estructura de la protección biológica verde deberá hacerse preferentemente de la siguiente manera:

Estructuración en clima montano alto, con capas diferenciadas de abajo hacia arriba, así:

Hierba baja y alta (capa herbácea)  
Sotobosque apretado (capa arbustiva)  
Arboles de mediano fuste, de 17 metros de altura intercalados, (capa absorbente media)  
Arboles de lato fuste, de 50 y más metros de altura, de hoja ancha preferentemente apretados (capa arborescente alta)

**B.** La protección deberá orientarse:

En zonas de vientos unidireccionales, hacia el lado opuesto de la dirección de los mismos  
En zonas de vientos variables, la protección deberá ser anular

C. La eficiencia de tales protecciones verdes es la siguiente:

Para la retención de polvos, humos, cenizas y hollín, 85+- 5%

Retención de nieblas, nubes, vapores 65+- 5%

Retención de gases y olores 65 +- 5%

Retención de microorganismos y partículas microorgánicas, 80 +- 5%

## CUARTA PARTE

# ZONIFICACION Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA.

## CAPITULO XXX

### GENERALIDADES

#### ARTICULO 195. Zonas y Limites del Suelo Urbano:

##### 1. Zona de Suelo Urbano (zu)

- **Zona Residencial:** se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas y se clasifica de acuerdo a la topología de uso de vivienda, para efectos de su reglamentación.

vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar, agrupaciones o conjuntos y parcelaciones campestres de vivienda.

- **Zona Residencial de Expansión:** es la unidad de suelos por donde se desarrollará el área urbana con vivienda residencial y que poco a poco irá densificando el área de desocupada actualmente.

- **Zona para Uso Comercial y de Servicios:** clasifica los establecimientos comerciales y/o de servicios teniendo en cuenta el pacto sobre el espacio público y sobre el uso de vivienda.

- **Zona para Servicios Religiosos:** la iglesia dispone de áreas propias para el desarrollo de sus actividades con tal, y a la vez áreas sujetas a ampliaciones y cuyo uso es específico.

- **Zona para el Desarrollo Institucional.** son los establecimientos destinados a la presentación de servicios de orden social asistencial, administrativo y recreativo, requeridos por la comunidad. se clasifican de acuerdo a su importancia, magnitud y compatibilidad con las zonas predominantes de vivienda. en el municipio para este uso esta la alcaldía, registradora, juzgado, fiscalía, notaría, centros educativos, etc

- **Zonas con Destino a Actividades Recreativas:** sobre la manzana no. 14 se proyecta como zona para la infraestructura recreativa adicional que requiere el municipio y donde se reubicará las canchas de básquetbol que hay en el parque principal y las otras instalaciones deportivas que se requieran. la zona ocupada por el parque principal, es el área verde de mayor importancia para el municipio, ya que es la cara de presentación del municipio en primera instancia, la cual requiere de un tratamiento especial.

- **Zona para Vivienda de Interés Social:** se considera como unidades de vivienda especial dirigidas a programas encaminados a solucionar el déficit habitacional de la población local.

- **Zona para Calle Peatonal:** a lo largo del costado norte del cementerio local se proyecta una calle peatonal con parque lineal, lo mismo que al costado sur una franja verde que sirve de aislamiento entre el cementerio y la manzana contigua

- **Zona para Arriería**

corresponde a una zona sobre la manzana no. 2, la cual será destinada para apear los caballos usados para la movilización de los productores.

## 2. Límites del Área Urbana

La zona urbana del Municipio de COMBITA está determinada por los puntos definidos en el Mapa No. 27, adjunto y puntos de la poligonal descrita en el siguiente cuadro:

<b>PUNTOS AREA URBANA ( Poligonal)</b>				
<b>MUNICIPIO DE COMBITA</b>				
<b>PUNTO</b>	<b>Coordenada X</b>	<b>Coordenada Y</b>	<b>DISTANCIA (Mts.)</b>	
A	1083028.07	1115083.8 6	105.55	A-B
B	1083132.30	1115098.75	117.61	B-C
C	1083248.83	1115113.40	117.23	C-D
D	1083425.33	1115135.20	91.98	D-E
E	1083514.70	1115148.90	106.06	E-F
F	1083619.46	1115165.51	122.24	F-G
G	1083740.56	1115182.32	79.16	G-H
H	1083743.96	1115103.22	101.65	H-I
I	1083844.28	1115119.70	403.21	I-J
J	1083870.51	1114717.34	106.66	J-K
K	1083765.10	1114701.26	89.69	K-L
L	1083778.28	1114612.54	459.05	L-M
M	1083328.36	1114521.42	33.94	M-N
N	1083298.36	1114505.50	103.67	N-O
O	1083194.96	1114497.76	102.77	O-P
P	1083092.66	1114487.86	246.02	P-Q
Q	1083053.73	1114730.80	184.68	Q-R
R	1083038.99	1114914.90	169.31	R-A
<b>PERIMETRO URBANO</b>			2799.48	
<b>AREA URBANA (Has)</b>			46.04	

## 3. Zona de Suelo Rural

Esta constituida por todo el territorio de jurisdicción del Municipio de COMBITA, exceptuando el área Urbana.

**ARTÍCULO 196. Los usos permitidos, complementarios restringidos y prohibidos:** se especifican en el presente acuerdo Artículo 126.

**ARTÍCULO 197. VIGENCIA.** El presente cuerdo fue estudiado, debatido y aprobado en distintas secciones del Honorable Concejo de la localidad, tal como lo ordena la Ley, rige a partir de la fecha de su sanción y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en el salón del Concejo Municipal de Cóbbita, a los nueve (9) días del mes de junio del año dos mil uno (2001).

**CRISTO ALIRIO SARMIENTO A.**  
Presidente

**LUDY AGUILAR S.**  
Secretaria

### **UR23: Areas de Turismo Rural. (TR)**

Son áreas que por factores de belleza paisajista, riqueza culturales e infraestructura, pueden constituirse en modelos de manejo racional destinado a la producción económica, la recreación pasiva, el conocimiento regional y el aprovechamiento de los recursos naturales en las zonas rurales ( haciendas, fincas que no se encuentran en plena producción), que por características particulares o singulares pueden ser utilizadas en actividades de sano esparcimiento generando algunos excelentes económicos que ayudan a la sostenibilidad y desarrollo regional. Cualquier finca rural que se desee adecuar para tal fin se considerará turismo rural.

**Uso Principal :** Adecuación de áreas para el ocio productivo, protección, recuperación, aprovechamiento agrícola en pequeña escala, recreación contemplativa, de predios a sistemas productivos aptos al lugar.

**Usos Compatibles :** Areas de manejo integrado, vivienda campestre controlada restante destinado al aprovechamiento agrícola.

**Usos condicionados :** Infraestructura básica para uso compatibles, vía y captación agua para abastecer acueductos veredales, sistemas de producción adecuados, cultivos intercalados.

**Usos Prohibidos :** Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización, quema y tala que ocasionen el deterioro ambiental.



