

**PROYECTO DE ACUERDO No. de 2002**

***Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Umbita, se clasifican y determinan los usos del suelo.***

*El Honorable Concejo Municipal de Umbita, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en el Artículo 313, numerales 7º. y 9º. de la Constitución Política de Colombia y los contenidos de la ley 388 de 1997, la Ley 507 de 1999 y demás normas sobre el particular.*

**CONSIDERADO**

*Que se hace necesario, para el municipio de Umbita, contar con un reglamento de usos del suelo para el manejo de su territorio.*

*Que es necesario armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la planificación municipal, regional y sectorial.*

*Que es indispensable dictar las normas necesarias para el control, la regulación, prevención y la defensa el patrimonio ambiental y cultural del municipio.*

*Que se hace necesario dictar normas, que armonicen el desarrollo sostenible de la actividades económicas y sociales del municipio, para con la región, el departamento y el país.*

*Que se hace necesario reglamentar la clasificación del territorio (rural, de protección, suburbano y urbano ) para el municipio de Umbita.*

*Que se hace necesario fijar de manera general, la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades que se desarrollan en el territorio municipal.*

*Que se hace indispensable para la Administración Municipal, contar con información temática actualizada y especializada del territorio municipal.*

*Que se hace necesaria la adopción de planes, programas y proyectos para el uso, desarrollo y manejo del suelo.*

*Que el Gobierno Nacional expidió la Ley 388 de 1997, por medio de la cual se fija la formulación y adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal.*

*Que la Corporación Autónoma Regional de Chivor CORPOCHIVOR, atendiendo lo dispuesto en la ley 388 de 1997 emitió la Resolución 306 del 31 de Junio de 1999, por medio de la cual se fijan los Determinantes Ambientales del Ordenamiento Territorial, para los municipios del área de su jurisdicción.*

*Que la Corporación Autónoma Regional de Chivor CORPOCHIVOR, a través de la Resolución No.        del        de octubre de 2002, declaró concertado y por consiguiente aprobado el proyecto de EOT.*

*Que el Consejo Territorial de Planeación emitió concepto favorable al proyecto de EOT, según consta en el acta No.        , suscrita el día        de octubre de 2002.*

## **ACUERDA**

**Artículo 1. Adopción:** *Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Umbita, consignado en los siguientes Capítulos, Artículos y Parágrafos.*

**Parágrafo:** *hacen parte integral del presente Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT): el Documento Técnico, el Documento Resumen, y los mapas y planos (memorias gráficas) que soportan el mismo.*

## **TITULO I**

### **CAPITULO I**

#### **COMPONENTE GENERAL**

**Artículo 2. Visión del Municipio:** *al terminar el año 2011, vemos a los habitantes del municipio de Umbita haciendo un uso adecuado de su territorio, modernizando su economía, alcanzando indicadores de desarrollo humano de la mayoría de sus habitantes, preservando y recuperando sus recursos naturales y viviendo una integración real con los municipios vecinos y el departamento de Boyacá y el País.*

**Artículo 3. Misión:** *la misión del gobierno municipal de Umbita, es la de fomentar el uso adecuado del territorio aplicando políticas de incentivos al uso recomendado y de control, a los usos restringidos y no permitidos, que en algún momento puedan acarrear problemas de sostenibilidad al medio*

ambiente, al igual que ejecutar las estrategias, programas y proyectos consignados en el EOT.

**Artículo 4. Vigencia:** el Esquema de Ordenamiento Territorial, tendrá una vigencia de nueve (9) años contados a partir de la fecha de aprobación por parte del Concejo Municipal.

**Artículo 5. Instrumentos Normativos:** el presente acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y el cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

**Artículo 6. Instrumentos de Planificación:** el Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, serán los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular, estructurar y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

**Artículo 7. Instrumentos Financieros:** los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, se deberán incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el programa de ejecución.

**Artículo 8. Sistema de Información Geográfica Municipal:** para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, crease el Sistema de Información Geográfica Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial. Para atender esta labor facúltese al Alcalde Municipal de Umbita, para que en el término de 12 meses, contados a partir de la aprobación del presente acuerdo, realice las apropiaciones correspondientes con el fin de estructurar el SIGM, a partir del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 9. Instrumentos Técnicos:** la información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Geográfica Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 10. Instrumentos de Participación y Control Social:** para contribuir a la implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, y dar continuidad y legitimación al proceso de Ordenamiento, la Administración Municipal de Umbita, facilitará la implementación de los mecanismos e instrumentos de participación y control social contenidos en la ley.

*El municipio posee un territorio y una tradición social y económica con amplias posibilidades para desarrollar la agricultura, la ganadería, las artesanías y la minería. Estas actividades ya se vienen adelantando desde tiempos inmemorables, sin embargo es necesario adaptarlas al concepto del desarrollo sostenible que busca por una parte disminuir el deterioro y contaminación de los recursos naturales (suelo, bosques, agua, fauna, paisaje, aire) y por otro lado utilizar en forma óptima todos los recursos disponibles (tierra, mano de obra, minería, recurso financieros) para lograr pleno empleo de estos factores productivos, conllevando a mejorar los ingresos y la posibilidad de financiar el desarrollo humano de todos los habitantes en términos de acceso a la salud, la educación básica y superior, la vivienda digna, la alimentación y el vestido entre otros como necesidades básicas, además de encontrar un sitio en la sociedad donde poder contribuir como ciudadano en el fortalecimiento del afecto, el trabajo en equipo, la pertenencia a lo local y la posibilidad de desarrollar las aspiraciones individuales y colectivas. Además de las actividades anteriores existen posibilidades para el desarrollo de dos actividades muy importantes: el turismo rural y la agroindustria, dado el paisaje, el clima y los atractivos culturales e históricos por una parte y la existencia de materias primas para su transformación.*

*Las actividades mencionadas tienen la posibilidad de encontrar mercados disponibles en las regiones aledañas (Bogotá, municipios de Cundinamarca y Boyacá), sin embargo se requiere adelantar un gran esfuerzo para poder desarrollarlas enmarcado en los siguientes puntos:*

- 1. Capacitación de los agentes económicos: se requiere mejorar los conocimientos y habilidades de las personas en forma gerencial y operativa de tal manera que se puedan formar empresarios y trabajadores calificados con los conocimientos tanto técnicos como ambientales y de manejo empresarial que requieren estas actividades económicas.*
- 2. Mejoramiento de la infraestructura vial: se requiere buscar la pavimentación de las vías intermunicipales más importantes como son: Umbita-Villapinzón, Umbita-Turmequé-Nuevo Colón, con el fin de facilitar el traslado de los productos e insumos y el desplazamiento de los turistas hacia y desde el municipio.*
- 3. Manejo del agua: si se piensa desarrollar programas agropecuarios de alto rendimiento se requiere adelantar programas para cosechar agua en las fincas y distribuirla a los cultivos y áreas de potreros, esto permitirá disponer de riego en todo el tiempo y programar las cosechas en forma permanente.*

4. *Organización Gremial:* la mejor forma de manejar volúmenes para el mercadeo tanto de productos agropecuarios como artesanales, mineros y agroindustriales es mediante la asociación de productores que desarrollen las funciones de acopio, asistencia técnica, mercadeo y promoción de las actividades, una vez que hayan recibido la capacitación gerencial y operativa. El desarrollo del turismo rural también requiere de la organización de una operadora local con capacidad para adecuar los sitios de interés, promocionarlos a través de afiches, plegables y publicidad en general, organizar paquetes (transporte, hospedaje, rutas, eventos culturales, venta de artesanías, alimentación) asesorar a los diferentes agentes y mantener la actividad en forma permanente.
  
5. *Mejoramiento de la capacidad institucional del gobierno municipal:* así como los agentes privados deben mejorar su competitividad, el gobierno municipal también debe hacerlo en aquellas funciones y procesos donde hoy no son competitivos y donde se requiere andar en forma sincronizada con el sector privado y la academia. En este momento se requiere que el municipio inicie la prestación de los servicios de educación laboral para adultos (educación no formal) en programas con duración superior a 160 horas. Apoyo al fortalecimiento y organización gremial por actividades. Desarrollar hábitos sostenibles y ambientales en la mayoría de la población. Promoción del desarrollo humano de todos los habitantes. Montaje y operación de sistemas de información (económica, social, ambiental, institucional). Desarrollo de actividades de Gestión para el desarrollo (formulación de proyectos de desarrollo, elaboración de material de difusión y apoyo, actividades de gestión ante las altas esferas).

*Estas actividades se desarrollarán en el corto plazo y se convierten en prioridad municipal, harán parte de los programas y proyectos y la administración municipal dedicará todo sus recursos y esfuerzos para adelantarlos.*

## **POLITICAS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS**

**Artículo 11. Políticas:** las políticas para lograr el Ordenamiento Territorial son de dos clases: de incentivos y de comando y control.

1. **Políticas de Incentivos:** los incentivos que se utilizarán para que las personas se adecuen al uso del suelo recomendado, son de tres tipos: tributario, económico y social; teniendo en cuenta que dicha adecuación requiere de esfuerzos y sacrificios por parte de los ciudadanos; sacrificios que equivalen a disminución de áreas para los cultivos, a realizar costos adicionales y a modificar sus actividades, hábitos y costumbres.

- 1.1 **Políticas Tributarias:** *uno de los objetivos planteados se refiere a la recuperación de los recursos naturales. Dentro de estos existen los recursos bosque, agua, fauna y suelos que combinados entre sí, generan para los habitantes importantes insumos para la vida como son el aire, la regulación de lluvias, la regulación del clima, el abastecimiento del agua, la dispersión de semillas y el control biológico entre otros. Normalmente, estos ecosistemas deben estar presentes en páramos, zonas de recarga de acuíferos, áreas adyacentes a nacedores, rondas de quebradas y ríos, terrenos con pendientes superiores al 60%, en los límites de las propiedades de los habitantes, a lado y lado de las vías, entre otros. En adelante los propietarios que destinen áreas exclusivamente a la conservación o recuperación de terrenos de protección, tendrán derecho a la rebaja de impuesto predial, proporcional al área destinada. Para que esta política sea efectiva, la Alcaldía Municipal amojonará el área utilizando coordenadas geográficas y monitoreará anualmente dicho terreno, con lo cual expedirá un certificado que le permitirá la rebaja de impuestos.*
- 1.2 **Políticas Económicas:** *los propietarios que destinen áreas a la recuperación de los recursos naturales, tendrán derecho a recibir compensaciones en educación formal y no formal, asistencia técnica integral para el desarrollo de sus actividades económicas y apoyo en el montaje de proyectos productivos por parte del municipio, previa certificación de conservación expedida por el municipio a través de la oficina de coordinación del proceso de ordenamiento territorial.*
- 1.3 **Políticas Sociales:** *los propietarios que destinen áreas para la recuperación y preservación de recursos naturales, tendrán prioridad sobre los que no lo hagan, en el subsidio de salud, vivienda y educación, siempre que se encuentren en estrato 1 ó 2.*
2. **Políticas de Comando y Control:** *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 dada a 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 Chivor - CORPOCHIVOR, 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 y en general el territorio.*

*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 una vez los certificados de uso no conforme expiren. Las sanciones por las contravenciones serán reglamentadas por el Concejo Municipal.*

**Artículo 12. Objetivos:** *el Esquema de Ordenamiento Territorial tiene como objetivo fundamental, el de regular y encausar el desarrollo físico del municipio, con la expedición de normas para la zonificación urbana, la reglamentación de los usos del suelo, la regulación de las normas de urbanismo y construcción, que permitan un crecimiento ordenado del casco urbano, acorde con las necesidades y el bienestar integral de los habitantes.*

**1. Objetivo general:** *construir en forma concertada una cultura del desarrollo sostenible que permita a los habitantes de Umbita hacer uso adecuado de su territorio, y alcanzar el bienestar social mediante la realización de actividades económicas rentables y el desarrollo de la competitividad de los sectores productivos y el fortalecimiento de las instituciones públicas.*

## **2. Objetivos Específicos:**

- 1. Adecuar el uso del suelo a las aptitudes que presenta de acuerdo con sus características físicas y oferta ambiental.*
- 2. Desarrollar la vocación económica del municipio dentro de los criterios de competitividad, globalización, protección a la salud, el medio ambiente y equidad.*
- 3. Crear un tipo de educación que permita alcanzar la vocación económica del municipio y promover la cultura del desarrollo sostenible.*
- 4. Construir la infraestructura física, social e institucional que facilite y garantice el objetivo general.*

5. *Recuperar y preservar los ecosistemas de importancia ambiental, social y de recuperación intensiva.*
6. *Propiciar el desarrollo urbano del municipio dentro de los criterios ambientales y de funcionalidad, estética, crecimiento ordenado y bienestar ciudadano.*

**Artículo 13. Alcances:** *Las disposiciones definidas en la presente 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 ampliaciones en edificaciones existentes y demoliciones dentro del perímetro urbano aquí definido. Igualmente para todos los procesos de loteo, parcelación urbanización y reloteo en todo el territorio de jurisdicción del municipio de Umbita.*

**Artículo 14. Estrategias:** *para lograr el ordenamiento del uso del territorio y cumplir los objetivos se utilizarán las siguientes estrategias:*

1. **De Creación de un Acuerdo Fundamental:** *crear un acuerdo permanente de los dirigentes y de toda la comunidad en torno a: vocación y ocupación de los sectores productivos, tipo de educación que más conviene al logro de la vocación económica y de ocupación de los factores productivos, reducción del deterioro y contaminación de los recursos naturales y preservación de ecosistemas, creación de una cultura para el desarrollo sostenible y construcción de la infraestructura necesaria para lograr el pleno empleo, el desarrollo social y el crecimiento económico.*
2. **De Promoción para la Voluntad de Cambio de la Sociedad:** *una vez se ha llegado a un acuerdo fundamental sobre los puntos descritos anteriormente, se debe promover una voluntad de cambio en la sociedad en cuanto a actitudes, aptitudes, conocimientos y comportamientos sociales, ambientales, económicos, urbanos, éticos que hagan posibles los objetivos de ordenamiento territorial.*

*Lograr la voluntad de cambio de las personas es un anhelo que solo se logra desencadenando procesos de creación de confianza, optimismo, valoración de lo local, autoestima, afecto constante, honestidad y rectitud por parte de los dirigentes.*

3. **De Concertación:** *la estrategia de concertación se orienta en dos sentidos: concertación interinstitucional y concertación estado-comunidades.*

- *De concertación interinstitucional: busca poner de acuerdo a las diferentes entidades que hacen presencia en el municipio sobre problemas a solucionar, metodologías de trabajo, concurrencia de recursos financieros y físicos. Esto evita conflictos, reduce tiempos y costos y unifica la presencia del estado. El liderazgo de la aplicación de esta estrategia estará en cabeza del gobierno municipal el cual invitará a las diferentes entidades a presentar programas y proyectos o a sumarse a los formulados por el municipio con dos años de anticipación al inicio de las diferentes vigencias fiscales.*
  - *De 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, nacimientos de agua, rondas de quebradas y ríos, 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 microcuencas 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.*
4. **De participación:** *esta estrategia busca la participación activa de los ciudadanos en la identificación de problemas y oportunidades, en la búsqueda de soluciones y en la implementación de los mismos. Se traducirá en la creación de nuevos puestos de trabajo, en la creación de unidades productivas, en la creación de organismos que buscan el bienestar de los menos favorecidos, en la participación en las diferentes juntas municipales de educación, salud, deportes y cultura, desarrollo rural, planeación, otros, y en el control fiscal y de gestión al gobierno municipal.*
  5. **De Comunicación:** *la comunicación permanente de los propósitos del Esquema de Ordenamiento Territorial, su filosofía, sus metas, programas y proyectos, así como sus logros y dificultades es imprescindible para que la sociedad civil y los funcionarios públicas entiendan y se comprometan en su ejecución y en la observancia de las normas establecidas.*
  6. **De Fortalecimiento Institucional:** *esta estrategia busca que el gobierno municipal tenga la 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 del uso de los sistemas de información y los recursos financieros.*

7. **Planificación Constante:** planificar y adecuar las actividades en constante cambio en los escenarios y traducir a diario los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial, en programas y proyectos tangibles y funcionales.

## CAPITULO II

### CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

**Artículo 15. Suelo Urbano:** constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor al denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

A partir de la aprobación del presente acuerdo municipal, la zona urbana del municipio de Umbita se compondrá de 49.46 hectáreas y estará delimitada por el Perímetro Urbano, el cual se encuentra delimitado y espacializado en el mapa No. 42 (propuesta de reglamentación de usos del suelo urbano), comprendido dentro de las siguientes coordenadas planas:

**Tabla No. 1. Perímetro Urbano.**

No. MOJON	X	Y
1	1.069.499.243	1.068.958.547
2	1.069.428.585	1.069.036.628
3	1.069.355.057	1.069.100.689
4	1.069.392.617	1.069.150.810
5	1.069.159.868	1.069.417.011
6	1.069.084.408	1.069.296.989
7	1.069.084.362	1.069.244.246
8	1.068.937.979	1.069.206.056
9	1.068.927.023	1.069.119.871
10	1.068.884.148	1.069.120.427
11	1.068.872.813	1.069.028.984
12	1.068.780.766	1.069.061.690
13	1.068.758.440	1.068.992.860
14	1.068.785.606	1.069.083.210
15	1.068.651.662	1.068.599.018

<b>No. MOJON</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
16	1.068.917.004	1.068.509.330
17	1.068.937.783	1.068.552.968
18	1.068.937.737	1.068.552.869
19	1.068.100.486	1.068.501.077
20	1.068.118.135	1.068.410.351
21	1.069.199.286	1.068.396.268
22	1.069.216.096	1.068.430.311
23	1.069.297.543	1.068.434.281
24	1.069.310.505	1.068.517.701
25	1.069.372.896	1.068.606.425
26	1.069.405.792	1.068.674.059
27	1.069.457.556	1.068.811.394
28	1.069.469.333	1.068.865.913

**Artículo 16. Suelo de Expansión Urbana:** *constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilita para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, según se determine en el programas de ejecución. La determinación de este suelo, se ajustará a las previsiones de crecimiento del municipio y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de ésta categoría se podrá incluir áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.*

*De acuerdo con el índice de construcción actual y a la tasa de crecimiento de la construcción, se determina que para los próximos nueve (9) años de vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, no se requiere adicionar nuevas áreas a la contenida en el perímetro urbano actual. En consecuencia no existirá Suelo de Expansión Urbana para el municipio de Umbita en el presente Acuerdo Municipal.*

**Artículo 17. Suelo Rural:** *constituye ésta categoría, los terrenos no aptos para el uso urbano y suburbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.*

*A partir de la aprobación del presente acuerdo municipal, adoptase como División Político Administrativa para el municipio de Umbita Boyacá, la conformada por las 23 veredas que se espacializan en el mapa No. 29, División*

Político Administrativa, las cuales se relacionan a continuación en la tabla No. 2

**Tabla No. 2. División Político Administrativa.**

<b>No.</b>	<b>VEREDA</b>	<b>AREA/Has.</b>
1.	SISA ARRIBA	603.00
2.	SISA MEDIO	300,50
3.	JUNCAL	490.15
4.	GAUNZA	256.06
5.	LA PALMA	1297.91
6.	PALO CAIDO	772.83
7.	TAMBOR CHIQUITO	168.65
8.	TAMBOR GRANDE	396.51
9.	BOSQUE	239.62
10.	LLANO VERDE	526.30
11.	LOS PUENTES	618.89
12.	UVERO	1715.36
13.	CENTRO	502.04
14.	ROSAL	568.45
15.	CHUSCAL	986.08
16.	BOQUERON	479.37
17.	LOMA GORDA	470.51
18.	TASVITA	1088.46
19.	JUPAL	427.58
20.	NUEVE PILAS	1093.24
21.	PAVAS	806.70
22.	ALTAMIZAL	380.70
23.	MOLINO	578.27
	CASCO URBANO	49.46
<b>TOTAL</b>	<b>148.17 km<sup>2</sup></b>	

Fuente EOT 2002.

**Parágrafo:** Facúltese al Alcalde Municipal de Umbita, para que en el término de seis (6) meses, contados a partir de la aprobación del presente acuerdo, legalice ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la nueva división veredal del municipio.

**Artículo 18. Suelo Suburbano:** constituye esta categoría, las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99

de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Determinese como suelo suburbano, para el municipio de Umbita el localizado en la Vereda Chuscal, comprendida por los predios No. 20,29, 88,97,98,100,107,108, de acuerdo al mapa predial rural No. 5. Limita por el occidente con el Instituto Técnico Agrícola (ZS-1), y la cancha de fútbol y por el norte con predios del Puesto de salud. por el oriente y sur limita con los predios 24, 25, 28, 93, 96, 90, 87 y 429.

**Parágrafo:** Facúltese al señor Alcalde para que en el término de un año, contado a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo, formule y estructure la reglamentación detallada de los usos del suelo suburbano y el perímetro de la zona de Icabuco.

**Artículo 19. Suelo de Protección:** constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del perímetro urbano, rural o suburbano que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, o de amenazas y riesgo, forman parte de las zonas de utilidad pública y no permiten la localización de asentamientos humanos, por lo cual, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Las zonas de protección se localizan en el mapa No. 42, propuesta de reglamentación de usos del suelo urbano y en el mapa de uso recomendado suelo rural N° 30, por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios son consideradas como áreas de amenazas y riesgo que no permiten la localización de asentamientos humanos.

## **CATEGORIAS PARA EL USO DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

**Artículo 20.** Para efecto de la determinación de zonificación y usos del suelo en las diversas áreas de la jurisdicción del municipio de Umbita, se distinguen cuatro categorías:

- **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 previsibles y controlables para la seguridad ecológica de la tierra y sus recursos naturales conexos, están supeditados a permisos o autorización previa y condicionamientos específicos de manejo por parte del Municipio y CORPOCHIVOR.
- **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 CORPOCHIVOR.

### **CAPITULO III DELIMITACION DE AREAS DE RESERVA**

**Artículo 21. Areas de Reserva y Protección del Medio Ambiente:** Umbita se encuentra integrada al sistema de páramos regionales de Boyacá y Cundinamarca y en este sentido desarrollará acciones para preservar estos ecosistemas y recuperar aquellas zonas que por intervención antrópica o natural se han deteriorado. Se especifican las siguientes áreas:

1. **Páramo de Los Cristales:** Localizado en las veredas de El Bosque (sector Los Puentes, Sector Llano Verde), vereda Tambor Grande (sector Palo Caído), Vereda Sisa (Sector La Palma, y Sisa Arriba), se comparte con los municipios de la Capilla y Pachavita y con el departamento de Cundinamarca. En ésta área se encuentran bosque altoandinos desde los 2.600 metros sobre el nivel del mar y vegetación de páramo desde los 3.000 metros aproximadamente hasta los 3.400 metros. Se buscará restaurar las áreas intervenidas y que por su pendiente o altura beneficien el ecosistema y los corredores de fauna.
2. **Páramo de Castillejo o Guanachas:** se encuentra en las veredas de Loma Gorda (sector Tasvita), Jupal (sector Tásvita), Nueve Pilas y Molino. El páramo es compartido con los municipios de Villapinzón y Turmequé; se encuentra conformado por bosques alto andinos, rastrojos y vegetación de páramo. Presenta alto deterioro en la vereda Loma Gorda y Tambor Grande que no le permiten integrarse como corredor de fauna con el páramo de Los Cristales, ni con relictos de bosque de la cuchilla del Tablón (vereda Loma Gorda y Jupal), el alto Carrisal (vereda de Jupal y Nueve pilas) y la Loma de Pan de Azucar (vereda Chuscal). Se restaurará la vegetación protectora en las veredas de Nueve Pilas, Molino y Pavas.

3. *Alto del Castillejo: se encuentra cubierto por vegetación protectora de bosque altoandino y rastrojos, se localiza en las veredas de Centro, Uvero y Chuscal y se debe prolongar hacia la loma Peña Negra de la vereda Uvero.*
4. *Cuchilla La Palma: localizada en la vereda de Sisa (Sector La Palma), hoy se encuentra en rastrojo y debe ser restaurado de acuerdo a la zona de vida en que se encuentra.*
5. *Alto el Chicoral: sobre la vereda Sisa (Sector Sisa Arriba) sirve de zona de recarga hídrica a la Quebrada de Raboemacho. Se restaurará en bosque protector.*
6. *Terrenos con pendientes superiores al 50%: localizados en todas las veredas, independientemente del área que ocupen deben ser destinados a la regeneración natural.*
7. *Zonas de Infiltración y recarga hídrica: se localizan en la parte superior de los nacimientos de las quebradas, cumplen la función de almacenar y filtrar las aguas lluvias y conducirlas hasta los nacimientos. Se protegerán con bosque biodiverso nativo el cual se restaurará mediante el sistema de regeneración natural.*
8. *Terrenos aledaños a los nacimientos de las quebradas y algibes: se aislarán y protegerán con bosque natural en un área de 100 metros a la redonda.*
9. *Bosques de protección de riberas hídricas: se protegerán en un ancho de 10 metros a partir de la máxima cota de inundación del cauce.*

*Las zonas de protección ambiental se especifican en el mapa No 40 mediante el símbolo F3, su uso principal es el de conservación y protección, su uso compatible es el de restauración e investigación, el uso condicionado es el de ecoturismo y se prohíbe desarrollar actividades ganaderas, agrícolas, mineras, urbanismo y las demás que atenten contra la conservación de éstas áreas.*

## **CAPITULO IV**

### **AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS**

**Artículo 22. Zonas de Alto Riesgo:** *existen zonas catalogadas como de amenaza alta para la localización de vivienda y actividades humanas, éstas se catalogan con el símbolo (Aa) en el mapa No 14 Amenazas Rurales. Se localizan en los siguientes sitios:*

1. *Terrenos aledaños al río El Bosque en las veredas de El Bosque, Tambor Grande, Rosal, Jupal, Loma Gorda y Centro. Estas áreas se encuentran afectadas por deslizamientos y otros fenómenos como las inundaciones. Esta zona afecta viviendas y las escuelas de El Bosque, Jupal, Tambor Grande,*
2. *Vereda Tambor Chiquito: terrenos cercanos a la Escuela de Gaunza. Afectados por deslizamientos e inundación a todo lo largo de la quebrada Caibo.*
3. *Instituto Técnico Agrícola: terrenos localizados en predios del Instituto y el río Icabuco, afectados por deslizamientos.*
4. *Areneras de Sisa: afectados por deslizamientos continuos y mal manejo de la extracción de arena.*
5. *Vereda de Rosal: predios contiguos a la escuela, afectados por deslizamientos.*
6. *Vereda Altamizal: un área afectada por deslizamiento.*

*Las zonas descritas serán destinadas a la recuperación morfológica y a actividades de estabilización, solo se permitirán actividades de reforestación, construcción de obras de estabilización. Se recomienda manejar las aguas superficiales especialmente sobre las vías y los taludes de las mismas, conducirlas por canales hacia las quebradas, reforestar las predios pendientes, no realizar actividades de agricultura ni ganadería, plantear estudios de manejo de estas zonas inestables y hacer monitoreo permanente a las zonas. Se debe realizar un inventario de las viviendas e infraestructura existente como escuelas y salones comunales para evitar problemas de riesgo.*

**TITULO II**  
**COMPONENTE URBANO**  
**CAPITULO I**  
**PLAN DE VIAS**

**Artículo 23. Sistemas de Comunicación Regional y Urbano – Rural:** *para la integración del municipio con la región y los mercados nacionales utilizará las siguientes vías:*

1. *Sector Urbano – Nueve Pilas – Villapinzón: esta es la vía principal que tiene Umbita para desarrollar el comercio y demás actividades sociales con la ciudad de Bogotá y el centro de acopio de papa en Villapinzón. Se gestionará para continuar el proceso de pavimentación y mantenimiento permanente con la nación y los departamentos de Boyacá y Cundinamarca, así como los municipios de Villapinzón y Pachavita que también se benefician de esta importante infraestructura.*
2. *Sector Urbano – Sisa – Tibaná – Tunja: se constituye en la segunda vía de importancia para la integración con la Provincia de Márquez y Tunja, la*

*capital del departamento. En este sentido el municipio gestionará para pavimentar el trayecto hasta Sisa y mediante la integración con los municipios de la región buscar la pavimentación de la vía principal.*

- 3. Sector Urbano – Chuscal – Molinos – Turmequé – Nuevo Colón: esta es la vía que hoy más se utiliza para la comunicación con la ciudad de Tunja, sin embargo requiere hacer gestión para ampliación y mantenimiento permanente que facilite el flujo vehicular.*
- 4. Vereda de Chuscal – Tibaná: es una vía que se utiliza permanentemente para el desplazamiento de vehículos y personas hacia el Instituto Técnico Agrícola, la Provincia de Márquez y el casco urbano de Umbita. Requiere ampliación, obras de arte, mantenimiento de la subbase y compactación de material de recebo.*
- 5. Casco Urbano – Vereda Sisa – Pachavita: esta es una vía que se utiliza como ruta de servicio de transporte público y privado entre los dos municipios. En tal sentido se requiere adelantar actividades conjuntas con Pachavita, el departamento y la nación para mejorar las condiciones de la vía en cuanto a su ancho, obras de arte y mantenimiento permanente.*
- 6. Casco urbano, vereda Sisa- Chinavita- Garagoa. esta es una vía que se utiliza como ruta de servicio de transporte público y privado entre los municipios.*
- 7. Puente Tenza, Bosque, Los Puentes, Soatama, Villapinzón, Machetá, Tibirita.*
- 8. Uvero, San José, Tibaná, Tunja.*

*La integración urbano – rural, en el municipio de Umbita, se desarrollará buscando el acceso a las escuelas, a los equipamientos sociales, las viviendas y las áreas productivas del municipio. Actualmente el municipio dispone de una red vial rural a cada una de las veredas y sectores existentes, de tal manera que se buscará en los próximos 9 años, mejorar las características de las vías en cuanto a su ancho, obras de arte, y mantenimiento de la calzada.*

*Las vías diseñadas para cada zona del casco urbano se determinan en el capítulo del Plan Vial y en el mapa No 37. Las especificaciones de cada una se describen en los perfiles correspondientes y la localización de cada vía se determinan en el mismo documento.*

*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, respetando lo definido en la propuesta vial Municipal.*

**Artículo 24. Clasificación:** *las vías vehiculares se clasifican según su función y se muestran en la siguiente Tabla No 3.*

**Tabla No. 3. Clasificación de Vías.**

NO.	SIGLA	DESCRIPCIÓN	PARAMENTO
1	VETIR	Vías de corredor de Transporte intermunicipal.	15 metros
2	ACP	Vías colectaras principales	12 a 15 metros
3	VL	Vías Locales	9 a 12 metros
4	VP	Vías Peatonales	5 a 6 metros

**Artículo 25. Cesión de Vías:** *todas las áreas correspondientes a vías, serán de cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Umbita y la construcción de las mismas estarán a cargo del urbanizador el cual deberá entregarlas completamente terminadas.*

**Parágrafo:** *se exceptúan las vías y andenes de los conjuntos cerrados, las cuales serán cedidas a la comunidad y no pueden interrumpir la malla vial local.*

**Artículo 26. 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 27. 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 28. Empalmes de Vías:** *cuando una urbanización, sea colindante con áreas urbanizables o de futura expansión, deberá prever la prolongación y empalmes de vías de urbanizaciones con lotes colindantes.*

**Artículo 29. Vías Cerradas:** cuando se plantee una vía vehicular con una de los extremos cerrados, éste terminará en una rotonda de volteador con un diámetro mínimo de 14 metros.

**Artículo 30. Espacio público:** Se define como espacio público las áreas destinadas a vías vehiculares, vías peatonales, andenes, el parque principal, el parque del Barrio Castillejo y los aspectos contemplados en el decreto 1504 de 1.998. El parque localizado en la nueva manzana 63, el parque de la Independencia de la manzana 26, la manzana 46, la manzana 64, las rondas de la quebrada Barrosa, la manzana 28, la manzana 55, y la manzana 58. La cancha de fútbol, la plaza de mercado, plaza de ferias, plaza de toros y el espacio público de tipo natural previsto en la ley.

**Artículo 31. Plan de Servicios Domiciliarios.** Se contempla la ampliación de redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica para dar servicio a las 30 manzanas nuevas creadas desde la No 37 hasta la No. 67. (ver mapas No. 39, 40, 41), previo estudio y diseños.

## **CAPITULO II NORMATIVA URBANA**

**Artículo 32. Zonificación Urbana:** el Suelo Urbano y de Protección del municipio de Umbita, a partir del presente Acuerdo Municipal, tendrá las siguientes unidades de uso y se reglamenta según el mapa número 42 (Propuesta de reglamentación del uso del suelo) .

- 1. Centro de Actividad Múltiple (CAM):** este sector se encuentra identificado en el Plano de Sectorización Urbana y se define con el símbolo CAM. Allí se podrán realizar tratamientos y actividades de conservación arquitectónica y urbanística, servicios mixtos de servicios institucionales y religiosos, vivienda unifamiliar y bifamiliar, recreación y comercio liviano. Comprende las manzanas No.1, 4, 6, 7, 9 parte de la 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18, parte de la 19, 20,24, 26, 30, 47, 48, y 61.
- 2. Zona Educativa (ZER):** se encuentra identificado en el plano de zonificación urbana y se define con el símbolo ZER. En el sector se puede desarrollar construcciones escolares, parques, y campos deportivos. Se localiza en las manzanas 10 y 19.
- 3. Zona Recreativa (ZRE):** Se encuentra en las manzanas 26, 34, 63, y 66 donde se localizan equipamientos deportivos.
- 4. Zona industrial Comercial y de Servicios (ZICS):** en este sector se puede construir o adecuar bodegas, talleres, industria, y servicios de mantenimiento de vehículos, estaciones de venta de combustibles y

lubricantes, y viviendas de uno y dos pisos. Se localiza en las manzanas 3, una parte de la 7, 27, 37, 39, 53 y 62.

- 5. Zona de Vivienda de Interés Social (ZVIS):** en este sector se desarrollarán proyectos de vivienda de interés social, proyectos multifamiliares, recreación y comercio liviano. Se localiza en las manzanas 21,22, 40, 41, 42, 44, y 45
  - 6. Zona Residencial a densificar en el corto plazo (DCP y ZR):** este sector está destinado a la construcción de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, conjuntos de vivienda, comercio ½, servicios de salud y educación, en el corto plazo. Se localiza en las manzanas 2, 5, 33, 43, 8, 60, 59.
  - 7. Zona residencial a Mediano plazo (DMP)** Este sector está destinado a la construcción de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, comercio ½ en el mediano plazo. Comprende las manzanas No, 29, 49, 50, 51, 54, 56, 67, 58.
  - 8. Zona residencial a largo plazo (DLP):** Este sector está destinado a la construcción de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, comercio ½ en el largo plazo. Comprende las manzanas No, 31 y 32.
  - 9. Zona Institucional (ZI):** en esta, se pueden realizar construcciones destinadas a la prestación de servicios de salud y función pública. Se localiza en la manzana 14, 35, 38 y 64.
  - 10. Zona de Campo Santo (ZCS):** se utiliza como cementerio municipal y se localiza en la manzana No 65.
  - 11. Zona de Protección (ZP):** Se destina a protección ambiental. Comprende las manzanas No. 28, 46, 55 y el terreno pendiente cercano al cementerio No. 67
- Ⓢ Parques lineales en la quebrada Barrosa, que atraviesa las manzanas 19, 20, 33, 34, 37, 39, 40, 41, 42, 44 y 46.

**Artículo 33. Obligatoriedad 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 Umbita, requiere la respectiva licencia o permiso, de acuerdo con las disposiciones existentes a nivel nacional y con lo definido en el presente Acuerdo.

**Artículo 34. Licencia y Permisos:** *Las licencias de urbanismo, parcelación, adecuación, restauración cerramiento, demolición y construcción serán expedidas por la Secretaría de de planeación municipal y/o en su defecto por la Alcaldía Municipal de acuerdo a las leyes y a lo contemplado en el presente Acuerdo y en el Esquema de Ordenamiento Territorial.*

**Artículo 35. Titulares de las Licencias:** *Serán titulares de las licencias anteriormente mencionadas, los propietarios y poseedores de inmuebles. No serán titulares de una licencia o de un permiso los adquirentes de inmuebles resultantes de la parcelación, urbanización o construcción realizadas al amparo de una licencia o de un permiso cuando no se haya legalizado su propiedad. La expedición de licencia de 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 producirán todos los efectos aún cuando este sea posteriormente enajenado.*

**Artículo 36. 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 37. Término de la Licencia:** *Las licencias de urbanismo y construcción se expedirán por el término de un año. El valor será estipulado en el acuerdo de arancel que anualmente apruebe el Concejo Municipal, el cual podrá prorrogarse hasta por otro año más.*

**Artículo 38. Control Urbano:** *La Alcaldía, a través de su oficina de Planeación Municipal, o la que haga sus veces, durante la ejecución de la obra deberá vigilar el cumplimiento de lo estipulado en las licencias y/o permisos urbanísticos y arquitectónicos de conformidad con las normas de construcción, ocupación, funcionamiento y usos.*

**Artículo 39. Normas Para la Empresa de Servicios:** *En la expedición de licencias de urbanismo, construcción ampliación y remodelación o restauración en el perímetro urbano, se deberá contar con la disponibilidad de prestación del servicio público o en su defecto por la Administración Municipal, esta 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.*

**Parágrafo:** una vez expedida la disponibilidad definida por parte de la empresa prestadora de servicios públicos o en su defecto por la Administración Municipal, esta se obligará a garantizar el servicio ofertado.

**Artículo 40. 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 41. 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 carezcan de ellas y modificar aquellas 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: alturas máximas 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 y todas las normas y complementarios.

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

**Artículo 42. Unidad de Vivienda Mínima:** Deberá contar con alcoba, cocina y baño, iluminados y ventilados directamente y contar con los servicios básicos.

**Artículo 43. 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.

*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, tendrán un lado mínimo de 3 metros.

**Artículo 44. 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 45. Circulaciones Internas:** en construcciones destinadas 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 abran 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 deberán comunicar por circulación exclusivamente peatonal. En la edificación de dos (2) o más pisos previstos, de azotea o terrazas, las escaleras principales deben llegar hasta estas.

**Parágrafo 1:** se deben tener en cuenta las mínimas normas de accesibilidad y circulación para personas discapacitadas.

**Artículo 46. 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 en material antideslizante en las entradas de los edificios, en los lados de las esquinas de los andenes con un ancho mínimo de 0.40 metros y con una pendiente que oscile entre 8% y el 20%.

**Artículo 47. Instalaciones Contra Incendios:** Toda edificación con un área superior a 5.000 M<sup>2</sup> 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 extinguidores. Toda urbanización deberá tener una red de hidrantes cada 200 metros para cubrir 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 hidrantes será responsabilidad de los urbanizadores.

**Artículo 48. Sanitarios Públicos:** Los locales 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 (para hombres y mujeres) 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 (6) meses a partir de la promulgación del presente Acuerdo, para la dotación de que habla el Artículo anterior.

**Artículo 49. 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, se regirán por las normas que para tal efecto dispongan las entidades prestadoras del servicio y/o la Alcaldía Municipal.

### **CAPITULO III NORMAS URBANAS ARQUITECTONICAS**

**Artículo 50. 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 4.

**Tabla No. 4. Requisitos de Construcción.**

FRENTE MINIMO DEL LOTE	AREA MINIMA DEL LOTE	AISLAMIENTO MINIMO POSTERIOR	ALTURA MAXIMA
6.00	70	4.00	2 pisos y altillo
8.00	100	5.00	3 pisos y altillo
10.00	150	5.00	4 pisos y altillo

**Artículo 51. Edificaciones en Aislamiento Posterior:** En sectores ya desarrollados se permitirán construcciones nuevas sin aislamiento posterior, si existen culatas contra los linderos, 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 cumpla con las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de todos los espacios.

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

**Artículo 52. 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, tal como lo especifica la Tabla 5.

**Tabla No. 5. Aislamiento Conjuntos Cerrados.**

NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTO
De 2 pisos	5.00 m.
De 3 pisos	6.00 m.

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

**Artículo 53. Voladizos:** el voladizo deberá ser paralelo a las vías existentes y en su extremo perpendiculares a ellas.

La altura mínima de un voladizo sobre el 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, el ancho del andén, zonas de protección o del ancho del antejardín. La Tabla 6 muestra las medidas de los voladizos permitidos para el municipio de Umbita.

**Tabla no. 6: medidas de voladizos permitidos.**

VOLADIZO MAXIMO	ANDEN+ZONA DE PROTECCION	ANTEJARDIN	ANCHO VIA
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
2.00	5.00	5.00	16.00

**Artículo 54. Ochavas:** En las construcciones esquineras, cuando no exista antejardín se deberá hacer ya sea en línea recta, quebrada o curva dentro de una circunferencia tangente a los lados de una edificación, radio mínimo de 1.50 metros.

*En la esquina de los andenes y de los antejardines se deberán hacer ochavas en forma circular con un radio mínimo de 1.50 metros.*

**Artículo 55.** *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 y sin obstaculizar el paso normal del peatón ocupando máximo 0.40 metros de ancho y 0.85 metros de largo a partir del borde exterior del sardinel permitiendo la libre circulación de los discapacitados.*

*Los andenes secundarios serán construidos paralelos al andén principal para dar acceso a semisótano, sótano o primeros pisos, se permitirán cuando el nivel del andén principal cumplan sus dimensiones y demás especificaciones establecidas, cuando esto se 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 paramento de la construcción.*

**Artículo 56.** *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 mínimo para zonas con rampas de acceso y salida para discapacitados será de 0.40 metros.*

**Artículo 57.** *Antejardines y Zonas de Protección: En las urbanizaciones nuevas 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 siguiente.*

**TABLA No. 7: MEDIDA DE ANTEJARDINES PERMITIDOS MUNICIPIO DE UMBITA**

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 o más	0.70	1.50	1.50 puede ser parcial 50%

**Artículo 58.** *Garajes y Parqueaderos Para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar: Para estratos 1 y 2 no es necesario plantearse, para 3 es necesario uno por cada 3 viviendas. En caso de que aparecieren estratos 4 y 5 se requiere uno por cada vivienda, así como la construcción zonas de parqueo para visitantes.*

#### URBANIZACIONES

**Artículo 59.** *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 arquitectónicas, por parte de los urbanizadores 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 solicitar licencias parciales, de acuerdo al avance del trabajo.*

**Artículo 60.** *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 61.** *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 exista 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 deslindables.*
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 62.** *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 localizar red eléctrica de alta tensión, estas deberán extenderse por vías o 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 63.** *Aislamiento de Corrientes de Agua y Cárcavas: A los lados de toda corriente de agua superficial y cárcavas, en una franja de 20 metros a partir de la cota de máxima inundación y a cada lado, no se podrá efectuar obras de urbanismo ni obra alguna. Esta franja debe ser utilizada como protección para lo cual se debe iniciar en ella los procesos de recuperación ecológica, reforestación y arborización con especies nativas.*

*El aislamiento de las zonas de las corrientes de agua deberán ser arborizadas por el propietario del lote. En el momento en la ejecución de la obra se deberá buscar la asesoría de CORPOCHIVOR, entidad cargada de la Administración y protección del Medio Ambiente y por la unida Municipal de asistencia técnica Agropecuaria UMATA.*

*La empresa de servicios públicos o en su defecto el Municipio, podrá utilizar las áreas de aislamiento de la corriente de aguas para extender las redes de servicios.*

**Artículo 64.** *Area de Reserva:* Cuando en una urbanización se planteen 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 cesión y la infraestructura de servicios públicos.

**Artículo 65.** *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 66.** *Rellenos y Deposito de Sobrantes:* Se prohíbe utilizar los cauces permanentes y cárcavas como sitios de deposito y destino final de los sobrantes de construcción

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

## **CESIONES**

**Artículo 67.** *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 de tres tipos a saber.

- *Afectaciones*
- *Áreas verdes*
- *Áreas de Servicios Comunes*
- *Vías públicas vehiculares y peatonales.*

**Artículo 68.** *Afectaciones:* Son todos los aislamientos de ronda de las quebradas, ríos, redes de alta tensión, redes de acueducto y alcantarillado, los accesos principales y los requeridos por el sector y las zonas ambientales de protección específicas. Las zonas de afectación serán cedidas mediante el reglamento de Urbanización elevado a escritura pública al municipio a la empresa de servicios respectivo.

**Artículo 69.** *Cesión de Áreas Verdes:* Es la que tiene que ver con las áreas empedradas y/o arborizadas para el disfrute de todos los habitantes de la

ciudad. Deberá dotarse de paseos, lagos, parques y mobiliario urbano requerido.

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

**Artículo 70.** Cesiones de 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	Enfermería Puesto de salud.
Adicional	Zonas Verdes, celadurías, etc.

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

**Artículo 71.** Áreas Comunes 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 sentará 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 72.** 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.

Area 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:

Area Verde 10%  
Area Comunal 6%

Éstas áreas serán entregadas al municipio o a la comunidad por medio de la reglamentación del conjunto urbanístico 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 ala comunidad. Estas áreas en ningún caso 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 no se podrá compensar las secciones de áreas verdes o 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 publico ni a la vista.

**Artículo 73.** Perfeccionamiento de la Transferencia: La tradición de las zonas de cesión o comunal se perfeccionará mediante el registro en la escritura en la oficina de 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 correspondiente.

**Artículo 74.** Entrega Material de la Zona de Cesión: Dentro de los 30 días hábiles sugerentes 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 comuniqué al interesado. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta en concordancia con la legislación vigente.

**Artículo 75.** *Cesión por Etapas: Para proyectos urbanísticos o de parcelación que cumplan su realización por etapas las cesiones de uso público no podrá efectuarse en una proporción menor a la que corresponde a la ejecución de etapa respectiva. Estas deben entregarse, para las respectivas etapas, con base en los planos del proyecto urbanístico aprobado.*

**Artículo 76.** *Área de Cesión en Edificación Aisladas: En las edificaciones de multifamiliares aislados en alturas con área mayor de 6.000 M2 de construcción en vivienda (sin contar comercio), deberá entregarse como área la cesión o la copropiedad por cada 100 M2 de área neta de vivienda construida 7 M2.*

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

**Artículo 77.** *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.*

**Artículo 78** *Afectaciones urbanas: 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.*

**Artículo 79.** *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 y definir las afectaciones urbanas*
- *Anteproyecto: Se presenta ante el Administración Municipal y oficina de planeación Municipal donde debe incluir:*
  1. *Formulario de solicitud y/o carta, apertura y trámite 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 afectación 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 Concejo 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 diseño del inmueble en mención teniendo en cuenta las limitaciones de las personas con movilidad reducida.*
8. *Certificado de paz y salvo por concepto de impuestos predial y demás obligaciones con el municipio.*

*La oficina de Planeación Municipal expedirá la comunicación de la aprobación del anteproyecto y posteriormente del 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, con curvas de nivel cada 2 metros..*
2. *Proyecto loteo a escala 1:500 en segundo 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. *Plano 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 CORPOCHIVOR o su radicación ante dicha entidad.*
7. *Anteproyecto con el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.*
8. *Copia del folio de matricula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor de tres meses y escritura de propiedad. Y paz y salvo Municipal*
9. *Minuta para escritura sobre la reglamentación de la urbanización con áreas cedidas con la comunidad y/o al municipio de Umbita.*
10. *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 expedido por Planeación Municipal, teniendo en cuenta las limitaciones físicas.*

**Artículo 80.** *Comunicación de las Solicitudes de las Licencias: La oficina de planeación Municipal expedirá la resolución autorizando 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 el pago de los respectivos impuestos, 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 81.** *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 cuál 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 82.** *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. Localizaciones y linderos generales.*
2. *Plan de loteo con cuadro de áreas.*
3. *Reglamentación sobre alturas, antejardines, andenes, zonas verdes.*

4. *Reglamentación sobre reforma y ampliaciones permitidas.*
5. *Reglamentación sobre usos suelos.*
6. *Reglamentación sobre administración y aportes porcentuales para cada predio.*
7. *Delimitación de área de afectaciones y cesión de las mismas al Municipio de Umbita y/o a las empresas respectivas.*
8. *Delimitación de las zonas verdes y cesión de las mismas al municipio de Umbita*
9. *Delimitación de las áreas comunales y cesión de las mismas a la comunidad*
10. *Delimitación de las áreas públicas y cesión de las mismas a la administración municipal.*

**Artículo 83.** *Elevación 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 Públicos o quien haga sus veces y se elevará escritura pública.*

**Artículo 84.** *Póliza de Cumplimiento y Estabilización: El urbanizar 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 IV**

#### **LICENCIAS DE CONSTRUCCION**

**Artículo 85.** *Requisitos para la Licencia de Construcción: La oficina de planeación Municipales, expedirá la resolución autorizando 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 expensas, la oficina de Planeación Municipal expedirá la Licencia de Construcción en los términos establecidos en el decreto 2111/97, o las disposiciones que modifican el mismo a nivel Nacional.*

**Artículo 86.** *Requisitos de Licencia de Construcción y Obras de Urbanismo que Afecten en Area de Valor Arquitectónico o Histórico: Además de las exigencias contempladas en decreto 2111/97 y normas que modifique el mismo a nivel Nacional deberá anexar.*

*Plano de fechada que incluye en caso de que exista construcción adyacentes y un estudio del perfil incorporado a la propuesta. Escala 1.50.*

*Plano de fachada principal del inmueble, de sus alrededores e interiores si lo considera necesario.*

**Artículo 87.** *Permisos de Ventas: Cuando se trata de Multifamiliares, para la enajenación de las unidades de vivienda es imprescindible el permiso de venta 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 88.** *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 áreas de cesión*

## **LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 89.** *Modificaciones: Las licencias podrán ser modificadas, ya sea para ampliación, 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 90.** *Control de Desarrollo de la Obras:* El control sobre el desarrollo de las obras urbanísticas y arquitectónicas será ejercido por la Alcaldía de Umbita, a través de la oficina de Planeación.

**Artículo 91.** *Cumplimiento de Especificaciones:* Toda obra deberá desarrollarse de acuerdo con las licencias expedidas 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 92.** *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 93.** *Responsabilidad Profesional:* 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 al consejo de ingeniería y Arquitectura 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.

*Parágrafo.* La Oficina de Planeación Municipal exigirá que el desarrollo de la obra se incluya el personal idóneo y necesario para la ejecución de ésta.

**Artículo 94.** *Reglamento de Covecindad:* Para Edificaciones de (2) pisos en adelante y las 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 en el estado de la construcción y manifestando un acuerdo de voluntades en el cual el interesado se compromete a reparar daños causados por el predio durante el proceso.

## **CAPITULO V**

### **PERMISOS**

**Artículo 95.** *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 96.** *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, firmado por el propietario.*
- 2. Paz y salvo Municipal.*
- 3. Cancelar en Tesorería Municipal las expensas correspondientes a la expedición del permiso.*

**Artículo 97.** *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 se 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 y 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 98.** *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 Matrícula 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 99.** *Permiso de Cerramiento Temporal:* La oficina e Planeación municipal concederá permiso para encerrar un predio avanzado hasta el máximo de 50% del ancho del andén. La Oficina de Planeación Municipal exigirá cerramiento de obra de construcción, reforma o demolición cuando su ubicación, magnitud y característica así lo ameriten.

## **CAPITULO VI USOS DEL SUELO URBANO**

**Artículo 100.** *Clasificación del uso de los Suelos por su Destinación:* Se considera como uso de destinación asignada a un terreno, lote, local y/o edificación y de acuerdo con sus actividades específicas de las siguientes maneras:

- Centro de Actividad Múltiple (CAM)
- Protección ambiental (PA)
- Zona educativa recreativa (ZER)
- Zona Recreativa (ZRE)
- Zona Industrial comercial y de servicios (ZICS)
- Zona de vivienda de Interés Social (ZVIS)
- Zona Residencial (ZR)
- Zona residencial desarrollo corto plazo (DCP)
- Zona residencial desarrollo a mediano plazo (DMP)
- Zona residencial Desarrollo a Largo Plazo (LP)
- Sector de actividad recreativa institucional (IR)
- Zona Institucional (ZI)
- Zona de campo santo (CS)
- Zona de Protección (ZP)

**Artículo 101.** *Determinación del uso del Suelo Urbano:* La oficina de planeación Municipal, será la entidad encargada de estudiar e introducir las modificaciones permanentes a la topología del uso del suelo, previa autorización hecha por el Concejo Municipal.

**Artículo 102.** *Autorización del uso del Suelo Urbano:* La autorización del uso del suelo es la certificación expedida por la oficina de Planeación municipal, en

la cual consta que la actividad que se pretende desarrollar en un inmueble determinado, se ajusta en todos los requerimientos contenidos en el título 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 103.** *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 104.** *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 cierre voluntario, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción del inmueble, por cambio en reglamentación de los usos, esta actividad no podrá ser reconstruida 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 constituya en un serio riesgo a la zona al 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 105.** *Industria: En caso de presentarse industria en alguna de las zonas determinadas, 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 ordenado o asumido por el uso asignado en zona.*

**Artículo 106.** *De los Usos Restringidos: para catalogar un determinado uso como restringido, debe tener alguna de las sugerentes 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 de 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 107.** *Uso Vivienda: Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas.*

**Artículo 108.** *Clasificación: Se establecen las siguientes tipologías 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.*

**Artículo 109.** *Uso Comercial y de Servicios: Para 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.*

*Pertencen 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 y restaurantes.*
- *Oficinas de servicios profesional y técnico.*
- *Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos y artísticos floristerías marqueterías, encuadernación, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas, reparación de electrodomésticos.*
- *Otros de características similares.*

*Los establecimientos deben cumplir con los servicios mínimos de baño, cocina, depósito, exhibición y atención a cliente según el caso. 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: minimercados, 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, pizzerías*
- *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 vestier, baño, cocineta, bodega, depósito administración y exhibición, áreas de parqueo de modo que obstaculicen o afecten la vía pública y zona de circulación peatonal.*

- *Casas de lenocinio, coreográficos y similares: No se permitirá su establecimiento en el municipio.*
- *La construcción, Ampliaciones, modificaciones y reparación deberán ser aprobados por el Concejo Territorial de planeación.*

**Artículo 110.** *Uso Institucional: Son 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.*

- *Grupo Institucional Uno (I.1): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de uno o más barrios.*

*Comprende los servicios como:*

- ◆ *Educación: Escuela, Guardería, jardín infantil.*
- ◆ *Administración: Inspección de policía y correos.*
- ◆ *Social y Cultural: Caseta comunal.*
- ◆ *Culto Capillas, iglesias y casa parroquial.*
- ◆ *Asistencial: Puesto de salud.*
- ◆ *Recreativo: Parque de barrio, juegos infantiles y canchas deportivas.*
- *Grupo Institucional Dos (I.2): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel del sector, los cuales pueden generar impacto por su cubrimiento.*

- ◆ *Educación: Institutos técnicos especializados, centros de capacitación colegio de enseñanza media y similares.*
- ◆ *Administrativos: Centros Administrativos Locales (CAMI) Defensa Civil, Centros de Atención Inmediata (CAI), telecomunicaciones.*
- ◆ *Social y Cultural: Teatro al aire libre, centros culturales comunitarios, academia y casas de cultura.*
- ◆ *Asistencial: Centro de salud, unidades intermedias de salud.*
- ◆ *Recreativo: Polideportivos, escenarios al aire libre centros de espectáculos parque de diversión.*
- ◆ *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.*

**Artículo 111.** *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.*

**Artículo 112.** *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.*

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

**Artículo 113.** *Delimitación. Las zonas de conservación natural serán delimitadas por la Oficina de Planeación Municipal según estudios o previo concepto de CORPOCHIVOR.*

**TITULO III  
COMPONENTE RURAL  
CAPITULO I  
ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO**

**Artículo 114** Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico, histórico y cultural se identifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

**1. Areas de conservación y protección ecológica, histórica y cultural.**

**a. Areas de Páramos**

Son áreas localizadas en terrenos por encima de los 3.000 metros sobre el nivel del mar cuyo fin es la protección de las fuentes hídricas, la conservación del hábitat de la fauna y la microfauna, así como la regulación de las diferentes variables climáticas de la zona. Estas áreas se localizan en el páramo de los Cristales al sur del municipio, en áreas que limitan con el municipio de La Capilla y Pachavita, así mismo en el denominado páramo de Castillejo en límites con el municipio de Turmequé.

- **Usos Principales:** Conservación estricta y protección integral de los recursos naturales reguladores hídricos y climáticos.
- **Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, áreas de preservación, rehabilitación ecológica e investigación controlada, establecimiento de sistemas de revegetalización con especies de la zona, educación ambiental.
- **Usos Condicionados:** Investigación, aprovechamiento de los productos secundarios del ecosistema, infraestructura mínima para usos compatibles con protección de cortes y taludes, prácticas de manejo y mejoramiento de la capacidad de captación para acueductos.
- **Usos prohibidos:** Agropecuarios, industrial, minero, aprovechamientos forestales, asentamientos humanos y actividades que ocasionen deterioro ambiental.

**b. Areas Periféricas a Nacimientos y ojos de agua**

Son franjas de suelos y cobertura vegetal nativa en las periferias de los nacimientos. Su ancho será mínimo de 20 metros a la redonda, su perímetro será aislado con postería y cerca de alambre o malla y dentro del área se realizará restauración del bosque protector ya sea por regeneración natural o revegetalización inducida.

- **Usos Principales:** Bosque protector con especies nativa, 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.
- **Usos Prohibidos:** Todos los que no estén contemplados con los anteriores usos.

### **c. Areas Periféricas a cuerpos y causas de Aguas Superficiales.**

Son aquellas áreas aledañas a fuentes superficiales o artificiales, con carácter temporal o permanente. Para esta unidad se establece un ancho de 2 metros a lado y lado de los cuerpos o causas a partir del borde.

- **Usos principales** : Conservación, protección y restauración de las áreas de inundación y desborde.
- **Usos compatibles** : Recreación contemplativa dirigida, práctica de revegetalización, investigación.
- **Usos Condicionados** : actividades de recreación y ecoturismo .
- **Usos Prohibidos** : Agropecuarios, mineros, industriales, urbanos, institucionales, vivienda, u otros usos y actividades que ocasionen deterioro ambiental.

### **d. Areas de cuerpos de Aguas.**

Son franjas de suelos ubicadas parametralmente a lo largo de los causas de aguas que en las superficies de los nacimientos, a partir de la cota máxima de inundación. Su ancho mínimo será para el caso del río de 10 metros y para las quebradas 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. Las lagunas de Palocaído y Verde tendrán un ancho de 15 metros de protección alrededor de las mismas. El humedal de la vereda El Rosal tendrá un ancho de protección de 10 metros alrededor de este.

- **Usos Principales** : Bosques protector con especie nativas, conservación de suelos, restauración y aislamiento.
- **Usos Compatibles** : Restauración ecológica.
- **Usos condicionados** : Investigación de fauna y flora, recreación pasiva
- **Usos prohibidos** : Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, vías, minería, disposición de residuos sólidos, talla y rocería de la vegetación.

### **e. Areas de Infiltración y Recarga de Acuíferos.**

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 (que llama agua). En Umbita están localizadas a lo largo de las crestas divisorias de aguas y sobre las rocas con alta permeabilidad.

- **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, parcelación con fines de construcción de viviendas, zonas de expansión urbana, minería, aprovechamiento forestal de especie nativas e incorporación de vertimientos.

#### **f. Areas de Vulnerabilidad Hídrica.**

Son aquella áreas como nacimiento, humedal, pantano, laguna, entre otros, que por la fragilidad de los ecosistemas, son susceptibles a deterioro por actividades antrópicas. Dentro de esta unidad se encuentran las áreas de las lagunas de Palocaído, Verde y el humedal de El Rosal.

- **Usos Principales:** vegetación protectora, conservación de suelos, restauración y aislamiento.
- **Usos Compatibles :** Vegetación y recreación pasiva o contemplativa e investigación.
- **Usos condicionados :** aprovechamiento de productos secundarios del bosque previo análisis de destino y beneficiarios.
- **Usos Prohibidos :** Uso agropecuario, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda, vía, minería, disposición de residuos sólidos, tala, aprovechamiento forestal, quema y rocería de la vegetación, incorporación de vertimientos construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación y extracción de material de arrastre.

#### **g. Subpáramos y Bosques Altoandinos. (F3)**

El subpáramo puede considerarse como la faja transicional entre la selva Altoandina y el páramo propiamente dicho, pero su reconocimiento y delimitación como unidad biológica ofrece dificultades debido a la intervención humana.

En el territorio de Umbita existen relictos de bosques Altoandinos que se localiza entre los 2450 y 3.100 msnm, que son considerado estratégico por su aporte de aguas, por su hábitat faunístico y riqueza en biodiversidad. Existen

algunos relictos de bosques localizados a partir de los 2000 msnm los cuales deben ser conservados.

- **Uso principal :** Conservación protección integral de los recursos naturales, forestal y agropecuario con prácticas de conservación de suelos, aguas y vegetación.
- **Usos Compatibles :** programas ecoturísticos, restauración ecológica e investigación controlada, establecimiento de sistemas productivos no contaminantes, infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.
- **Usos Prohibidos :** Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minero de tipo intensivo y otras actividades que ocasionan deterioro ambiental.

#### **h. Distrito de Conservación de suelos**

Es el área que se determina para someterla a manejo especial orientado a la recuperación de suelos alterados o degradados o la prevención de fenómenos que causen degradación o alteración en áreas especialmente vulnerables por sus condiciones físicas climáticas o por la clase de utilidad que en ella se desarrolle. Dentro de esta categoría se encuentran las áreas de las veredas de Uvero y Altamizal.

- **Usos Principal :** Recuperación, restauración, protección, conservación y mejoramiento de su capacidad productiva.
- **Usos Compatibles :** Actividades conservacionistas de bajo impacto, investigación
- **Usos Prohibidos :** Actividades intensivas por encima de la sostenibilidad y recuperación del recurso

**h. Cuenca hidrografía en ordenación:** Cuenca hidrográfica es el área de aguas superficiales o subterráneas, que vierten una red hidrográfica natural con uno o varios causes de caudal continuo o intermitente que confluye en un curso mayor que, a su vez, pueden desembocar en un río principal o un depósito natural de aguas, en un plano o directamente al mar.

Entiéndase por ordenamiento de una cuenca la planeación del uso coordinado del suelo, de las aguas, de la flora y de la fauna de la cuenca, la ejecución de obras y tratamientos. El artículo 12 del Decreto 2847 de 1981, la necesidad de proteger o construir obras de infraestructura destinadas al control, defensa o aprovechamiento de los recursos hídricos y la presencia de desequilibrio del medio ecológico que puedan causar degradación de las aguas de los suelos, en su calidad y cantidad

Dentro de esta categoría se establecen las siguientes microcuencas:

- *Microcuenca del Río Icabuco*
- *Microcuenca de la Quebrada Tásvita.*
- *Microcuenca del Río El Bosque*
- *Microcuenca Quebrada El Barrial.*
- *Microcuenca Quebrada Caibo.*
- *Microcuenca Quebrada Colorada y Agua Caliente*
- *Microcuenca de la Quebrada Blanca*
- *Microcuenca Quebrada Raboemacho*
- *Microcuenca Quebrada El Rosal*
- *Microcuenca Quebrada Uvero*
- *Microcuenca de la Quebrada Confines*
- *Microcuenca Quebrada Malpaso*

*Cada una de estas Microcuencas tendrá su Plan de Manejo Específico cuyo objetivo será el de garantizar la recuperación y preservación de los recursos naturales del agua, el bosque, el suelo, la fauna y el mejoramiento del nivel de vida de los habitantes mediante el desarrollo sostenible. Para todos los efectos de ordenación, se adecuará su manejo y uso a las categorías del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.*

#### ***i. Reservas Naturales Privadas de la Sociedad Civil:***

*Las reservas Naturales privadas de la sociedad civil, reconocida por la ley 99 de 1993 en los Artículos 1 numeral 4, 109 y 110 persiguen el objeto de conservar ecosistemas de interés general (dec. 2278 de 1.953) 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.*

- ***Uso Principal*** : *Conservación-Protección producción y preservación de los recursos naturales, con sistemas de usos contaminantes ni que incrementen su deterioro.*
- ***Usos Compatibles*** : *Investigación, recreación y contemplativa y restauración ecológica.*
- ***Usos condicionados*** : *Agropecuarios semiintensivos controlados, tradicionales, sin agroquímicos, aprovechamiento forestal doméstico de especies foráneas con buena regeneración y capacitación de aguas.*
- ***Usos Prohibidos*** : *Agropecuarias intensivos, recreación masiva o no planificada, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, vías, minería y extracción de materiales de construcción, así como las talas, quemas, caza y pesca de especies de la fauna nativa.*

### **j. Malla Ambiental.**

*En toda explotación agropecuaria se establecerán corredores de vida o una malla ambiental que consiste en mantener áreas boscosas y cercas vivas de un ancho de por lo menos 3 metros, en especies arbóreas nativas, que provean de alimento y permitan el tránsito de la fauna.*

*En áreas rurales no se admitirá subdivisión predial que dé por resultado predios inferiores a los estipulados por el municipio como Unidad Agrícola Familiar UAF según la Ley 160 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.*

## **2. UNIDADES DE AMENAZA NATURAL**

### **a. Zonas Altamente Inestables por remoción en masa (F2)**

*Son áreas donde se desarrollan actividades que ocasionan remoción en masa, son altamente inestables y presentan peligro para el hombre y la fauna. Principalmente se localizan en las riberas del río Bosque.*

- **Uso Principal:** *Conservación y Recuperación.*
- **Uso Compatible:** *Investigación, recuperación ambiental, educación ambiental.*
- **Uso Condicionado:** *Pastoreo sólo en verano.*
- **Uso Prohibido:** *Vivienda, vías, agropecuario.*

### **b. Zonas Moderada y Ligeramente Inestables (F2-P)**

*Son áreas con problemas medianos de inestabilidad causados por malos manejos de agua y explotaciones de minería. Se localizan en predios del Instituto Técnico Agrícola y en las zonas de Sisa y Uvero.*

- **Uso Principal:** *Bosques productores – protectores, manejo de agua y de taludes.*
- **Uso Compatible:** *Bosques protectores*
- **Uso Condicionado:** *Educativo, Agropecuario*

- **Uso Prohibido:** Construcción de presas, vías.

### **c. Zonas de Patrimonio Histórico Cultural (HC)**

*Se refiere al sitio denominado Nueve Pilas situado en la vereda que lleva el mismo nombre. Se trata de un lugar catalogado como observatorio astronómico Muisca.*

- **Uso Principal:** protección, restauración.
- **Uso Compatible:** Educación.
- **Uso Condicionado:** Turismo.
- **Uso Prohibido:** Agropecuarias, suburbanas, minería, urbanismo.

### **d. Areas de Recreación ecoturística.**

*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 río el Bosque y el Cerro de Castillejo. También pueden ser utilizadas las áreas del páramo de los Cristales y Guanachas.*

- **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.
- **Areas de Agroturismo.**

*Son áreas que por factores de infraestructura local instalada, paisajísticos, económicos, sociales y culturales 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, hitos creados por el hombre), que por características particulares o singulares pueden ser utilizadas en actividades de sano esparcimiento generando algunos excedentes económicos que ayudan a la sostenibilidad y desarrollo regional. Cualquier finca rural que se desee adecuar para tal fin se considerará*

agroturística, sin embargo deberá participar en los programas de capacitación y adecuación turística fomentados por el municipio.

- **Uso Principal** : Adecuación de áreas para el ocio productivo, protección, recuperación, aprovechamiento agrícola en pequeña escala, recreación contemplativa, adecuación de predios a sistemas productivos aptos al lugar.
- **Usos Compatibles** : Areas de manejo integrado, vivienda campestre, 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.

#### ● **Áreas de Recreación.**

Son aquellas áreas públicas o privadas donde el medio y sus recursos, solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, dadas sus características. Dentro de estas categorías se encuentran el parque principal, canchas deportivas de las escuelas rurales, los ríos El Bosque e Icabuco y las vías carretables que se pueden utilizar en atletismo y ciclismo.

- **Uso principal** : Recreación masiva, cultural, centros vocacionales, turismo y similares.
- **Usos Compatibles** : Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.
- **Usos condicionados** : Agropecuario mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos.

La construcción de complejos turísticos y hoteleros deberán cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental competente previa aprobación de la oficina de Planeación Municipal.

### **5. UNIDAD DE SUELO URBANO (U)**

Son las áreas actualmente predializadas como de uso urbano en una área aproximada de 50 hectáreas.

- **Uso Principal:** actividades urbanísticas de parcelación, urbanismo y construcción.
- **Uso Compatible:** Recreación general, comercio, servicios, industria, cultura, vías.
- **Uso Condicionado:** Centros vacacionales.

- **Uso Prohibido:** Agropecuario, granjas porcinas y avícolas, minería a cielo abierto.

## **6. UNIDAD DE SUELOS SUBURBANOS.**

Son áreas, donde se interrelacionan los usos 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 autobastecimiento de servicios públicos domiciliarios. En esta categoría solo se determinaron corredores viales de servicios rurales.

### **6.1 Corredores Viales de Servicios Rurales.**

Son las áreas aledañas a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial. En esta categoría se encuentran las construcciones aledañas a las vías Umbita - Villapinzón y Umbita Turmeque.

- Ancho de la franja suburbana : 200 metros a partir del borde de la vía, dejando el aislamiento de protección vial, exceptuando los terrenos con alta pendiente.
- Calzada de desaceleración y parqueo
- Aislamiento ambiental : 15 metros a partir del borde de la vía.

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, construcción , ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga ; 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 inferiores a ½ hectárea.

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

**Parcelaciones rurales con Fines de Construcción de Vivienda Campestre, corredores viales y asentamientos rurales.**

*El desarrollo de las parcelaciones rurales deben tener en cuenta los siguientes principios:*

- *En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, las parcelaciones que se desarrollen solo podrán utilizar un máximo de 30% en construcción lo demás será utilizado como agropecuario o el uso especificado en este acuerdo. La infraestructura de los servicios públicos correrán por cuenta de los propietarios no por el municipio. El paisaje no será intervenido y se señirá a las disposiciones que la corporación ambiental disponga 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 invisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la U.A.F. establecida por el municipio y su ocupación máxima de construcción será del 30%. El 70% restante será destinado como área rural.*
- *Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (área complementaria, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total de 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.*

**2. Area forestal productora - Zonas para bosque comercial (F1)**

- *Uso Principal: Ganadería extensiva y vivienda del propietario*
- *Uso Compatible: Bosque comercial*
- *Uso condicionado: vías, presas, parcelaciones.*
- *Uso prohibido: Minería a cielo abierto, urbanismo.*

**UNIDADES DE PRODUCCION ECONOMICA**

### **a. Areas Agropecuarias.**

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran las siguientes categorías :

#### **Suelos de 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 agroindustriales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas 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.

#### **Suelos de Uso Agropecuario Tradicional. (C3)**

Son aquellas áreas con suelos moderadamente profundos a profundos, con pendientes entre 7 a 25% susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

- **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 la malla ambiental y corredores biológicos.
- **Usos Compatibles :** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.
- **Uso Condicionados :** Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelación es 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.*

- **Usos Prohibidos** : *Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.*

#### **- Zona Agroforestal (C3/P)**

- **Uso Principal**: *Agropecuaria tradicional y ganadería semi-extensiva, vivienda del propietario.*
- **Uso Compatible**: *Construcciones institucionales rurales.*
- **Uso Condicionado**: *Vías de comunicación, embalses.*
- **Uso Prohibido**: *Minería a cielo abierto, urbanismo.*

#### **- Zona Agroforestal (C4-P)**

*Son áreas donde predomina pendientes onduladas y quebradas en franjas pequeñas, suelos medianamente profundos y superficiales donde se convina la agricultura densa con tecnología apropiada con ganaderías semiextensiva*

- **Uso Principal**: *Frutales, maíz, legumbres.*
- **Uso Compatible**: *Ganadería semiextensiva, vivienda del propietario.*
- **Uso Condicionado**: *Vías, embalses, granjas, agroindustria.*
- **Uso Prohibido**: *Urbanismo, minería a cielo abierto.*

#### **- Areas Destinadas a la Agricultura biológica u Orgánica.**

*Son aquellas áreas que pueden ser dedicadas a sistemas productivos no contaminantes con el uso de insumos agropecuarios de origen orgánico y biológico. Estas áreas son a voluntad del propietario y pueden estar localizadas dentro de las zonas C2, C3 y C4/P y los contemplados en el decreto 1974/89 relacionados con el establecimiento de los distritos de manejo integral.*

- **Uso Principal** : *Actividades productivas de manejo integrado con preferencia prácticas agronómicas y tecnologías limpias. Parcelas demostrativas y experimentales.*

- **Usos Compatibles :** *Áreas de recuperación, adecuación de tierras productivas, agroturismo siempre y cuando se realicen las prácticas de conservación de suelos adecuadas a cada caso, manejando el agua y la vegetación apropiadamente.*
- **Uso condicionado :** *Agricultura comercial, recreación dirigida, ocio productivo.*
- **Usos Prohibidos :** *Agricultura convencional, tradicional, intensiva.*

**Áreas de distritos de adecuación de tierras (ZD)** *Son aquellas zonas actualmente degradadas que se destinan a recuperación mediante reposición de capa vegetal, restauración natural y obras civiles*

### **Áreas Susceptibles de Actividades mineras (M)**

*Hace referencia a las actividades de explotación de carbón, materiales de construcción y agregados. Igualmente hace referencia a las actividades conexas, tales, las plantas de beneficio, la distribución, el montaje, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina.*

*En el municipio de Umbita se encontraron áreas de extracción de minerales de carbón, materiales de construcción tales como arena y material de reseo para el mantenimiento de vías. Sus usos son condicionados y son sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental según su competencia.*

- **Uso Principal :** *Determinado por la factibilidad en cuanto al grado de impacto ambiental, condiciones de exploración tanto técnicas como económicas que faciliten y permitan el desarrollo de las actividades mineras sostenible. Igualmente se puede desarrollar esta actividad debido a que estas condiciones geológicas lo permiten en donde por la labor que se adelante no se genere fenómenos de inestabilidad, afectación a cuerpo de aguas, y que no permiten la presencia de asentamientos humanos que sean afectados por esta labor.*
- **Usos compatibles :** *Aquellos que aunque las condiciones geológicas no sean las más favorables, permiten cierto grado de actividad sin llegar a afectar el entorno ambiental ; estas actividades estarán limitadas por varios factores como son dificultad en el acceso tanto para la extracción y retiro del mineral del centro de explotación igualmente estarán limitados por el grado de impacto que pueda generar el entorno. Mientras se efectúa la explotación minera el suelo puede ser utilizado en agricultura manual y ganadería extensiva.*
- **Usos condicionados :** *Serán el motivo de especial tratamiento aquellas actividades mineras que por su condiciones puedan afectar zonas de cultivos, proyectos viales, áreas susceptibles a erosión, zonas próximas a*

*estructuras civiles, ríos y quebradas, en especial las próximas al área de influencia de acueductos municipales, veredales, comunales y demás.*

- **Usos Prohibidos :** *No se podrán realizar labores de actividad minera cuando con esto se afecte de manera directa asentamientos humanos y grupos de comunidades. Tampoco se realizará actividad minera en cuanto se encuentre afectado zonas de ecosistemas estratégicos como son las áreas de páramo y subpáramo, zonas que recargan de acuíferos, áreas de abastecimientos de acueductos municipales, sectores muy susceptibles a fenómenos de remoción en masa y áreas de belleza paisajista, en torno a arqueológicos y turísticos.*

## **UNIDADES DE RESTAURACION**

### **a. Areas de Restauración Morfológica y Rehabilitación.**

*Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero-extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas. Básicamente son áreas de explotación arenera y reseveras.*

- **Uso Principal :** *Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica, ecológica y rehabilitación.*
- **Usos Compatibles :** *Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración ecológica.*
- **Uso Condicionado :** *Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales, y vías.*
- **Usos Prohibidos :** *Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.*

*Cuando la rehabilitación morfológica, deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella.*

*Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas éstas áreas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos por los prohibidos durante el periodo de rehabilitación, excepto la apertura de la exploración minera extractiva.*

*Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnología que no impidan el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación ) y requieren los permisos respectivos.*

### **b. Areas de restauración Ecológica y Rehabilitación Productiva Sostenible.**

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 o de producción rural sostenible. Dentro de esta categoría se encuentran terrenos aledaños al río El Bosque.

- **Usos Principal** : Conservación y restauración
- **Usos Compatibles** : Actividades agrosilvicultores, Silvipastoriles y silvicultores.
- **Usos Condicionados** : Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.
- **Usos Prohibidos** : Aquellos que generen deterioros de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos quemas, tala rasa, roncería, industrias y usos urbanos.

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

## **CAPITULO II**

### **AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION**

**Artículo 115** Forma parte de este reglamento el mapa de usos del suelo del territorio municipal a escala 1:25.000, el cual contiene la delimitación cartográfica de las diferentes áreas comprendidas en ellas así como los usos establecidos para cada una.

**1. Zona de Protección Ambiental (ZP):** este sector se localiza a lado y lado de la zona de la quebrada Barrosa que pasa por las manzanas 20,21, 22, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 en un espacio de 20 metros a partir del eje de la quebrada, en el sector del perímetro urbano. En esta zona no se permitirá descargue de aguas residuales, se hará un sistema de alcantarillado de aguas negras paralelo al cauce que deberá integrarse con el alcantarillado urbano. En la zona de protección ambiental solo se permitirá reforestación, recreación pasiva, se construirán senderos peatonales para la práctica de caminatas, y se integrará paisajísticamente a las atracciones turísticas del municipio.

- Parques Lineales en la quebrada Barrosa que atraviesa las manzanas 20,21, 22, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40

En la zona aledaña a la quebrada Barrosa, se encuentran localizadas varias casas y el cerramiento del lote del matadero. Las rondas de la quebrada deben ser intervenidas y recuperadas con vegetación nativa. Aunque su localización es marginal a los ejes principales de la ciudad sin embargo es importante que sus márgenes tengan una franja de protección de 20 mts a lado y lado del

*cause de la quebrada, en tal razón se debe prohibir la construcción en esta zona y declararla como área de protección y proceder a adquirir estos terrenos para que el municipio pueda crear un parque lineal. Las casas y edificios aledaños deberán integrar sus fachadas con vista a esta zona. Se prohíbe arrojar basuras y aguas residuales a la misma, y se adecuará como jardín botánico surcado por peatonales, con elementos de equipamiento complementario y espacio integrados de recreación pasiva.*

#### **Terreno pendiente aledaño al cementerio (ZP-PLC).**

*Corresponde a un área urbana de alta pendiente, con características para proteger y conservar debido a la pendiente excesiva y a su localización como protector de la estabilidad del Cementerio. El uso principal del terreno es bosque protector y como complementario, recreación y contemplación.*

#### **Zona de protección de Laderas.**

*Se determina la protección de la ladera de más de 45° de inclinación por ser susceptibles de deslizamientos y ofrecer dificultades para la construcción de vías y servicios públicos. Su uso principal es bosque protector, contemplación y recreación. Se localiza en las manzanas 2 y 29.*

### **CAPITULO III DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 116.** *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 117.** *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 118.** *Todo tipo de uso que se de en las urbanizaciones, estará restringido a las normas establecidas en su reglamentación, así como en conjunto con reglamentos de propiedad horizontal.*

**Artículo 119.** *La autorización para explotación de minas, materiales pétreos, gases y otras características similares estarán regidos por la normatividad legal vigente.*

**Artículo 120.** *Las casas de lenocinio y otras de similares características, no se permitirán en el municipio de Umbita.*

**Artículo 121.** *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 de establecimiento, las autoridades policivas del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en materia de 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 122.** *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 123.** *EL aislamiento de 15.00 y de 30.00 metros en las vías rurales según su categoría, será de uso netamente de conservación natural, deberán ser empujados y arborizados. En esta zona no es permitido construir, ni desarrollar un uso diferente al mencionado.*

**Artículo 124.** *Partiendo de la culminación de la zona de aislamiento (15.00 y 30 metros según la categoría de la vía) se destinará una franja de cincuenta (50) metros a lado y lado de la calzada, y se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar.*

**Artículo 125.** *En la aprobación de los proyectos de construcción será obligación de la oficina de Planeación municipal exigir a los urbanizadores y constructores dentro del diseño presentado incluir rampas, senderos, pasamanos, amoblamiento urbano, y demás elementos que permitan el fácil desplazamiento, uso y disfrute de estas construcciones, lo cual se reglamenta a la ley No. 361 de 7 de Febrero de 1997.*

**Artículo 126.** *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, amoblamiento 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 de lo anterior dentro de la entrega de áreas de cesión.*

**Artículo 127.** *Para la aprobación de proyecto la Oficina de Planeación Municipal exigirá la continuidad vial entre Barrios y Urbanizaciones colindantes las cuales estarán de acuerdo al Plan vial del Municipio.*

**Artículo 128.** *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 129.** *Los lotes susceptibles de ser urbanizados que no posean disponibilidad de alguno o varios de los servicios públicos que se requieren y que se vean 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.*

**Artículo 130 DEFINICIONES.** *en adelante se adoptan las siguientes para la comprensión y efectos de una correcta interpretación de los términos utilizados en este Acuerdo:*

*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 y separación entre el parámetro de la construcción y el lindero del predio.*

*AISLAMIENTO LATERAL: Es 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.*

*ALTURA 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 raso 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 lote, excluidos los aleros, las cornisas y los balcones abiertos.*

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

*AREA LIBRE: Es la superficie 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 Urbanizable, las áreas correspondientes a afectaciones de vías, servicios, canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, protecciones de cauces.*

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

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

*AVISO: Son los letreros o 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 por un antepecho, barandilla, balaustrada o vidriera.*

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

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

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

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

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

*CONJUNTO CERRADO: Es el que presenta cerramientos físicos de su área con vigilantes que sólo permiten el acceso al libre disfrute de sus construcciones y áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes o empleados.*

*INDICE DE CONSTRUCCION: Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir y 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 limita con 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 del Municipio de Umbita. Son modalidades de la licencia*

*de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades, están sujetas a modificaciones 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 ampliar, adecuar, modificar, cercar, reparar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórrogas y modificaciones.*

*LOTE: Terreno, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso, a 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, de 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 de servicios un globo de terreno urbano.*

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

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

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

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

*PENDIENTE: Es la inclinación de una vía con respecto a la horizontal, 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 vial, 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 o 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 propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y áreas de uso público y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.*

*RAMPA: Superficie inclinada para 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 se requiere por el 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, 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.*

*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 l 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 psico-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 psico-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 licitantes 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 registrarán 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 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 URBANIZADA: Son aquellas áreas desarrolladas dotadas de la infraestructura vial y de servicio público.*

*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.*

#### **CAPITULO IV INDICES DE OCUPACION**

**Artículo 131.** Para el desarrollo de actividades agrícolas bajo invernadero, los índices máximos definidos son los siguientes:

- a) Área cubierta por invernadero y usos complementarios 60%
- b) Área en barreras perimetrales de aislamientos ambientales 10%
- c) Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%

**Artículo 132** Para actividades de vivienda en zonas suburbanas el predio mínimo a desarrollar será de una hectárea. En cuanto a la construcción de vivienda, el índice de ocupación máximo es del 30% como se indica en la Tabla No 8., sujeto a los respectivos permisos y licencia ambiental.

**Tabla No 8. INDICE DE OCUPACION**

AREA	NIMERO MAXIMO DE VIVIENDAS /Ha (Densidad)		OCUPACION MAXIMA DEL PREDIO (Indice de ocupacion)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Suelo suburbano	5	10	15%	30%	85%	70%

**Artículo 133.** Para fines de desarrollo de vivienda campestre se debe tener en cuenta:

- a) Los municipios deberán adoptar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje.
- b) Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de una hectárea.
- c) Se entiende como ocupación máxima del predio el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación, se deben calcular sobre el área total del predio.
- d) El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales del área de influencia de la cuenca, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

AREA	OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Indice de ocupacion)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%

AGROPECUARIA SEMIMECANIZADO O SEMIINTENSIVA Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

**CAPITULO V**  
**AREAS QUE CONSTITUYEN SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE**  
**SERVICIOS PUBLICOS Y PARA LA DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS**  
**SOLIDOS Y LIQUIDOS**

**Artículo 134.** *Los nacimientos de agua que abastecen acueductos tanto urbano como rurales serán protegidos debidamente mediante cerramiento y aislamiento de dichas áreas.*

*Para la disposición final de residuos sólidos se destina el predio localizado en la vereda Rosal y que actualmente se utiliza como relleno sanitario.*

*La localización de las plantas de tratamiento de aguas residuales se harán en predios rurales que permitan la recepción de dichas aguas por sistema de gravedad.*

**TITULO IV**  
**PROCEDIMIENTOS, PROGRAMAS Y PROYECTOS**

**CAPITULO I**  
**PROCEDIMIENTOS**

**Artículo 135. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.** *Para efectos de decretar la expropiación por motivos de utilidad pública o interés social, la adquisición de inmuebles podrá ser destinado a los siguientes fines:*

- a. *Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social.*
- b. *Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y reubicación de asentamientos humanos.*
- c. *Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.*
- d. *Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios*
- e. *Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.*
- f. *Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.*
- g. *Funcionamiento de sedes administrativas de entidades públicas.*
- h. *Preservación del patrimonio cultural y natural de interés regional y local.*
- i. *Constitución de zonas de reserva para la expansión futura*

- j. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente.
- k. Ejecución de proyectos de urbanización y construcción prioritaria.
- l. Ejecución de proyectos de urbanización desarrollo y renovación urbana a través de planes parciales y unidades de actuación urbanística.

**Paragrafo:** Toda expropiación se hará con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Umbita, La ley 388 de 1.997 y la ley 09 de 1.989.

**Artículo 136.** Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que este utilizando el suelo o pretenda utilizarlo, para los usis condicionados de este acuerdo, debera solicitar al municipio el concepto de viabilidad tecnica y el correspondiente permiso de construccion.

**PARAGRAFO:** Conforme lo expone el presente acuerdo, en las areas industriales para todos los usos, incluido el principal se requiere viabilidad tecnica y los permisos respectivos de entidades competentes.

**Artículo 137.** La expedicion del concepto de viabilidad no exime a su titular de obtener las licencias de construccion y funcionamiento que expedira el municipio y sin las cuales no puede iniciar la construccion de las obras.

**Artículo 138.** La viabilidad tecnica de uso del suelo no podra ser invocado para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier indole en que pudieren incurrir los permissionados.

**Artículo 139.** Cuando se acometa la construccion de obras o el cambio de uso del suelo sin la obtencion del respectivo permiso el alcalde municipal en ejercicio de las funciones policivas y con base en los articulos 15 y 215 del Codigo de Policia, ordenara la suspension inmediata de la obra.

## **CAPITULO II**

### **PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCION DEL ESQUEMA**

**Artículo 140. Programas y proyectos (Ver mapa No. 28: Programas ambientales y económicos):**

Los programas y proyectos a adelantar dentro del periodo de vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial serán los siguientes:

**Programa de Fortalecimiento Institucional.** compuesto por los siguientes proyectos: Socialización del esquema de ordenamiento Territorial, Capacitación a funcionarios municipales en la implementación del EOT, Adquisición de equipos y Software, Saneamiento y titulación de predios urbanos y rurales, elaboración del PAC en el municipio, Creación y puesta en marcha del Banco de Proyectos de Inversión Municipal, Optimización del Sistema de Control Interno,

*adopción y legalización de nuevas veredas, prestación de nuevos servicios que generen ingresos al municipio.*

**Educación para el EOT.** *Educación No Formal en OT para el sector productivo, Educación Informal en OT para los sectores productivo y social, Educación formal en OT .*

**Manejo de Unidades de Importancia Ambiental (P1, P2, P3).** *Ejecución del Plan de Manejo del Páramo Los Cristales, Ejecución del Plan de manejo del Páramo de Castillejo o Guanachas, Restauración y protección de las zonas de bosque protector, interconexión de corredores de fauna, educación ambiental para la fauna nativa, recuperación geomorfológica de suelos, Restauración de zonas de recarga de fuentes superficiales*

**Manejo de Unidades de Producción Económica (A1, A2, A3, A4, EC, A5).** *Implementación de técnicas de agricultura semimecanizada, Implementación y capacitación en técnicas de agricultura manual, Agricultura orgánica y/o biológica, Planes turísticos y ecoturísticos, Modernización de la granja del ITA, mejoramiento de explotaciones pecuarias, especies menores y piscicultura, producción y comercialización de artesanías, Desarrollo programa de turismo, ecoturismo y agroindustria. Explotación técnica y ambiental de actividades mineras, fortalecimiento del mercado de productos agrícolas y pecuarios a nivel local y regional, generación de un sistema de información actualizado de expectativas de producción y comercialización de productos, mejoramiento fitosanitario de los diferentes sistemas de producción, incremento a la diversificación de cultivos, implemento o incremento al mejoramiento de pastos, fomento de la ganadería semiestabulada, Instalaciones agropecuarias, fomento y/o creación de organizaciones y microempresas agropecuarias, Crear unidades de procesamiento agroindustrial, levantamiento detallado y reconocimiento de suelos productivos.*

**Ordenamiento socioespacial.** *Fortalecimiento de núcleos veredales (salones comunales, telefonía comunal, desarrollo comunitario), Fortalecimiento de vínculos comerciales con los municipios de Márquez y Valle de Tenza, fortalecimiento de vínculos del municipio con el departamento y la nación, reglamentación de la zona suburbana de Icabuco.*

**Prevención y atención de desastres (P2, P3, P4).** *Fortalecimiento del Comité de Prevención y Atención del Desastres, Reubicación de viviendas y escuelas localizadas en zona de amenaza alta, recuperación de terrenos y bosques afectados por fenómenos de remoción en masa e incendios.*

**Manejo de cuencas hidrográficas:** *Manejo integral de la cuenca del río Icabuco, Manejo Integral de la cuenca del río el Bosque, Manejo integral de las*

cuencas de las quebradas el Caibo, Raboemacho, Colorada, Tásvita, Suaneca y Confines.

**Vías y Transporte.** Pavimentación de las vías a Villapinzón y Sisa, Adecuación y mantenimiento de vías veredales, Adecuación y pavimentación de vías urbanas con alto tráfico vehicular. Construcción de un parador de transporte.

**Comunicaciones y energía eléctrica.** Telefonía social, Servicio social de Internet para colegios y comunidad, ampliación de la cobertura de la señal de TV, ampliación de la cobertura de energía eléctrica y remodelación de instalaciones.

**Sector Social:** Aumento de la cobertura, calidad y eficiencia educativa formal. Aumento de la calidad y cobertura en salud a la población urbana y rural. Mejoramiento y construcción de vivienda de interés social rural. Mejoramiento del nivel de vida de los grupos sociales vulnerables, Mejoramiento de la nutrición de la población, mejoramiento de la convivencia familiar y el tejido social.

**Desarrollo Cultural (HC).** Fortalecimiento del Consejo de Cultura, Recuperación y fortalecimiento del Patrimonio Cultural, arquitectónico y arqueológico Municipal, Formación de una cultura para el desarrollo, Fomento y apoyo a las expresiones culturales,

**Desarrollo Deportivo y Recreativo.** Formulación de un plan de recreación y deporte. Creación y fortalecimiento de escuelas deportivas. Construcción y mantenimiento de escenarios deportivos. Formulación de programas de recreación, deporte y escenarios para el sector campesino. Realización de eventos recreativos para todos los grupos sociales.

**Saneamiento básico y agua potable.** Ampliación de cobertura y calidad de acueductos rurales. Ampliación de cobertura y calidad de acueducto urbano. Tratamiento de aguas residuales. Ampliación de cobertura del alcantarillado urbano. Construcción de unidades sanitarias para viviendas del sector rural. Mejoramiento integral de la plaza de mercado. Reubicación y construcción del matadero municipal. Tratamiento integral de residuos sólidos.

**Desarrollo urbano.** Levantamiento topográfico detallado con curvas de nivel cada dos metros Diseño y ejecución de pretratamientos de desechos sólidos de talleres y estaciones de servicios. Reglamentación y control de avisos y tableros. Terminación de culatas y empates de construcciones. Construcción de cerramientos en predios sin construir en áreas consolidadas. Recuperación y mejoramiento del camino de la ronda de la quebrada Barrosa. Recuperación del

*parque principal, fachadas y ornato, Mejoramiento y mantenimiento de la casa municipal. Implementación y procedimientos de planeación del asentamiento de Icabuco. Implementación de procedimientos de planificación de corredores viales. Implementación del programa de desarrollo de zonas urbanas. Actualización del sistema predial urbano de acuerdo a propuesta del EOT. Congelación inmediata de actuaciones urbanas sobre áreas de espacio público y protección. Construcción del parque Castillejo. Mejoramiento del espacio público efectivo del municipio. Redesarrollo de la infraestructura de plaza de toros como centro deportivo y cultural. Apertura consolidación y pavimentación de calles, Construcción de vivienda de interés social. Consolidación de construcción urbana, renovación de construcción urbana, Desarrollo de zonas de vivienda de alta y baja densidad, construcción de equipamiento urbano.*

**Artículo 141.** *Facúltase al Alcalde Municipal para realizar los estudios de preinversión, realizar convenios y realizar las gestiones necesarias para la consecución de los recursos que demanda la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, ejecutar las estrategias y políticas que contiene el presente acuerdo las cuales están destinadas al logro de los objetivos.*

**Artículo 142.** *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 de establecimiento, las autoridades policivas del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en materia de 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 143.** *Facúltase al Alcalde Municipal para realizar los estudios de preinversión, realizar convenios y realizar las gestiones necesarias para la consecución de los recursos que demanda la ejecución del Esquema de*

*Ordenamiento Territorial, ejecutar las estrategias y políticas que contiene el presente acuerdo las cuales están destinadas al logro de los objetivos.*

**Paragrafo 1.** *Para normas no contempladas en este acuerdo se regirán por la ley 388 de 1.997, sus decretos reglamentarios y por la Ley 09 de 1.989.*

**Artículo 144.** *El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de sancion y su publicacion y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.*

**HUGO HUERTAS ROMERO**

*Alcalde Municipal*