

PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FIRAVITIBA (BOYACÁ)

TABLA DE CONTENIDO

TITULO I	1
DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 1. Del objeto del presente Acuerdo.	1
Artículo 2: De la adopción.	1
Artículo 3. De la definición del esquema.	1
Artículo 4. De los principios ordenadores del esquema.	1
Artículo 5. De los niveles de prevalencia.	1
Artículo 6. De los componentes del Esquema.	2
Artículo 10. De la aplicación.	3
TITULO II	3
COMPONENTE GENERAL	3
SUBTÍTULO I. POLÍTICAS GENERALES DEL ORDENAMIENTO.	3
Artículo 11. De las políticas generales del ordenamiento.	3
Artículo 12. De las políticas de optimización ambiental como base del ordenamiento.	3
Artículo 13. De la política de articulación y movilidad urbano regional.	3
Artículo 14. Políticas de implantación urbanística acertada para nuevos desarrollos.	4
Artículo 15. De las políticas del desarrollo de desarrollo social y económico basado en el potencial humano, tecnológico e industrial.	4
SUBTITULO II. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO	4
Artículo 16. De los objetivos de largo plazo.	4
Artículo 17. De las estrategias de largo plazo.	5
Artículo 18. De los objetivos de mediano plazo.	5
Artículo 19. De las estrategias de mediano Plazo.	6
SUBTÍTULO III. DE LA VISIÓN DE FUTURO	6
SUBTITULO IV. DECISIONES Y ACCIONES DEL ORDENAMIENTO	6
CAPÍTULO 1. PERÍMETRO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO	6
Artículo 21. Del Suelo Urbano.	6
Artículo 22. Del área del suelo urbano.	7
Artículo 23. Categorías del suelo urbano.	7
Artículo 24. Del Suelo de expansión.	7
Artículo 25. Del Suelo rural.	7
Artículo 26. Suelo de protección.	7
- PROYECTO DE ACUERDO -	i

CAPÍTULO 2. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO	8
Artículo 27. Identificación de los sistemas estructurantes.	8
Artículo 29. Objetivos del sistema para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales.	8
Artículo 30. Definiciones aplicadas a las áreas para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales.	9
Artículo 31. De la administración y control del sistema de áreas para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales.	10
Artículo 32. De la definición y régimen de usos de las áreas para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales.	10
Artículo 34. De las categorías de manejo y administración para la conservación y preservación de los recursos naturales municipales.	12
Artículo 35. De las zonas de reserva forestal.	13
Artículo 36. De las áreas de recreación ecoturística.	13
Artículo 37. De las áreas culturales, históricas y de protección del paisaje.	13
Artículo 38. De la identificación de las reservas forestales municipales.	13
Artículo 39. De la identificación de las áreas de recreación ecoturística.	14
Artículo 40. De la identificación de las áreas culturales, históricas y de protección del paisaje.	14
Artículo 42. De la definición e identificación de áreas de alto riesgo.	14
SUBCAPÍTULO 2. SISTEMA VIAL	15
Artículo 43. Del sistema vial.	15
Artículo 44. De las acciones estratégicas del sistema vial municipal.	15
Artículo 45. De las acciones estratégicas del sistema vial aéreo.	16
Artículo 46. De las acciones estratégicas del sistema de transporte terrestre.	16
Artículo 47. De las acciones estratégicas del sistema de acueducto.	16
Artículo 48. De las acciones estratégicas del sistema de alcantarillado.	17
Artículo 49. De las acciones estratégicas del Tratamiento Integral de residuos sólidos.	17
Artículo 50. De las acciones estratégicas del plan de energía eléctrica.	18
Artículo 51. De las acciones estratégicas del plan de telefonía.	18
SUBCAPÍTULO 4. SISTEMA INTEGRAL DEL ESPACIO PÚBLICO	18
Artículo 52. Del sistema integral del espacio público.	18
Artículo 53. De la composición del espacio público.	18
Artículo 54. De los elementos constitutivos del espacio público.	18
Artículo 55. De los elementos constitutivos naturales del espacio público.	18
Artículo 56. De los elementos constitutivos artificiales o contruidos del espacio público.	19
Artículo 57. De los elementos complementarios del espacio público.	19
Artículo 58. Acciones estratégicas del plan de manejo integral del espacio público.	20
Artículo 59. De la relación del espacio público con el soporte de sistema ambiental.	21
Artículo 60. Del patrimonio urbano cultural.	21
Artículo 62. Del patrimonio arquitectónico.	21
SUBCAPÍTULO 5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	21
Artículo 63. Del Sistema de equipamientos colectivos.	21
Artículo 64. Acciones estratégicas de equipamientos colectivos.	22
Artículo 65. Acciones estratégicas del plan de vivienda.	22
TITULO III	23

COMPONENTE URBANO	23
SUBTITULO 1. MODELO URBANO	23
CAPÍTULO 1. ELEMENTOS DEL MODELO TERRITORIAL URBANO	23
Artículo 66. De los elementos del modelo territorial urbano.	23
Artículo 67. Del Modelo Territorial Urbano.	23
CAPÍTULO 2. POLÍTICAS URBANAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO.	24
Artículo 68. De las políticas de implantación urbana.	24
Artículo 69. De las políticas de vivienda.	24
Artículo 70. De las políticas de renovación.	24
Artículo 71. De las políticas de conservación.	24
CAPÍTULO 3. DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA URBANA	24
Artículo 72. De las acciones estratégicas para la división político administrativa urbana.	24
Artículo 73. De los barrios.	25
Artículo 74. De la delimitación de los barrios.	25
Artículo 75. De los sectores y urbanizaciones.	26
Artículo 76. Del perímetro urbano.	26
Cuadro No. 1 Vértices del perímetro urbano	27
SUBTITULO II. SISTEMA URBANOS GENERALES	28
CAPÍTULO 1. EQUIPAMIENTOS URBANOS.	28
Artículo 77. Del concepto de equipamientos.	28
Artículo 78. De los objetivos de los equipamientos.	28
Artículo 79. De las acciones del sistema de equipamientos.	28
Artículo 80. De la clasificación de los equipamientos según su función y magnitud.	28
Artículo 81. De las acciones del sistema de equipamientos colectivos.	29
CAPÍTULO 2. SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	29
Artículo 82. De las Acciones para la prestación de los Servicios Públicos.	29
Artículo 83. De las estrategias del sistema de servicios públicos.	30
Artículo 84. Del sistema de acueducto	30
Artículo 85. De las estrategias para uso eficiente y ahorro del agua.	30
CAPÍTULO 3. VÍAS Y TRANSPORTE	31
SUBCAPÍTULO 1. TRANSPORTE	31
Artículo 86. Del plan vial y de transporte.	31
Artículo 87. Del transporte de pasajeros.	31
SUBCAPÍTULO 2. VÍAS	31
Artículo 88. De la clasificación vial urbana.	31

Artículo 89. Vías principales.	32
Artículo 90. Vías secundarias.	32
CAPÍTULO 4. PARQUES	32
Artículo 91. De la clasificación de los parques urbanos.	32
Artículo 92. Del sistema de parques urbanos.	32
CAPÍTULO 5. VIVIENDA.	32
Artículo 93. Del sistema de vivienda.	32
SUBTÍTULO III. ZONAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS	33
CAPÍTULO 1. DESCRIPCION DE UNIDADES MORFOLOGICAS HOMOGENEAS.	33
Artículo 94. De las zonas morfologicas homogeneas.	33
USO ACTUAL DEL SUELO	33
Artículo 95. De las zonas de desarrollo predio a predio. (DPP)	33
Artículo 96. De las zonas de desarrollo progresivo. (DPR)	33
Artículo 97. Institucional (INS)	33
SUBTÍTULO IV. USOS GENERALES DEL SUELO	33
CAPÍTULO 1. USOS DEL SUELO DENTRO DE LA ESTRUCTURA URBANA	33
Artículo 98. De la definición de uso.	33
CAPÍTULO 2. USOS URBANOS	34
Artículo 99. De la definición de usos para efectos normativos.	34
Artículo 101. Del impacto de los usos en la estructura urbana.	35
Artículo 102. Del Desarrollo de los usos urbanos.	35
SUBTÍTULO VI. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	36
Artículo 103. De las definiciones de Tratamientos.	36
Artículo 104. De los tipos de Tratamientos.	36
CAPÍTULO 1. TRATAMIENTOS EN ZONAS DESARROLLADAS	36
Artículo 106. Del tratamiento de renovación urbana.	36
CAPÍTULO 2. TRATAMIENTO EN ZONAS DE DESARROLLO INCOMPLETO	36
Artículo 107. Del tratamiento de mejoramiento integral.	36
CAPÍTULO 3. TRATAMIENTO EN ZONAS SIN DESARROLLAR	36

CAPÍTULO 4. TRATAMIENTO EN ZONAS DE CARÁCTER AMBIENTAL	37
Artículo 109. Del tratamiento de conservación y desarrollo ambiental.	37
TITULO IV	37
COMPONENTE RURAL	37
SUBTITULO I. MODELO GENERAL DEL TERRITORIO RURAL	37
CAPÍTULO 1. ELEMENTOS DEL MODELO RURAL	37
Artículo 110. De los elementos del modelo rural.	37
Artículo 111. De la definición del modelo rural.	37
CAPÍTULO 2. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL ORDENAMIENTO RURAL	37
Artículo 112. De las políticas de desarrollo social y cultural rural.	37
Artículo 113. De las políticas de desarrollo sostenible.	38
Artículo 114. De las políticas de planificación del territorio.	38
CAPÍTULO 3. DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA	38
Artículo 115. De la división político administrativa.	38
Artículo 116. De las veredas.	38
Artículo 117. De los Límites de las veredas.	38
SUBTITULO II. USOS DEL SUELO RURAL	39
Artículo 118. De la definición del suelo rural.	39
Artículo 120. De la Zonificación ambiental.	39
ARTÍCULO 121. DEL RÉGIMEN DE USOS DE LAS ZONAS AMBIENTAL Y RURALES.	39
CAPÍTULO 1. USO RECOMENDADO Y MODELO TERRITORIAL RURAL	43
Artículo 122. Sobre el uso recomendado y el modelo territorial rural.	43
CAPÍTULO 2. UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR	46
Artículo 123. De La Unidad Agrícola Familiar – UAF.	46
Artículo 123. De la UAF Promedio.	47
SUBTÍTULO III. SISTEMAS RURALES GENERALES	47
CAPÍTULO 3. EQUIPAMIENTOS RURALES	47
Artículo 125. De los Equipamientos rurales.	47
Artículo 126. De la política para la localización de equipamiento.	47
- PROYECTO DE ACUERDO -	v

Artículo 127. De la dotación de las áreas rurales.	47
CAPÍTULO 4. SISTEMA VIAL RURAL	47
Artículo 128. De la Clasificación vial rural.	47
Artículo 129. De las vías rurales primarias.	47
Artículo 130. De las vías rurales secundarias.	47
Artículo 131. De las vías rurales terciarias.	47
Artículo 132. De los caminos.	48
Artículo 133. De las secciones mínimas de vías rurales.	48
CAPÍTULO 5. SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR RURAL.	48
Artículo 134. De los servicios públicos en el sector rural.	48
Artículo 135. De los residuos sólidos en el sector rural.	48
Artículo 136. De las aguas residuales en el sector rural.	49
SUBTÍTULO IV	49
OTRAS ACCIONES DEL ORDENAMIENTO RURAL	49
CAPÍTULO 1. ZONAS PARA PARCELACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE	49
Artículo 137. De las parcelaciones para vivienda recreativa.	49
CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES PARA LAS PARCELACIONES RURALES	49
Artículo 138. Tipos de parcelación en el suelo rural.	49
Artículo 139. Restricciones para de la Parcelación en el suelo Rural.	49
Artículo 140. De las Licencias de Parcelación en el suelo Rural.	50
Artículo 141. De los Lotes en suelos de protección.	50
SUBTÍTULO V	50
LA GESTIÓN RURAL	50
CAPÍTULO I. PLANES RURALES	50
Artículo 142. De los planes especiales rurales.	50
Artículo 143. De los programas especiales para el área rural.	51
TÍTULO VI	51
GESTIÓN TERRITORIAL	51
SUBTÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA	51
Artículo 144. Definición de Instrumentos de Gestión.	51
Artículo 145. Definición de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.	51
- PROYECTO DE ACUERDO -	ví

Artículo 146. Definición de Modalidades de Urbanismo y Arquitectura.	52
Artículo 147. De los Instrumentos de Financiación.	52
Artículo 148. De la Unidad de Urbanismo de Parcelación.	52
Artículo 149. De la Modalidad de Urbanismo de Subdivisión.	53
Artículo 150. De la modalidad de urbanismo de Urbanización o loteo.	53
Artículo 152. De las cesiones.	54
Artículo 153. De la Obligatoriedad de las Cesiones.	55
Artículo 154. De la Actuación Urbanística de Edificación de Inmuebles.	55
Artículo 156. De la Edificación Colectiva.	55
Artículo 158. De la edificación sin fraccionamiento.	56
Artículo 159. De la naturaleza de las Actuaciones Urbanísticas.	56
CAPÍTULO I. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	56
Artículo 161. De las unidades de actuación urbanística.	56
Artículo 162. Del Contenido del proyecto de Delimitación.	57
Artículo 163. Del trámite de objeciones y observaciones.	57
Artículo 164. De la aprobación del proyecto de delimitación.	58
Artículo 165. De la convocatoria a propietarios.	58
Artículo 166. De la ejecución de las obras urbanísticas o de edificación en unidades de actuación.	58
CAPÍTULO III. ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	58
Artículo 167. De la edificación Aislada.	58
Artículo 168. De los instrumentos de actuación.	59
Artículo 169. De los instrumentos de gestión.	59
Artículo 170. Del reparto equitativo de cargas y beneficios.	59
Artículo 172. De los instrumentos de intervención jurídica.	60
Artículo 173. De la enajenación voluntaria.	60
Artículo 174. De la enajenación forzosa.	60
Artículo 175. De la expropiación judicial.	60
Artículo 176. De la expropiación por vía administrativa.	60
Artículo 177. De los instrumentos de financiación.	60
CAPÍTULO IV. COMPENSACIONES	61
Artículo 178. De la compensación en tratamientos de conservación.	61
Artículo 179. De la metodología para la determinación del monto de la compensación.	61
Artículo 180. De la forma de pago de las compensaciones.	61
Artículo 181. De los derechos transferibles de construcción y desarrollo.	62
SUBTÍTULO II. PLUSVALÍA	63
Artículo 182. De la plusvalía.	63
Artículo 183. De la implementación y normatización de la Plusvalía.	63
SUBTÍTULO III. NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS	63
CAPÍTULO I. ÍNDICES	63
Artículo 184. De la definición de los índices.	63
Artículo 185. De los tipos de índices.	63
- PROYECTO DE ACUERDO -	vii

Artículo 186. De los índices de ocupación.	63
Artículo 187. De los índices de construcción.	63
Artículo 188. De las clases de índices.	64
Artículo 189. De los índices Brutos.	64
Artículo 190. De los índices Netos.	64
Artículo 191. De la aplicación de los índices.	64
Artículo 192. De la altura máxima.	64
Artículo 193. De las limitaciones de altura.	64
CAPÍTULO 3. LICENCIAS	65
Artículo 194. De la obligatoriedad de las Licencias.	65
Artículo 195. De la definición de licencias.	65
Artículo 196. De las clases de licencias.	65
Artículo 197. De la licencia de urbanismo y sus modalidades.	65
Artículo 198. De la Licencia de construcción y sus modalidades.	65
Artículo 199 De la Competencia.	65
Artículo 200. De las Sanciones e Infracciones Urbanísticas.	65
Artículo 201. De los requerimientos de las empresas de servicio en las actuaciones urbanísticas.	66
Artículo 202. De las cargas y beneficios unidades de actuación urbanística.	66
Artículo 203. De la reglamentación especial urbanística.	66
CAPÍTULO 4. ASPECTOS AMBIENTALES	66
Artículo 204. De la licencia ambiental.	66
Artículo 205. Del requisito de licencia ambiental.	66
Artículo 206. De la competencia de la licencia ambiental.	66
Artículo 207. Del concepto del estudio de impacto ambiental.	67
Artículo 208. Del estudio de impacto ambiental.	67
CAPÍTULO 5. CONTROL SOBRE EMISIONES CONTAMINANTES Y DE RUIDO	67
Artículo 210. De los establecimientos industriales y comerciales ruidosos.	68
Artículo 211. De las sirenas y alarmas reglamentación especial urbanística.	68
Artículo 212. Del uso del silenciador.	68
Artículo 213. De los materiales de desechos en zonas públicas.	68
SUBTÍTULO IV. NORMAS GENERALES	69
CAPÍTULO II. NORMAS PARA EL ESPACIO PRIVADO	69
SUBCAPÍTULO 1. NORMAS EXTERNAS PARA EL E ESPACIO PRIVADO	69
Artículo 214. De los antejardines	69
Artículo 215. De la arborización al frente del predio.	69
Artículo 216. De los paramentos.	69
Artículo 217. De las edificaciones de esquinas.	70
CAPÍTULO III. ESPACIO PÚBLICO URBANO	70
Artículo 218. De las normas para el espacio público urbano:	70
Artículo 219. De la prioridad del espacio público urbano.	70
- PROYECTO DE ACUERDO -	viii

Artículo 220. Del diseño y reglamentación del espacio público urbano.	70
Artículo 221. De las actividades sobre el espacio público.	70
Artículo 222. De las actividades públicas en el espacio público.	70
Artículo 223. De las actividades privadas en el espacio público.	70
SUBCAPÍTULO 1. ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO	70
Artículo 224. De la definición de los 2elementos del espacio público.	71
Artículo 225. De la calzada vehicular.	71
Artículo 226. De las ampliaciones viales.	71
Artículo 227. De las vías peatonales.	71
Artículo 228. De la circulación de vehículos pesados.	71
Artículo 229. De la prohibición de cerrar de forma permanente las vías públicas.	71
Artículo 230. De los resaltos o reductores de velocidad.	71
Artículo 231. De las redes aéreas dentro del perímetro urbano del Municipio.	71
Artículo 232. De la altura de los sardineles.	72
Artículo 233. Del Ancho de los andenes.	72
Artículo 234. De la obstrucción del espacio público.	72
Artículo 235. De la obstrucción de andenes.	72
Artículo 236. Del amoblamiento urbano.	72
CAPÍTULO IV. ESTACIONES DE SERVICIO.	72
Artículo 237. Normas específicas para la distribución y expendio de combustibles.	72
SUBTÍTULO V. PROGRAMAS DE EJECUCIÓN	73
Artículo 238. Del programa de ejecución.	73
Artículo 239. De la competencia del programa de ejecución.	73
Artículo 240. Del trámite de programa de ejecución.	74
Artículo 241. Del contenido mínimo del programa de ejecución.	74
Artículo 242. Fuentes de financiación del programa de ejecución.	74
TÍTULO VI	74
DISPOSICIONES FINALES	74
Artículo 243. De los criterios de interpretación del esquema de Ordenamiento.	74
Artículo 244. Del régimen de transición.	75
Artículo 245. De la evaluación y seguimiento del esquema.	75
Artículo 246. Artículo transitorio.	75
Artículo 247. De las Derogatorias.	75
Artículo 248 De la Propiedad de los documentos EOT.	75
Artículo 249 De la circulación de los documentos confortantes del EOT.	75
- ANEXO 2 -	77
GLOSARIO	77

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Del objeto del presente Acuerdo.

Por medio del presente acuerdo se adopta el Documento Técnico de Soporte y los planos generales, lo mismo que todo lo relativo a los componentes urbano y rural del Esquema de Ordenamiento Territorial en los cuales se definen los objetivos, las estrategias y las políticas territoriales del municipio. Así mismo, se adopta la normatividad urbana orientada a ordenar el cambio y el crecimiento físico urbano del municipio.

El Documento Técnico de Soporte contiene el Diagnóstico, la propuesta de Formulación y los planos que los sustentan.

Artículo 2: De la adopción.

Se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Firavitoba, que consta de los siguientes documentos:

El Documento Técnico de Soporte.
El documento Diagnóstico.
El documento de Formulación.
El documento de gestión (contiene programa de ejecución)
Anexo Cartográfico

El Documento Resumen.
Acuerdo que adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 3. De la definición del esquema.

El ordenamiento Territorial comprende el conjunto de objetivos, políticas, estrategias, normas, actuaciones urbanas que orientaran la aplicación del Esquema de Ordenamiento Territorial en el Municipio.

Artículo 4. De los principios ordenadores del esquema.

Según la ley 388 los principios ordenadores del Esquema son los siguientes: La función ecológica de la propiedad, La prevalencia del interés general sobre el particular, La distribución equitativa de las cargas y de los beneficios y la función pública del urbanismo.

Artículo 5. De los niveles de prevalencia.

De conformidad con los artículos 7 y 10 de la Ley 388 de 1997, los niveles de prevalencia en las determinaciones y/o decisiones del ordenamiento territorial, de mayor a menor jerarquía son:

Del Nivel Nacional.
Del Nivel Departamental.
Del Nivel Metropolitano.
Del Componente General del Esquema de Ordenamiento Territorial.
Del Componente Urbano o Rural del Esquema de Ordenamiento Territorial.
De los Planes Parciales.
De las Unidades de Actuación Urbanística.

Artículo 6. De los componentes del Esquema.

El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Firavitoba según la ley contempla tres componentes:

El componente general. Que contiene los objetivos, estrategias y componentes estructurales de largo plazo.

El componente urbano. Constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

El componente rural. Que contiene las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada intersección entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

Artículo 7. De la vigencia.

Tanto las políticas, objetivos y estrategias de largo plazo como el contenido estructural del componente general del presente esquema de Ordenamiento, tendrán una vigencia igual a la de tres administraciones. Antes del vencimiento de la vigencia del presente plan, tendrá 6 seis meses el alcalde para revisar, ajustar y formular uno nuevo. Si finalizado la vigencia al presente acuerdo no se ha adoptado uno nuevo seguirá vigente el ya adoptado.

Artículo 8. De la revisión del esquema.

El Esquema de ordenamiento territorial del Municipio de Firavitoba estará sujeto a la aprobación definida en el artículo 24 de la ley de desarrollo territorial. Deberá realizar ajustes en cuanto a cambios en la población, usos del suelo, proyectos de gran impacto sobre el ordenamiento, analizando sus objetivos y metas.

Artículo 9. Del carácter y vigencia de las normas urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las normas urbanísticas consignadas en el presente Acuerdo Municipal, de conformidad con lo establecido en los artículos 15 de la Ley 388 de 1997 y 8 del Decreto Reglamentario 879 de 1998 se jerarquizan así:

a. Normas Urbanísticas Estructurales: Definidas como las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del esquema y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Estas prevalecen sobre las normas urbanísticas generales y complementarias, las cuales deben ajustarse a los contenidos de éstas sin contravenir los contenidos establecidos.

Parágrafo: Su vigencia es de tres períodos constitucionales de la Administración Municipal. En caso de requerirse una revisión con anterioridad al plazo previsto en el presente artículo, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8 del Decreto Reglamentario 879 de 1998.

b. Normas Urbanísticas Generales: Son las que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Estas normas están supeditadas a las normas urbanísticas estructurales y tienen vigencia fundamentalmente para el mediano plazo.

c. Normas Complementarias : Son las que deben incorporarse en el Programa de Ejecución correspondiente a la presente administración y que deben ser ejecutadas en el corto plazo en relación con las

actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del presente Esquema de Ordenamiento Territorial de Firavitoba.

Artículo 10. De la aplicación.

El desarrollo físico y la utilización del suelo en el territorio del municipio de Firavitoba se regirán por las disposiciones previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial de que trata el presente Acuerdo y en los instrumentos que lo desarrollan.

TITULO II

COMPONENTE GENERAL

SUBTÍTULO I. POLÍTICAS GENERALES DEL ORDENAMIENTO.

Artículo 11. De las políticas generales del ordenamiento.

Con el fin de fortalecer el crecimiento y desarrollo del Municipio de Firavitoba, igualmente fomentar el equilibrio dentro de la estructura del mismo, se establecieron siguientes políticas orientadoras de su ordenamiento:

Políticas de optimización ambiental como base del ordenamiento
Políticas de articulación y movilidad Urbano Regional
Políticas de implantación urbanística acertada para nuevos desarrollos.
Políticas de desarrollo social y económico

Artículo 12. De las políticas de optimización ambiental como base del ordenamiento.

Forma parte de los elementos estructurantes del territorio en el cual se definen las áreas protegidas del Municipio, para preservar y recuperar los valores bióticos, ambientales y paisajísticos en las áreas cuyo estado ó potencial determina la concentración espacial de los mismos. Esta política también va orientada a rescatar para un futuro las áreas verdes, los nacimientos, las quebradas y los ríos, conformando una verdadera malla ambiental que permita el equilibrio del medio ambiente en Firavitoba:

La prevención, atención y mitigación de riesgos y amenazas para las zonas vulnerables a amenazas naturales o antrópicas, la cual tiene como marco de acción los planteamientos de la ley 388 de 1997.
La apropiación colectiva de la riqueza natural del territorio y su aprovechamiento sostenible como base distintiva del desarrollo municipal regional.
El balance entre los procesos de alteración y restauración del ambiente, manteniendo su función ecológico y productividad.

Artículo 13. De la política de articulación y movilidad urbano regional.

Las políticas de articulación están enmarcadas dentro de las acciones de integración de los diferentes componentes urbano regionales, por canales de desarrollo que potencialicen y propendan por mejorar la competitividad del Municipio con la región, condición que se verá reflejada en mejores características socio económicas en la población y en la calidad de vida:

El mejoramiento del sistema vial territorial, fortaleciendo la comunicación entre los diferentes sectores del Municipio y la Región por medio de corredores y ejes viales.

Artículo 14. Políticas de implantación urbanística acertada para nuevos desarrollos.

Las estructuras urbanas futuras deben cumplir con los requerimientos en cuanto a equipamientos necesarios y así lograr la participación y apropiación de proyectos de beneficio general por parte de la comunidad, que permitan priorizar necesidades en cuanto a equipamientos básicos y su adecuada conservación y mantenimiento:

La aplicación del Ordenamiento Territorial como herramienta para orientar en el espacio y el tiempo la transformación armónica de los ambientes físico, social y económico.

La localización y programación estratégica de la intervención pública para orientar la transformación del territorio y promover condiciones de equidad, productividad y sostenibilidad.

El fortalecimiento de la administración pública municipal y de las entidades prestadoras de servicios, organizadas alrededor de programas de formación de ciudadanía y de desarrollo de la capacidad organizativa de la sociedad civil.

La provisión adecuada y bien distribuida de bienes públicos, como base para el desarrollo social equitativo y la solución de conflictos.

Fortalecimiento de la estructura Administrativa procurando el servicio eficiente y eficaz utilizando sistemas de información debidamente coordinados.

Artículo 15. De las políticas del desarrollo de desarrollo social y económico basado en el potencial humano, tecnológico e industrial.

Firavitoba en la búsqueda de un equilibrio funcional del territorio, propone acciones que propendan hacia un futuro diversificado como municipio de vocación agropecuaria especialmente en la conformación de agroindustria, base fundamental en la producción y explotación del municipio.

La consolidación de Firavitoba como centro de abastecimiento y vía alterna para el desarrollo sostenible de la provincia de Sugamuxi, en consonancia con el perfil de desarrollo adoptado por cada uno de los municipios que la conforman, de acuerdo con las potencialidades y limitantes de su base ambiental, económica y social.

El mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes bajo el principio de la equidad, garantizando el desarrollo adecuado de la vivienda, los servicios y equipamientos comunales, la articulación vial y del sistema de espacio público Municipal.

la construcción de consensos y modelos colectivos de desarrollo, basados en los valores, percepciones e iniciativas locales.

El Potenciamiento de la función social y ecológica de la propiedad.

- La distribución equitativa de las cargas y beneficios generados por el desarrollo urbano.

La participación amplia eficiente y transparente de los actores sociales en la planificación, implementación, seguimiento y control del ordenamiento Territorial.

El fortalecimiento del crecimiento y desarrollo de las Veredas y demás asentamientos del área rural para equilibrar la dinámica socioeconómica en el territorio del Municipio.

El aprovechamiento integral y sostenible de las ventajas comparativas y competitivas del territorio para la generación de bienes, servicios y empleo, y como base de la competitividad urbana regional.

SUBTITULO II. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO

Artículo 16. De los objetivos de largo plazo.

Son objetivos de largo plazo del esquema de ordenamiento:

Establecer mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el Ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de normas urbanísticas eficientes.

Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Lograr un desarrollo social, económico y ambiental sostenible del municipio, que permita a sus habitantes elevar sus condiciones de vida y participar en la construcción colectiva del futuro.

6. Mejorar los servicios y equipamientos de salud y educación en el municipio, logrando una mayor cobertura y calidad en el servicio.

Artículo 17. De las estrategias de largo plazo.

1. Divulgación y concientización sobre la importancia de los elementos estructurales del territorio en el cual se definen las áreas protegidas del Municipio, para preservar y recuperar los valores bióticos, ambientales y paisajísticos. Esta estrategia también va orientada a rescatar para un futuro las áreas verdes, los nacimientos, las quebradas y los ríos, conformando una verdadera malla ambiental que permita el equilibrio del medio ambiente en Firavitoba.

2. Aprovechamiento de las potencialidades paisajísticas y recreativas del Municipio, para brindar mayores posibilidades de esparcimiento y bienestar de sus habitantes.

3. En los nuevos asentamientos se le dará prioridad como determinante de implantación, a los elementos naturales y paisajísticos, dándole la cara a los drenajes naturales.

4. Los nuevos desarrollos se harán cumpliendo con los requerimientos de equipamientos y áreas comunes necesarias para tener óptimos niveles de calidad de vida.

5. Crear acciones administrativas que faciliten la creación de empresas principalmente del sector agropecuario, agroindustrial y turístico, así como la materialización de macroproyectos de infraestructura que faciliten el establecimiento de vías alternas a la central del norte.

Artículo 18. De los objetivos de mediano plazo.

1. Orientar la localización y forma para el crecimiento ordenado y adecuada consolidación de los asentamientos humanos en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.

2. Zonificar el espacio geográfico, clasificar el suelo y asignar los correspondientes usos con su respectiva reglamentación urbanística y arquitectónica, promoviendo el intercambio socioeconómico con base en el análisis y evaluación integral de la aptitud del territorio.
3. Promover el desarrollo urbano mediante el fortalecimiento en su infraestructura básica, y la densificación de la cabecera municipal.
4. Determinar las áreas de uso público definiendo su función y diseño armónico y amable para sus usuarios.
5. Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo, con las cuales la administración municipal implementará el modelo de desarrollo territorial futuro, mediante programas y proyectos.

Artículo 19. De las estrategias de mediano Plazo.

1. Se identificarán los puntos de encuentro de las principales acciones de desarrollo de municipios vecinos, liderando proyectos productivos regionales evitando al máximo el desgaste y la dualidad de esfuerzos.
2. Se priorizará el desarrollo de proyectos que busquen la consolidación de la malla vial regional y la conectividad de la misma de las troncales nacionales.
3. Se Consolidarán áreas para la recuperación de los valores bióticos ya perdidos a través de programas de revegetalización, reforestación y cuidado de microcuencas, nacientes y áreas de alta fragilidad ambiental.

SUBTÍTULO III. DE LA VISIÓN DE FUTURO

Artículo 20. De la visión de futuro del municipio de Firavitoba.

Firavitoba se consolidará como un gran productor de frutas y verduras de origen orgánico, atendiendo mercados de escala nacional con miras a exportar. Adicionalmente facilitado por su posición estratégica se convertirá en nodo de transporte y polo turismo alternativo de la provincia, conectando los servicios turísticos de Paipa con el anillo turístico de la Laguna de Tota. Enlazará de forma amplia y positiva los aspectos de sostenibilidad ambiental y diversidad industrial en pos de un mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, fortaleciendo la identidad cultural.

El Municipio de Firavitoba recuperará, conservará y aprovechará de manera sostenible sus recursos hídricos y cuencas hidrográficas, diversificará su actividad económica ofertando actividad ecoturística y transformando productos agropecuarios y mineros, impulsando de manera sostenible todas sus actividades.

SUBTÍTULO IV. DECISIONES Y ACCIONES DEL ORDENAMIENTO

CAPÍTULO 1. PERÍMETRO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 21. Del Suelo Urbano.

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento, 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 en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 22. Del área del suelo urbano.

En Firavitoba el Suelo Urbano está conformado por 56.57 Ha, que corresponde al 0.52 % del área total del Municipio.

Artículo 23. Categorías del suelo urbano.

Las categorías del suelo se clasifican en residencial, comercial de bajo impacto, institucional, y Espacio público.

Artículo 24. Del Suelo de expansión.

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del esquema de ordenamiento, según lo determinado en el Programa de Ejecución.

Artículo 25. Del Suelo rural.

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

El suelo rural está conformado por el 99.48% del área total del Municipio, es decir, 10822.28 Ha. Forman parte de este Los centros poblados rurales. (Ver mapa de división político administrativa rural).

Parágrafo: se incluya dentro de esta categoría de suelo el Suelo para fines de construcción de vivienda campestre

Que se entiende como algunos sectores aptos para el desarrollo de este tipo de construcción, en el sector rural del municipio. En Firavitoba este sector se localiza en algunas partes, predominando en el área de las vías que conducen a Sogamoso e Iza

Dentro de esta categoría se encuentran las viviendas localizadas en las parcelaciones de Villa Sarita (45 predios y 20 casas) y Aguaviva, (2 casas en proceso de parcelación).

Se puede incluir en esta categoría el sector de Gotua, que por las alternativas de la vía y el desarrollo del sector es probable que se parcele en un futuro no muy lejano.

Artículo 26. Suelo de protección.

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que por sus características geográficas paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Corresponde a las rondas de quebradas, 30 metros a partir de la cota de inundación máxima en la zona rural y 10 metros en la zona urbana, así como las áreas para la provisión del recurso agua para los acueductos.

CAPÍTULO 2. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

Artículo 27. Identificación de los sistemas estructurantes.

Los sistemas estructurantes están conformados por:

EL SISTEMA PARA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES MUNICIPALES

EL SISTEMA VIAL, compuesto por el Sistema Vial Urbano, el Sistema Vial Rural.

EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

EL SISTEMA DEL ESPACIO PÚBLICO

EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

EL SISTEMA DE VIVIENDA

Subcapítulo 1. Sistema para Conservación y Protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales Municipales

Artículo 28. Del sistema para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales. Dentro del Municipio se considera prioritario el manejo de las siguientes áreas, para las cuales se indican los usos respectivos:

Cuencas hidrográficas.

Páramos y Subpáramos.

Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, quebradas, arroyos, y nacimientos.

Áreas de infiltración y recarga de acuíferos.

Áreas de amortiguación de áreas protegidas.

Áreas de conservación de suelos y restauración ecológica

Áreas de protección de infraestructura estratégica y de servicios públicos

Áreas forestales protectoras

Artículo 29. Objetivos del sistema para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales.

Son objetivos del sistema municipal de áreas protegidas:

Preservar y recuperar los valores bióticos, ambientales y paisajísticos en las áreas cuyo estado o potencial determina la concentración espacial de los mismos.

Prevenir, corregir y compensar los impactos que el desarrollo urbano y rural del municipio pudiera causar sobre estas áreas y su funcionamiento ecológico.

Prevenir la localización de usos incompatibles dentro y en vecindad de estas áreas, los cuales pudieran generar impactos ambientales o riesgos naturales.

Promover el disfrute y la apropiación colectiva de los espacios y valores naturales y su defensa por toda la comunidad.

Garantizar el sostenimiento y la conexión espacial de los procesos ecológicos esenciales, a través del territorio urbano, rural y la región.

Organizar el suelo de protección ambiental como principal estructura que oriente la

Ocupación, aprovechamiento y transformación del territorio municipal.

Artículo 30. Definiciones aplicadas a las áreas para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales.

a. Capacidad de carga: es la intensidad y volumen de un determinado uso que un área dada soporta sin deteriorar sus procesos ecológicos esenciales.

b. Conectividad: como opuesto a la fragmentación de los ecosistemas, es la condición de continuidad espacial y extensión de los fragmentos remanentes, así como la proximidad y las condiciones que facilitan el intercambio de flora y fauna entre ellos (tráfico de individuos, semillas, esporas, etc.).

c. Vegetación leñosa nativa: la compuesta por árboles, arbolitos o arbustos de especies propias de la región, es decir, presentes en la misma antes de la conquista española. Esto comprende matorrales, rastrojos, bosques secundarios (intervenidos y en regeneración) y bosques primarios (bien conservados).

d. Muestra representativa: la superficie que encierra un conjunto de flora y fauna con características y en proporciones similares a las originales del ecosistema o formación vegetal correspondiente y con la extensión y diversidad necesarias para que estas especies puedan mantenerse.

e. Procesos ecológicos esenciales: son aquellos flujos y transformaciones de energía, materiales y organismos, que ocurren en los ecosistemas y aseguran su sostenibilidad y regeneración espontánea. Éstos prestan a la sociedad beneficios imprescindibles e insustituibles para su desarrollo sostenible.

f. Recreación activa: conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público. La recreación activa implica equipamientos tales como: albergues, estadios, coliseos, canchas y la infraestructura requerida para deportes motorizados.

g. Recreación pasiva: conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan sólo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como ciclo-rutas, senderos peatonales, alamedas, miradores, observatorios de fauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

h. Regeneración natural: proceso espontáneo de reconstrucción de los atributos estructurales y funcionales del ecosistema, posterior a una perturbación del mismo.

i. Servicios ambientales: son los efectos positivos del funcionamiento de los ecosistemas naturales sobre la calidad de vida y productividad económica del territorio ocupado, tales como la regulación hídrica, el control de la erosión, la regulación climática, el embellecimiento del entorno y el control natural de pestes y plagas, entre otros.

j. Valor singular: en términos de la conservación, es el asociado a aquellos elementos y procesos físicos y bióticos que se destacan en el territorio, por su rareza, calidad escénica, significado histórico o cultural o aporte especial a la calidad ambiental.

Artículo 31. De la administración y control del sistema de áreas para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales.

La Secretaría de Planeación del municipio, bajo las directrices que establezcan las autoridades ambientales del orden nacional y regional, será la encargada de la planificación, manejo y control de estas áreas. Esta Secretaría presentará, en el plazo de un (1) año a partir de la adopción del presente acuerdo un plan general para la implementación y manejo de dichas áreas, incluyendo las prioridades y estrategias para la adquisición gradual de las mismas como patrimonio público, a partir de los instrumentos dados por la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997.

Artículo 32. De la definición y régimen de usos de las áreas para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales.

El Sistema Municipal de Áreas para conservación y protección del medio ambiente del municipio de Firavitoba comprende las siguientes categorías según las determinantes dadas por CORPOBOYACÁ como autoridad ambiental:

1. Cuencas hidrográficas: Entiéndase por cuenca u hoya hidrográfica un área físico geográfica debidamente delimitada, donde las áreas superficiales y subterráneas vierten a una red natural mediante uno o varios cauces de caudal o intermitente que confluyen a su vez en un curso mayor que desemboca o puede desembocar en un río principal, en un deposito natural de aguas, o en un pantano.

La finalidad del ordenamiento de una cuenca hidrográfica es: Planificación del uso, manejo de los recursos, la orientación y regulación de las actividades de los usuarios, establecer un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento económico y el recurso, preservar la estructura biofísica de la cuenca y proteger y preservar el recurso hídrico.

2. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, y nacimientos en general: De conformidad con el Artículo 83 del Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y Protección al Medio Ambiente (Decreto Ley 2811 de 1974), se considera como suelo de protección ambiental, la franja de 30 m. de ancho a cada lado de todo curso de agua, medidos a partir de las líneas de mareas máximas; y 100 m. en redondo de todos los nacimientos o manantiales del territorio municipal.

Usos principales: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, protección integral y usos forestales protectores.

Usos compatibles: Recreación pasiva contemplativa, rehabilitación ecológica, investigación controlada.

Usos condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación activa, obras de adecuación (puentes y obras de adecuación, desagües de instalaciones de acuicultura), equipamientos comunitarios y extracción de material de arrastre.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios (condicionados a 9 años), industriales, urbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, infraestructura vial, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, (aprovechamiento de productos secundarios y extracción vegetal) caza de la fauna silvestre, agricultura intensiva, plantaciones forestales comerciales, construcción de infraestructura de actividades de recreación.

Parágrafo 1. Para el caso del río Chiquito en la cabecera municipal se establecen de diez (10) m. a partir de la cota de inundación máxima en ambas riberas, en los cuales se deberá implementar obras de

embellecimiento y protección, mediante forestación, siembra de cercas vivas, y la creación de una alameda adoquinada, o empedrada, debidamente iluminada y amoblada para el disfrute de propios y turistas.

3. Páramo y Subpáramo: Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del límite superior del bosque alto andino.

Uso principal: Protección integral de los recursos naturales, todos los usos protectores.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada, conservación de suelos.

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales bajo régimen de transición hasta su prohibición en un máximo de tres años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requerirá cortar los árboles, arbustos o plantas, infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos, infraestructura de radiocomunicación, recreación activa/dinámica, obras de adecuación, infraestructura vial equipamiento comunitario.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios intensivos, industriales, urbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, minería,, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre, construcción de infraestructura para actividades de recreación, extracción vegetal, plantaciones forestales comerciales y todo aquel que ocasione deterioro ambiental.

4. Áreas de protección de infraestructura estratégica y de servicios públicos: Se deben restaurar, aislar, administrar y manejar las micro cuencas abastecedoras de acueductos, en asocio con la sociedad civil, la administración pública y en especial los usuarios tanto de la micro cuenca como del servicio de agua potable, adelantando proyectos de sostenibilidad.

Uso principal: Protección y conservación de bosques naturales o plantados con fines de aislamientos paisajístico, infraestructura de radiocomunicaciones, bocatomas de acueductos, subestaciones eléctricas

Usos compatibles: Cementerios, plantas de tratamiento de agua potable

Usos condicionados: Embalses e infraestructura de sanemaiento, terminales y polideportivos, sitios para la disposición de residuos sólidos

Usos prohibidos: Recreación, urbanismo, parcelaciones ni actividades agropecuarias intensivas.

5. Áreas forestales protectoras: Son áreas de suelo de aptitud forestal constituidas en bosque que son parte integrante y soporte de la biodiversidad biológica, étnica y de oferta ambiental donde debe garantizarse su conocimiento y manejo dentro de los principios de sostenibilidad y que deben ser conservadas permanentemente con bosque natural o artificial, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.

Uso Principal: Prevalece el efecto protector.

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

Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la casa para comercialización.

6. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos: Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o transito de aguas entre superficie y el subsuelo.

Uso principal: Forestal protector con especies nativas, Protección integral, conservación de suelos.

Usos compatibles: Actividad agrosilviculturales, rehabilitación ecológica, investigación controlada y de recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5% por hectárea.

Usos condicionados: agropecuarios, aprovechamiento de productos secundarios, captación de acueductos Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario.

Usos prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas y comerciales, minería, disposición de residuos sólidos, usos urbanos y explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana.

7. Áreas de amortiguación de zonas protegidas: Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objetivo de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma.

Uso principal: Forestal protector con especies nativas, Protección integral, conservación de suelos.

Usos compatibles: Actividad agrosilviculturales, rehabilitación ecológica, investigación controlada y de recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5% por hectárea, aprovechamiento de productos secundarios.

Usos condicionados: captación de acueductos Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, urbanización y loteo, usos pecuarios, recreación dinámica, obras de adecuación, infraestructura vial equipamientos comunitarios y plantas forestales comerciales.

Usos prohibidos: Minería, Plantación de bosques con especies foráneas y comerciales, agricultura mecanizada extracción vegetal, disposición de residuos sólidos, usos urbanos y explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda.

Artículo 33. De la zonificación ambiental.

Dentro del Municipio se consideran las siguientes categorías de áreas de significancia ambiental, constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos de suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, y densidad. Dentro del Municipio se consideran las siguientes categorías para la zonificación de áreas rurales y suburbanas las cuales se especializan en el mapa respectivo:

Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica.

Áreas de interés público e importancia ambiental para el abastecimiento del recurso hídrico.

Áreas agropecuarias (áreas de producción socioeconómica (agricultura tradicional y semi-intensiva)

Distritos de adecuación de tierras

Áreas susceptibles de actividades mineras

Áreas de restauración morfológica y rehabilitación

Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre

Áreas de protección especial (zonas de páramo y subpáramo)

Áreas para la sucesión vegetal y/o reforestación

Sectores para el establecimiento y desarrollo de sistemas agroforestales.

Artículo 34. De las categorías de manejo y administración para la conservación y preservación de los recursos naturales municipales.

En el municipio de Firavitoba se definen e identifican las siguientes categorías de manejo:

Reservas Forestales

Áreas de recreación ecoturística.

Áreas culturales históricas y de protección del paisaje.

Artículo 35. De las zonas de reserva forestal.

zonas de reserva forestal: Se denomina área de reserva forestal a la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización de áreas forestales protectoras, protectoras-productoras y productoras.

El área de reserva forestal solo podrá destinarse al aprovechamiento racional permanente de los bosques que en ella existan o se establezcan y en todo caso deberá garantizarse la recuperación y supervivencia de los bosques.

Usos principales: forestal protector. Las actividades directamente relacionadas con la aplicación del tratamiento general de protección ambiental.

Usos compatibles: educación ambiental, ecoturismo.

Usos condicionados: forestal productor, forestal protector-productor, agroforestal, aprovechamiento de productos no maderables del bosque nativo.

Usos prohibidos: todos los no mencionados como permitidos.

Artículo 36. De las áreas de recreación ecoturística.

Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas y culturales de tipo urbano o rural.

Uso principal: Recreación pasiva

Usos compatibles: Actividades campestres y restauración, diferentes a vivienda

Usos condicionados: Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

Usos prohibidos: Todos los demás incluidos los de vivienda campestre.

Artículo 37. De las áreas culturales, históricas y de protección del paisaje.

Son aquellos recursos culturales representados en bienes y valores de la identidad colectiva y en lugares singulares que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como patrimonio o áreas dignas de conservación en razón de su valor cultural histórico o paisajístico.

Uso principal: Conservación y protección del patrimonio cultural, arqueológico, histórico y paisajísticos, para la investigación y educación.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, restauración ecológica, educación e investigación del recurso cultural y mantenimiento de los lugares de alto valor escénico.

Usos condicionados: Recreación general, embalses, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales que atenten contra los bienes de interés cultural.

Usos prohibido: Agricultura, minería y demás actividades que se excluyan por las entidades encargadas del control y administración de estas áreas.

Artículo 38. De la identificación de las reservas forestales municipales.

Son Reservas Forestales Municipales las siguientes:

Reserva Forestal vertientes de la quebrada La Peña

Reserva Forestal Sector Guáticas

Reserva forestal de la parte alta de la Loma el Varital

Parágrafo 1. La alcaldía dispondrá del plazo de un (1) año para presentar a consideración del concejo municipal un régimen de incentivos fiscales, basado en la reducción del impuesto predial para aquellos predios rurales incluidos dentro de las Reservas Forestales Municipales aquí declaradas; incentivo que deberá concederse en proporción directa al área conservada bajo vegetación leñosa nativa.

Parágrafo 2. Los usos condicionados están sometidos a la aprobación (por parte de la Secretaría de planeación del municipio) de un plan de manejo forestal. En ningún caso podrán implicar la tala, entresaca, alteración hidráulica o movimiento de tierras dentro de los fragmentos de vegetación nativa protegidos.

Artículo 39. De la identificación de las áreas de recreación eco turística.

Se faculta a la administración municipal que ejerza durante el mediano plazo para que contrate los estudios pertinentes para la identificación de potencialidades turísticas, desarrollo de estrategia ecoturística y cálculo de la capacidad de carga para el desarrollo de éstas actividades, sin embargo se establecen provisionalmente las siguientes áreas de recreación eco turística:

Área de recreación eco turística sendero al pantano de Vargas.

Área de recreación eco turística Los Alisos*

Área de recreación ecoturística a la quebrada La Peña

* Corresponde a las actividades de recreación dinámica, recreación pasiva, ocio, deportes extremos, etc. Que se generen alrededor del proyecto y en los diferentes lugares dentro del municipio.

Artículo 40. De la identificación de las áreas culturales, históricas y de protección del paisaje.

Se establecen las siguientes áreas culturales, históricas y de protección del paisaje:

Área cultural e histórica: Hacienda de la Compañía de Jesús llamada "El Oratorio", ubicada en la vereda Gotua.

Área cultural e histórica municipal: Iglesia Nuestra Señora de las Nieves.

Área cultural e histórica municipal: Marco de los Parques: Casa de la Cultura, Alcaldía Tesorería, UMATA, Escuela de Música.

Hacienda de la Monjas, en donde José Eustasio Rivera escribió parte de su novela La Vorágine.

Artículo 41. Suelo reservado para la infraestructura y servicios públicos. El sistema primario de abastecimiento y disposición final de servicios públicos domiciliarios de Firavitoba está conformado por las grandes infraestructuras que permiten la provisión de dichos servicios, las cuales son las siguientes:

Sistemas de aprovisionamiento de agua potable.

Sistemas de conducción y tratamiento de aguas servidas.

Sistemas de conducción y sub-estaciones eléctricas.

El suelo de reserva de servicios públicos y de infraestructura incluye los terrenos necesarios para que las empresas prestadoras de los servicios públicos puedan mejorar la calidad y cobertura, y se puedan expandir y prestar sus servicios a las áreas determinadas como de expansión urbana en el municipio.

Artículo 42. De la definición e identificación de áreas de alto riesgo.

Corresponden a las sectorizaciones realizadas en el mapa de amenazas respectivo, que se conjugan con infraestructura o población vulnerable.

Las Zonas de Riesgo tecnológico: corresponde a todos los elementos construidos por el hombre que presentan susceptibilidad a fallar o generar accidentes que ponen en peligro vidas humanas o infraestructura. En Firavitoba los procesos de remoción en masa se evidencian en Bosque Bajo y San Antonio, desde la Escuela Antigua hasta la quebrada Los Frailes, el principal factor detonante son los manejos inadecuados de suelos y aguas, y en parte la susceptibilidad litológica de éstos, por tal motivo las administraciones tanto

presente como futuras deben elaborar un plan de contingencia ante cualquier eventualidad, así mismo contratar estudios para determinar las medidas correctivas a tomar.

Con respecto a la segunda gran amenaza que es la de inundaciones, En Firavitoba, se constituye la cuenca de la Quebrada Grande como una de especial observación, ya que por su morfometría y ausencia de cobertura vegetal, presenta potencial peligrosidad al momento de una precipitación por encima de lo normal.

Las áreas que evidencian este fenómeno se ubican en la vereda Mombita Llano, en el sector conocido como La Laguna; además, las veredas Cartagena y Tintal, en las que en años anteriores se presentaron inundaciones por desbordamiento de los canales de desecación adyacentes, en éste mismo sentido se debe monitorear las partes planas del municipio, aunque existen lejanos registros históricos no se descarta una posible inundación de éstos terrenos, así que cuantificar y establecer las personas, infraestructura y sistemas productivos vulnerables es una tarea que debe desarrollarse en el corto plazo, de modo que se puede construir un adecuado mapa de riesgos por amenazas naturales.

Aunque existen otras amenazas como las heladas o la amenaza sísmica, su área de acción es sobre la totalidad del municipio, por lo que las medidas deben ser para el segundo caso la aplicación del código colombiano de construcciones sismorresistentes.

Parágrafo: Todos los suelos determinados por cualquier tipo de amenaza como alto deberán ser declarados como suelo de protección, y aquellas viviendas que por encontrarse dentro de esta categoría inmediatamente serán declaradas como vulnerables. En este orden de ideas la administración deberá privilegiar a estas personas en la asignación de viviendas de interés social con el fin de agilizar su reubicación.

Subcapítulo 2. Sistema vial

Artículo 43. Del sistema vial.

El Plan Vial está compuesto por la red vial urbana conformada por las vías que atraviesan el casco urbano del municipio de Firavitoba de Oriente a Occidente y de Norte a Sur, facilitando el transporte y las actividades laborales, económicas y recreativas.

Artículo 44. De las acciones estratégicas del sistema vial municipal.

Con el fin de garantizar la accesibilidad, desde la periferia hacia el centro de la ciudad y de ésta hacia los diferentes sectores y barrios, se adoptan las siguientes acciones estratégicas sobre las vías:

Articular el municipio en sus sistemas de comunicaciones internas, con la región y el país, a través de los sistemas viales (terrestre y aéreo), de tal forma que permitan una mayor competitividad.

El desarrollo del casco urbano a través de vías que permitan su comunicación de manera más ágil, de modo que a futuro la malla urbana tenga una adecuada distribución permitiendo desarrollos y densificaciones acordes con los modelos propuestos.

Comunicar las zonas que se encuentran aisladas de la cabecera y a su vez con áreas localizadas fuera del municipio. Mejorando la accesibilidad a las diferentes veredas del municipio y de estas con los municipios vecinos, de tal forma que se fortalezcan las actividades económicas propias de cada vereda y permita el mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes

Proyectar y construir vías hacia la periferia y mejorar la accesibilidad a todas las veredas. Localizadas, de acuerdo a estudios técnicos los trazados viales rurales a realizar, y sus zonas de influencia; teniendo en

cuenta aspectos de conservación ambiental, mejoramiento de la accesibilidad y de las relaciones económicas de la región.

Establecer y jerarquizar la malla vial en concordancia con los modos de transporte y la red de espacios públicos peatonales.

Integrar todas las veredas del municipio, a través de la construcción, adecuación y mantenimiento de vías que de acuerdo a estudios técnicos permitan acceder a las diferentes áreas del municipio.

Identificar las proyecciones viales a construir, mejorar, adecuar o pavimentar en el área Urbana.

Las nuevas vías que se construyan o las que requieran su adecuación, deberán contemplar el corredor de servicios establecido en el plan vial del documento Técnico de Soporte del E.O.T, en donde se determinan los criterios para la ubicación de las redes de servicios públicos.

Identificar las vías de carácter local a construir en forma prioritaria.

Artículo 45. De las acciones estratégicas del sistema vial aéreo.

Son acciones estratégicas del sistema vial aéreo:

1. Mejorar mancomunadamente con la provincia las condiciones técnicas que presenta el aeropuerto Alberto Lleras Camargo, con el fin de potenciar su utilización como sistema de transporte de carga y de pasajeros, que permita mejorar las condiciones de competitividad del municipio y de la región.

2. Incentivar la creación de nuevas rutas aéreas.

Artículo 46. De las acciones estratégicas del sistema de transporte terrestre.

Son acciones estratégicas del sistema de transporte terrestre:

1. Integrar de manera eficiente el sistema de transporte existente en el ámbito rural, urbano y regional.

2. Permitir el acceso de la comunidad a zonas de desarrollo turístico, cultural, recreativo y ambiental.

3. Propender porque la interacción entre los sistemas de transporte y el medio ambiente causen el menor impacto.

4. Permitir el acceso a las zonas de actividades, infraestructura y equipamientos de la ciudad.

5. Generar las aperturas, mantenimientos y nodos de comunicación que se requieran atendiendo al estudio de accesibilidad presentado en el funcionamiento espacial del diagnóstico del presente Esquema de ordenamiento

Subcapítulo 3. Sistema de Servicios Públicos Municipales

Artículo 47. De las acciones estratégicas del sistema de acueducto.

Son acciones estratégicas del sistema de acueducto:

Seguir manteniendo a largo plazo con un cubrimiento del 100% de la zona urbana del municipio.

Cultura del ahorro de agua, que permita generar conciencia en la ciudadanía sobre el uso adecuado del recurso agua.

Adoptar parcialmente para el Esquema de -Ordenamiento Territorial los proyectos que para tal efecto presente Coservicios, de igual manera exigir en el corto plazo a esta empresa el tratamiento de las aguas que surten a Gotua.

Prever las áreas de densificación de la ciudad como futuros desarrollos y efectuar los estudios correspondientes que permitan definir las necesidades de nuevas redes para el municipio.

Implementar programas y procesos tecnológicos tendientes a la preservación de las diferentes microcuencas presentes en el territorio municipal.

Mejorar y modernizar la infraestructura física de los diferentes acueductos veredales.

Realizar campañas de concientización sobre el uso racional del agua.

Pozos profundos como alternativa de solución a la problemática de acueducto en los sitios donde técnicamente Coservicios no puedan llegar y las veredas alejadas.

Artículo 48. De las acciones estratégicas del sistema de alcantarillado.

Son acciones estratégicas del sistema de alcantarillado:

Para las nuevas urbanizaciones se deberán considerar alcantarillados separados para aguas lluvias y aguas residuales.

Localizar las zonas aptas para la ubicación de las plantas de tratamiento de aguas residuales y proponer la ejecución, revisión o implementación de los estudios y diseños necesarios para su construcción.

En zonas no conectadas a una red de alcantarillado, las aguas residuales de residencias individuales y otras instalaciones comunitarias se tratarán con sistemas de tratamiento y evacuación ubicados en las proximidades de las fuentes de generación de dichos residuos

Localizar de acuerdo a los estudios efectuados las redes de alcantarillado y colectores a construir en los próximos años para lograr una cobertura total de alcantarillado en la cabecera municipal y sistemas de tratamiento en las zonas de posible poblamiento.

Efectuar un manejo adecuado de los lodos producto del proceso de tratamiento de las aguas.

Optimizar los sistemas aislados de tratamientos, como complemento al sistema principal de colectores y plantas de tratamiento de el municipio.

Artículo 49. De las acciones estratégicas del Tratamiento Integral de residuos sólidos.

Son acciones estratégicas del tratamiento integral de residuos sólidos:

Obtener cobertura total del servicio en la ciudad en recolección de residuos sólidos.

Determinar y limitar la zona o zonas aptas para ser utilizadas como relleno sanitario o para la ejecución de procesos destinados a la disposición final de basuras, proceso de tratamiento de lixiviados y lodos.

Implementar un programa de manejo integral de residuos sólidos, donde se haga separación en las viviendas, con el fin de facilitar el aprovechamiento de el componente orgánico de la basura.

Artículo 50. De las acciones estratégicas del plan de energía eléctrica.

Son acciones estratégicas del plan de energía eléctrica:

Localizar las principales zonas con problemas en suministro de energía eléctrica domiciliaria o alumbrado público para darles prioridad en el mantenimiento o cambio de líneas, mejorando de esta forma el servicio.

Proponer estudios y localizar las posibles zonas donde se debe llevar el servicio de energía eléctrica y alumbrado público en el futuro.

Mejorar y mantener el alumbrado público en toda el área urbana del municipio.

Efectuar el estudio y diseño de capacidad de redes en las zonas designadas el capítulo de Formulación del E.O.T como de densificación y/o desarrollo.

Artículo 51. De las acciones estratégicas del plan de telefonía.

Son acciones estratégicas del plan de telefonía:

Localizar las zonas futuras que necesitarán el servicio de telefonía.

Realizar los estudios y diseños de líneas en las zonas que el E.O.T determinó para densificar y/o como zonas de desarrollo.

Subcapítulo 4. Sistema integral del espacio público

Artículo 52. Del sistema integral del espacio público.

El sistema de manejo del espacio público esta definido por el suelo de protección y con el sistema de soporte ambiental, además de las áreas y conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos y afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Artículo 53. De la composición del espacio público.

El espacio público según el decreto 1504 de 1998 se encuentra compuesto por:

Elementos constitutivos

Elementos complementarios

Artículo 54. De los elementos constitutivos del espacio público.

El espacio público se encuentra compuesto por los siguientes tipos de elementos constitutivos:

Elementos constitutivos naturales

Elementos constitutivos artificiales o construidos

Artículo 55. De los elementos constitutivos naturales del espacio público.

El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos naturales:

Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas, etc.

Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: conformado por:

Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: Cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental relacionados con cuerpos de agua, tales como, lagunas, pantanos, humedales, etc.

ii) Elementos artificiales o contruidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, zonas de manejo y protección ambiental.

Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como:

i) Parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal.

ii) Áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora

Artículo 56. De los elementos constitutivos artificiales o contruidos del espacio público.

El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos artificiales o contruidos:

Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:

i) los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, sardineles, cunetas, ciclorutas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles.

ii) los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas.

Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de área urbana, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tal en el esquema de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos.

De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por tanto del espacio público, los antejardines de propiedad privada.

Artículo 57. De los elementos complementarios del espacio público.

El espacio público se encuentra compuesto por los siguientes elementos complementarios:

Componentes de la vegetación natural e intervenida.

Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.

Componentes del amoblamiento urbano

Mobiliario.

Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, vallas informadoras, carteleras locales, pendones, pasacalles y buzones.

Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos.

Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, parasoles, esculturas y murales.

Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles.

Elementos de servicio tales como: parquím., bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores.

Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Señalización.

Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.

Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.

Elementos de señalización aérea.

Artículo 58. Acciones estratégicas del plan de manejo integral del espacio público.

Son acciones estratégicas del plan de manejo integrado del espacio público:

a. Para los elementos constitutivos naturales.

Promover la educación Ambiental en todos los niveles.

Detener la contaminación y deforestación en torno a ríos, quebradas, pantanos y humedales así como la calidad del agua para consumo humano.

Volver la cara de las construcciones sobre los cuerpos de agua.

Utilizar las fuentes de agua con fines recreativos.

Preservar, proteger y conservar espacios para la creación de santuarios de fauna y flora.¹

Generar carácter productivo en los suelos de protección ambiental. (Economía sostenible - empleo).

b. Para el Patrimonio cultural urbanístico como elementos construidos.

Promover, rescatar y preservar los valores propios de la cultura boyacense en términos de identidad social.

Conservar y restaurar los edificios definidos por su valor como parte del patrimonio histórico del municipio.

c. Para los elementos constitutivos y complementarios en general.

Mejorar la calidad en los escenarios deportivos, recreativos y culturales.

Incrementar en número, calidad, tipo y disposición los elementos de cobertura vegetal dentro del municipio.

Equipar la ciudad con sistemas de señalización adecuados para la prevención de accidentes.

Reglamentar la disposición de la estructura física y el estado de los elementos encargados de prestar al peatón el espacio para circular dentro de la ciudad.

¹ Incluye la preservación de especies en vías de extinción.

Mejorar la calidad del alumbrado público con prioridad en lugares donde ésta se encuentre de manera deficiente.

Artículo 59. De la relación del espacio público con el soporte de sistema ambiental.

El sistema de espacio público para Firavitoba incluye, el Suelo de protección ambiental, que consiste en la ronda del río Chiquito hallado al interior del área urbana. Así el Esquema de Ordenamiento Territorial incluirá el patrimonio ambiental de la ciudad como parte integral del espacio público urbano. Además estructurará y localizará los equipamientos colectivos.

Artículo 60. Del patrimonio urbano cultural.

El E.O.T. de Firavitoba buscara el reconocimiento de los elementos significativos del patrimonio urbano, mediante la determinación de un estudio de valoración que incorpore el componente cultural con criterios claros que permitan su identificación, recuperación y conservación.

Artículo 61. Del patrimonio histórico.

Se dará esta categoría a los inmuebles, conjuntos urbanos, manzanas o costados de estas, que constituyan testimonio preservativos de una determinada época histórica y que merecen ser protegidos y preservados. El tratamiento de monumentos nacionales es una categoría especial dentro del tratamiento de preservación histórica.

En el Municipio de Firavitoba se identifican los siguientes elementos como patrimonio histórico:

Iglesia Nuestra Señora de las Nieves.
La zona de Parques
Casa de la Cultura
Escuela de música
Hacienda El Oratorio.

Además de los elementos aquí identificados, se asumirán los que arroje el estudio de valoración que deberá coordinar la oficina de Planeación Municipal en el mediano plazo del esquema de Ordenamiento.

Artículo 62. Del patrimonio arquitectónico.

Se dará esta categoría a los inmuebles, manzanas o costados de estas que constituyan aciertos importantes en el campo del urbanismo o de la creación arquitectónica, y en la consolidación de la morfología e identidad de la ciudad y enriquecimiento de su estructura. Estos elementos debido a sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos o estructurales, constituyen muestras valiosas que han permanecido en el proceso de transformación de la ciudad por lo tanto merecen ser protegidos, y mantenidos.

En el Municipio de Firavitoba se identifican los siguientes elementos como patrimonio arquitectónico:
Hacienda de la Compañía de Jesús El Oratorio.
Iglesia de Nuestra Señora de las Nieves.

Subcapítulo 5. Sistema de equipamientos colectivos

Artículo 63. Del Sistema de equipamientos colectivos.

El sistema de Equipamientos Urbanos es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar social y prestar apoyo funcional a la administración pública del municipio.

Los equipamientos urbanos están dirigidos a dotar a la ciudad de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales con las demás actividades, así como a proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral en el conjunto de la ciudad. Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto.

Artículo 64. Acciones estratégicas de equipamientos colectivos.

Con el objeto de fortalecer la estructura urbana, como base del modelo de ordenamiento y conformar lugares reconocidos por la comunidad, el Esquema de Ordenamiento Territorial contempla las siguientes acciones:

Conformar una red de equipamientos jerarquizada que responda a las exigencias funcionales y a la conformación de la estructura urbana y territorial propuesta.

Localizar nuevos equipamientos que permitan el fortalecimiento de las diferentes veredas, con el fin de fortalecer sus funciones primarias.

Localizar nuevos equipamientos de escala zonal con el fin de potenciar el ordenamiento y las funciones de centralidad en zonas estratégicas dentro del tejido residencial.

4. El terminal de transporte se ubicará en algún sector seleccionado de manera técnica de modo que articule el flujo de transporte hacia las carreteras provinciales y despeje la plaza principal.

5. Se debe construir el matadero municipal con sus sistemas de recolección de aguas lluvias, aguas sanitarias y aguas residuales del proceso. Asimismo efectuar el tratamiento adecuado de disposición los diferentes residuos.

6. Se realizarán los estudios de prefactibilidad para el montaje de un Centro de ferias y exposiciones analizando la ubicación que mejor le convenga a los comerciantes de esta actividad.

Subcapítulo 7. Sistema de vivienda

Artículo 65. Acciones estratégicas del plan de vivienda.

Con el fin de atender las necesidades en cuanto a programas y estrategias de vivienda se adoptan las siguientes acciones:

Establecer la categoría especial denominada Vivienda de Interés Social

Canalizar los recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda que otorga el Gobierno Nacional a través del INURBE, preferiblemente hacia la adquisición de Vivienda de Interés Social

Condicionar la aprobación y adopción de estrategias que regulen el desarrollo de inmuebles en suelo a densificar, y de los terrenos aptos para expansión, a que se destine como mínimo una parte de la tierra a la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social.

Generar mecanismos que permitan definir la localización de los proyectos de Vivienda de Interés Social evitando las condiciones de segregación socio espacial que las han caracterizado.

Establecer mecanismos de gestión asociada entre el municipio y los particulares propietarios de tierras localizadas en zonas a densificar ó de expansión para la incorporación y ejecución de proyectos urbanísticos integrales que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social.

Fijar compromisos con las entidades prestadoras de servicios públicos involucradas, con miras a la solución integral de la problemática.

Coadyuvar en la solución del entorno de las viviendas con la participación comunitaria, entidades gubernamentales y no gubernamentales.

Ampliación del banco de tierras, y obtención de subsidios familiares a través del Inurbe y el Ministerio de Desarrollo.

La cofinanciación de programas y proyectos residenciales con empresas constructoras, en especial de la ciudad y la región, generando empleo local.

Involucrar a la comunidad, gremios, entidades y demás actores en los programas de vivienda priorizados por el municipio.

10. Favorecer los terrenos aledaños a la actual urbanización Cacique Firavia, o predios aledaños al barrio San Pedro para el desarrollo de las soluciones de vivienda de interés social.

TITULO III COMPONENTE URBANO

SUBTITULO 1. MODELO URBANO

CAPÍTULO 1. ELEMENTOS DEL MODELO TERRITORIAL URBANO

Artículo 66. De los elementos del modelo territorial urbano.

Para la definición del modelo territorial urbano, se identifican los siguientes elementos, teniendo en cuenta sus determinantes físicas, topográficos y las actividades generadas:

El río Chiquito.

El Valle de Firavitoba

El sistema Montañoso.

El Aeropuerto Lleras Camargo

Artículo 67. Del Modelo Territorial Urbano.

El modelo urbano busca a través de adecuados desarrollos viales, cerrar la trama urbana, fraccionada por la poca planeación del pueblo.

Con el fin de conjugar estas acciones urbanísticas que buscan consolidar los desarrollos existentes, así como la implantación de los desarrollos previstos, el modelo urbano define una ciudad organizada en sectores

proporcionalmente dotados de servicios múltiples que complementen los sistemas estructurantes y equipamientos generales de la ciudad.

CAPÍTULO 2. POLÍTICAS URBANAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO.

Artículo 68. De las políticas de implantación urbana.

Son políticas urbanas de implantación en el mediano plazo:

La ciudad debe darle la cara al río Chiquito, poniendo como elementos articuladores parques lineales y alamedas como intervención planificada de las orillas del río.

Artículo 69. De las políticas de vivienda.

Son políticas urbanas de vivienda en el corto plazo:

Fomentar e incentivar la inversión privada en proyectos que contribuyan a satisfacer la demanda de vivienda de interés social en predios dentro del perímetro urbano.

Generar mecanismos que permitan la gestión conjunta entre el sector público y privado de proyectos y programas de vivienda de interés social en el suelo de expansión de la ciudad

Dar prioridad a los programas de reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo no mitigable por inundación y deslizamientos.

Se adoptara como estrategia para afrontar la demanda de vivienda de interés social e interés prioritario, los procesos de autogestión y autoconstrucción, en los que la participación pública propenderá por la provisión de equipamiento y amoblamiento urbano proporcionando elevados niveles de calidad de vida.

Se establece como lote mínimo para proyectos de vivienda 95 m², y con frentes de lote no inferiores a 6,50 m.

Artículo 70. De las políticas de renovación.

Son políticas urbanas de renovación en el corto plazo:

Promover las acciones de renovación urbana como mecanismo para la recuperación de áreas o sectores construidos que presenten deterioro o que tengan potencialidades de desarrollo.

Artículo 71. De las políticas de conservación.

Son políticas urbanas de conservaciones el corto plazo:

Reconocer como componente de la estructura urbana el sector histórico de la ciudad.

Implementar medidas de protección para elementos que componen el entorno del sector e histórico de la ciudad.

CAPÍTULO 3. DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA URBANA

Artículo 72. De las acciones estratégicas para la división político administrativa urbana.

Para la división urbana en barrios, se buscan las siguientes acciones estratégicas:

- Adoptar la sectorización urbana del municipio, contando con una lógica división básica en la orientación de todos planes tendientes a una mayor prestación de los servicios comunales y un principio claro para la distribución de la población y su participación democrática.
- Desde el punto de vista territorial Agrupar un conjunto de sectores con servicios afines y complementarios en común, con características y vínculos socioeconómico homogéneos.
- Incorporar sectores con población flotante, que hace parte del territorio los cuales en determinados momentos concentran pobladores, ya sea para recrearse, prepararse, descansar, trabajar, entre otros.
- Contribuir a una mejor administración municipal en cuanto a sus programas y prestación de servicios públicos, mediante los movimientos cívicos y de acción comunal, llevando la vocería ante los Concejos, Autoridades Municipales, Departamentales y Nacionales.
- Se adoptara la división político administrativa del casco urbano en las siguientes categorías: barrios, y urbanizaciones.

Artículo 73. De los barrios.

Es la mayor división dentro de la zona urbana, conformada por dos o más manzanas que reúna los requisitos poblacionales determinados en el artículo 117 de la Ley 136 de 1994, dotados de una relativa independencia entre si y por una población socioeconómicamente homogénea.

Los sectores en Firavitoba son 10 (diez), las cuales integran todo el sistema urbano en la ciudad, ellos son: Cayetano Avella, Santa Helena, La Primavera, El Perpetuo Socorro, La Catedral, Santa Agueda, las Nieves, Villa Paz, Nuevo Horizonte y San Pedro.

Artículo 74. De la delimitación de los barrios.

Teniendo en cuenta el tamaño del municipio, no es funcional aceptar los sectores como barrios, por tal motivo se delimitaran cuatro barrios de la siguiente manera:

Barrio Centro:

Comprendido entre la calle 6 y la calle 9, el río Chiquito y el perímetro urbano, comprende los sectores La Primavera, El Perpetuo Socorro, Santa Helena, La Catedral y Villa Paz.

Barrio San Pedro:

Corresponde al barrio localizado en el sector sur occidental del casco urbano de la margen izquierda hasta limite del perímetro urbano siguiendo los puntos en sentido contrario a las manecillas del reloj 1, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31 y 30 del perímetro urbano donde cierra nuevamente con la margen del río Chiquito.

3. Barrio Nuevo Horizonte:

Comprendido entre la calle 6 y el perímetro urbano al sur, va de la intersección del perímetro urbano con la calle 6 hasta el punto 21 donde sigue en sentido de las manecillas del reloj a los puntos 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del perímetro urbano, donde continua por la rivera del río Chiquito hasta el puente Flandes de allí continua por la carrera 7 en dirección sur hasta cerrar nuevamente el la calle 6.

4. Barrio Cayetano Avella:

Comprendido entre la calle 9 y el límite del perímetro urbano, siguiendo el sentido de las manecillas del reloj con los puntos 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, hasta encontrarse nuevamente con la calle 9.

Artículo 75. De los sectores y urbanizaciones.

El sector es la menor división territorial de la zona urbana, integrada por una población socioeconómicamente homogénea, dependiente en sus servicios colectivos de la comunidad y en la que el uso residencial es predominante pero que admite otros afines complementarios.

El sector como producto de la dinámica urbana, corresponde a conglomerados de desarrollo natural o a sucesivas urbanizaciones, que a lo largo del tiempo han cobrado una significancia social y entre los habitantes del municipio se reconoce esta división.

Artículo 76. Del perímetro urbano.

Es la línea recomendada para ser establecida por acuerdo municipal, que enmarca el área directamente afectada por el proceso de urbanización se propone la siguiente delimitación.

Partiendo del punto número uno que corresponde a la intersección del río Chiquito con la calle 7, es decir, sobre el puente Flándes, (cuyas coordenadas son: (1.118.816,93mN y 1.119.767,63mE;). Se continúa por la margen derecha del río Chiquito hasta encontrar la calle 8ª (proyectada) se tiene el punto número dos, cuyas coordenadas son (1.118.934,85mN y 1.119.829,41mE) de ahí se parte en sentido sureste hasta el punto tres que se trata de la intersección de la carrera 6ª y la calle 8ª ambas proyectadas, en las coordenadas (1.118.919,87mN y 1.119.890,32mE), De ahí se parte con rumbo Sur conformándose en el eje de la calle 6ª hasta la calle 9 en el punto Número cuatro, con las coordenadas (1.118.997,99mN y 1.119.914,49mE), Continúa hasta el punto número cinco con coordenadas(1.119.072,51mN y 1.119.961,10mE), luego toma un rumbo hacia el oriente hasta el punto seis de coordenadas (1.119.061,68mN y 1.119.980,64mE), donde toma un rumbo norte sobre un límite predial hasta el vértice siete de coordenadas (1.119.174,92mN y 1.120.051,04mE), luego transcurre paralela al eje de la calle 10 unos pocos metros hasta el punto ocho que corresponde a la intersección de la calle 10 con la carrera 6 con coordenadas (1.119.171,21mN y 1.120.055,92mE), donde continúa paralelo al eje de la carrera 6 hasta el punto nueve que corresponde a la intersección de la carrera 6 con la calle 10ª proyectada) con coordenadas (1.119.222,28mN y 1.120.098,92mE) de este punto hasta el punto diez sigue paralela a el eje de la calle 10ª hasta el punto de coordenadas (1.119.067,86mN y 1.120.333,21mE) donde toma una dirección paralela al eje de la carrera 3ª hasta el punto once de coordenadas (1.119.123,25mN y 1.120.570,42mE), donde continúa paralela al eje de la calle 11 hasta el punto doce (1.119.062,36mN y 1.120.457,89mE) que corresponde a la intersección de la calle 11 con la carrera 3, luego recorre unos pocos metros paralela a la carrera 3 hasta el punto trece esquina de la urbanización cacique firavía de coordenadas (1.119.056,29mN y 1.120.453,16mE), hasta el vértice catorce con coordenadas (1.118.985,48mN y 1.120.548,63mE) donde cambia de dirección siguiendo paralela a la vía proyectada como carrera 2ª hasta la intersección de esta con la calle 9 en el punto quince de coordenadas (1.118.818,87mN y 1.120.426,97mE) donde continúa paralela a la calle 9 hasta el vértice dieciséis de coordenadas (1.118.726,19mN y 1.120.675,22mE), donde toma una dirección al suroccidente por el eje de la vía proyectada como la carrera 1, hasta el punto diecisiete de coordenadas (1.118.587,49mN y 1.120.600,84mE) continuando al oriente hasta el punto dieciocho de coordenadas (1.118.573,62mN y 1.120.651,11mE) , continuando al sur hasta el punto diecinueve de coordenadas (1.118. 501,42mN y 1.120.626,65mE) de allí parte hacia el occidente hasta el punto veinte de coordenadas (1.118.511,21mN y 1.120.579,68mE) luego de este punto parte hacia el sur hasta encontrar el punto veintiuno de coordenadas (1.118.370,90mN y 1.120.525,93), de este punto continúa con rumbo occidente hasta encontrar el punto 22 de coordenadas (1.118.438,26mN y 1.120.283,52mE), de este punto sigue paralela a la carrera 3 hasta la intersección con el punto veintitrés de coordenadas (1.118.217,30mN y 1.120.283,52mE), de allí al punto veinticuatro de coordenadas (1.118.243,85mN y 1.120.248,62), de este punto toma una dirección al occidente

hasta el punto veinticinco de coordenadas (1.118.243,12mN y 1.120.248,62mE) en este sitio toma dirección hacia el norte paralelo a la carrera 3 hasta el punto veintiséis de coordenadas (1.118.410,98mN y 1.120.207,71mE), de este punto continua con dirección occidental hasta el punto veintisiete de coordenadas (1.118.397,35mN y 1.120.161,05mE) de este punto continua con dirección al norte hasta el punto veintiocho (1.118.417,78mN y 1.120.155,20mE) de este punto continua en dirección al occidente hasta encontrar el punto veintinueve de coordenadas (1.118.400,80mN y 1.120.095,83mE), donde transcurre paralela este cauce hasta el punto treinta de coordenadas (1.118.507,28mN y 1.120.026,74mE) donde se encuentra localizado el puente cabuya, luego el limite se dirige hacia el punto treintauno de coordenadas (1.118.505,20mN y 1.120.008,27mE), en este punto el limite toma una dirección a occidente siguiendo paralela la vía que lleva hacia la vereda el Alcaparral, hasta el punto de intersección de esta vía con la que se dirige hacia la vereda el Ocan en el vértice treintidós de coordenadas (1.118.483,41mN y 1.119.622,70mE), sigue en dirección al noroccidente paralela al eje de la vía hasta el vértice treintitrés de coordenadas (1.118.549,35mN y 1.119.545,90mE) donde toma dirección hacia el norte hasta el punto treintaicuatros de coordenadas (1.118.555,67mN y 1.119.543,01mE), de allí se dirige al punto treinticinco en la intersección de las vías que van al la vereda el Alcaparral y a la ciudad de Paipa en el punto de coordenadas (1.118.667,64mN y 1.119.517,25mE), donde toma una dirección nororiental hasta el punto treintaesés de coordenadas (1.118.749,74mN y 1.119.648,06mE), de allí se dirige hasta el punto treintisiete de coordenadas (1.118.843,99mN y 1.119.696,15mE) y cierra con el punto uno localizado al oriente de este.

Cuadro No. 1 Vértices del perímetro urbano

Vértice	Coordenadas	
	mN	mE
1	1.118.816,93	1.119.767,63
2	1.118.934,85	1.119.829,41
3	1.118.919,87	1.119.890,32
4	1.118.997,99	1.119.914,49
5	1.119.072,51	1.119.961,10
6	1.119.061,68	1.119.980,64
7	1.119.174,92	1.120.051,04
8	1.119.171,21	1.120.055,92
9	1.119.222,28	1.120.098,92
10	1.119.067,86	1.120.333,21
11	1.119.123,25	1.120.570,42
12	1.119.062,36	1.120.457,89
13	1.119.056,29	1.120.453,16
14	1.118.985,48	1.120.548,63
15	1.118.818,87	1.120.426,97
16	1.118.726,19	1.120.675,22
17	1.118.587,49	1.120.600,84
18	1.118.573,62	1.120.651,11
19	1.118.501,42	1.120.626,65
20	1.118.511,21	1.120.579,68
21	1.118.370,90	1.120.525,93
22	1.118.438,26	1.120.283,52
23	1.118.217,30	1.120.281,65
24	1.118.243,85	1.120.248,62
25	1.118.243,12	1.120.211,29

26	1.118.410,98	1.120.207,71
27	1.118.397,35	1.120.161,05
28	1.118.417,78	1.120.155,20
29	1.118.400,80	1.120.095,83
30	1.118.507,28	1.120.026,74
31	1.118.505,20	1.120.008,27
32	1.118.483,41	1.119.622,70
33	1.118.549,35	1.119.545,90
34	1.118.555,67	1.119.543,01
35	1.118.667,64	1.119.517,25
36	1.118.749,74	1.119.648,06
37	1.118.843,99	1.119.696,15

En la anterior tabla se incluyen los vertices del perímetro urbano propuesto

SUBTITULO II. SISTEMA URBANOS GENERALES

CAPÍTULO 1. Equipamientos urbanos.

Artículo 77. Del concepto de equipamientos.

Son aquellos espacios o edificaciones que prestan servicios sociales a al municipio haciéndolo más dinámico y eficiente.

Artículo 78. De los objetivos de los equipamientos.

Son objetivos del Sistema de Equipamientos Urbanos los siguientes:

1. Lograr un nivel de vida que garantice la coexistencia de la estructura social diversa que la ciudad posee, dotándoles de los niveles de calidad ambiental y material que les satisfaga como ciudadanos.
2. Complementar y articular los usos residenciales, comerciales, productivos, administrativos y rurales de la ciudad.
3. Servir como fundamentos integradores de la comunidad y como ordenadores centrales de los espacios.

Artículo 79. De las acciones del sistema de equipamientos.

Las acciones para la localización de equipamientos urbanos de manera que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida en el territorio y tendientes a garantizar una óptima cobertura, son:

Adelantar ordenamiento físico de las zonas desarticuladas del municipio a partir de distribución equilibrada de equipamientos.

Consolidar los procesos de participación comunitaria en el desarrollo de las acciones que la administración municipal y sus organismos de planeación realizan.

Artículo 80. De la clasificación de los equipamientos según su función y magnitud.

Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto.

Los equipamientos urbanos se clasifican de acuerdo a su cubrimiento en las siguientes escalas:

Equipamientos de escala Local

Equipamientos de escala Zonal

Según la naturaleza de sus funciones y el servicio que prestan se clasifican en cuatro grupos principales:

Equipamientos comunitarios
De servicios urbanos
De recreación
De servicios especiales

Artículo 81. De las acciones del sistema de equipamientos colectivos.

Son acciones y decisiones del sistema de equipamientos urbanos las siguientes:

Equipamientos Comunitarios:

Los planteamientos del E.O.T. en materia de equipamientos comunitarios están orientadas a fortalecer la presencia de estos en los sectores donde su cobertura es deficitaria de acuerdo con la estimación y las proyecciones de población beneficiada y, por supuesto, con el objeto final de lograr un territorio funcional acorde con las necesidades de sus habitantes.

Educación. En materia de infraestructura para la educación en el municipio de Firavitoba, se hace necesario:

Mejorar la dotación de la escuela Alianza para el progreso
Así mismo se hace necesario un plan general de estímulos a la población rural para utilizar sus escuelas, evitar los largos desplazamientos hasta el sector urbano.

Salud. Se fortalecerá la creación del centro móvil de atención ambulatoria

Culturales. Se proyectara en el mediano plazo la dotación de la Casa de la Cultura.
Se incentivará la dotación de la escuela de música, y la contratación de tutores para estas actividades.

Equipamiento de servicios urbanos:

Transporte. Se construirá en el mediano plazo el terminal de transportes.

CAPÍTULO 2. SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 82. De las Acciones para la prestación de los Servicios Públicos.

Para garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios se adoptan las siguientes acciones:

1. Establecer mecanismos interinstitucionales que permitan una coordinación adecuada entre las diferentes entidades y empresas de servicios públicos en la intervención que cada una de ellas debe tener en los procesos de planeación y ejecución de actuaciones urbanísticas.
2. Definir las fuentes para el suministro de agua potable en el largo plazo.
3. Completar el sistema de alcantarillado en algunos sectores rurales y periurbanos

Artículo 83. De las estrategias del sistema de servicios públicos.

El sistema de servicios públicos contempla las siguientes acciones:

1. Renovar el plan de expansión de cobertura de agua potable y actualizar en los modelos de ampliación del acueducto las áreas adicionales de desarrollo, con el fin de promover el adelanto de una nueva tecnología, que conlleve a la eficiencia en los procesos de tratamiento y en la prestación del servicio.
2. Constituir las áreas de desarrollo propuestas por el E.O.T. de Firavitoba, al sistema actual de alcantarillado, contemplando la posibilidad de estructurar los mecanismos de participación económica para garantizar la cobertura del servicio público.

Parágrafo. El municipio de Firavitoba destinará como mínimo el 1% de sus ingresos para la adquisición de zonas estratégicas para la conservación de las microcuencas como fuentes abastecedoras para el sector rural, según lo dispuesto en el artículo 111 de la ley 99 de 1993.

Artículo 84. Del sistema de acueducto

El sistema de acueducto Municipal requiere para su optimización, de la ejecución de proyectos y obras complementarias en cada una de sus procesos; captación, tratamiento y distribución:

- Un nuevo floculador.
- Un nuevo aireador.
- Un nuevo sedimentador.
- Un nuevo tanque elevado

Artículo 85. De las estrategias para uso eficiente y ahorro del agua.

El sistema de servicio de acueducto contempla las siguientes acciones para uso eficiente y ahorro de agua en el municipio de Firavitoba, según lo dispuesto en la ley 373 de junio 6 de 1997:

Detección y eliminación de fugas: La Empresa de acueducto deberá tener comunicación eficiente con la red de usuarios, para lograr información oportuna de la existencia de fugas en las redes y así proceder de manera oportuna a la reparación de las mismas.

En lo que respecta a las fugas de las unidades habitacionales, se realizará un programa permanente de capacitación de plomeros y usuarios, logrando que se tome conciencia de la necesidad de mantener en buenas condiciones las griferías y aparatos sanitarios.

Divulgación de tarifas. Para que el usuario esté consciente del valor del agua, de su condición, de escasez y de la importancia fundamental para su vida y nivel de bienestar, es indispensable que conozca el costo real de los servicios.

Reglamentación en el Municipio de Firavitoba, que propenda por el ahorro de agua. Se deberá exigir que todas las nuevas construcciones oficiales que se desarrollen dentro del municipio, cuenten con sistema de captación y distribución del agua lluvia para ser utilizada en usos tales como lavado de automóviles, riego de jardines, etc. Adicionalmente, en este reglamento se debe contemplar la adopción de medidas coercitivas para sancionar a los usuarios que desperdicien o derrochen el agua.

Campaña de concientización de los usuarios. La campaña debe ser permanente a través de todos los medios de comunicación, haciendo énfasis en la necesidad de ahorrar agua, el costo que para la ciudad tiene

el no ahorro, consejos para el ahorro de agua dentro de las casas, invitaciones al usuario para que denuncie las fugas ocasionadas por particulares.

Adicionalmente se deben programar reuniones con la comunidad a través de las JAC para que se refuerce la difusión realizada a través de los medios de comunicación.

Sustitución de aparatos sanitarios y griferías de alto consumo por bajo consumo. En la actualidad las empresas productoras tanto de aparatos sanitarios como griferías del país, están produciendo accesorios de menor consumo a los tradicionalmente utilizados. Por lo tanto se requiere que las actividades municipales promuevan su uso tanto en las nuevas construcciones como en las edificaciones ya existentes

Para las nuevas construcciones, este se podrá realizar prohibiendo, mediante una adecuada legislación de accesorios que consuman gran volumen de agua.

La sustitución de accesorios de alto consumo por los de bajo consumo se podría realizar en tres etapas: La primera, comprenderá la sustitución de aparatos y griferías en edificios públicos, la segunda, en el sector comercial, industrial y de servicios y la tercera, al usuario domestico.

CAPÍTULO 3. VÍAS Y TRANSPORTE

Subcapítulo 1. Transporte

Artículo 86. Del plan vial y de transporte.

La oficina de Planeación Municipal retomará los estudios de movilidad, origen y destino, impacto ambiental y todos aquellos arrojados por el E.O.T., de acuerdo con las exigencias de la autoridad competente y en concertación con la autoridad ambiental.

Artículo 87. Del transporte de pasajeros.

Se definen las siguientes acciones:

1. Definición de corredores viales para facilitar la circulación preferencial de vehículos de servicio público.
2. Adecuar la malla vial existente.
3. Construcción del terminal de transporte.
4. Elaborar estudios de transporte para los sectores veredales ubicados en la parte montañosa del municipio, que requieren una mayor frecuencia en la prestación del servicio, o la apertura de rutas hacia veredas en donde actualmente no se presta el servicio.

Subcapítulo 2. Vías

Artículo 88. De la clasificación vial urbana.

Se establece la siguiente clasificación:

- a. El sistema de vías arterias

Son vías que por sus condiciones y jerarquía sirven para el desplazamiento del tráfico masivo interurbano.

b. El sistema de vías locales

Está conformada por las vías cedidas gratuitamente al municipio, como un elemento vial que complementa y da continuidad a la malla vial.

Son de competencia municipal. La red local se subdivide en dos niveles, soportan el tránsito de vehículos en su mayoría particulares, pero eventualmente puede ser factible el tránsito de vehículos de servicio público de capacidad media.

Artículo 89. Vías principales.

Son aquellas que presentan sección transversal de 8 m., con dos calzadas; alojan flujos de tránsito de vehículos livianos y pesados; son preferidas para la operación de sistema de transporte de pasajeros.

Artículo 90. Vías secundarias.

Sección transversal, menor a 8 m., permiten un alto porcentaje de vehículos convencionales de transporte público de pasajeros, baja velocidad de operación, actúan como eje de distribución de tránsito.

CAPÍTULO 4. PARQUES

Artículo 91. De la clasificación de los parques urbanos.

Los parques urbanos se clasifican según su actividad en:

Parques de recreación pasiva

Artículo 92. Del sistema de parques urbanos.

Son aquellos elementos constitutivos del espacio público provistos de amoblamiento y condiciones especiales para brindar recreación y esparcimiento. Se definen las siguientes acciones para el sistema de parques urbanos:

Se priorizará en la construcción de parques ecológicos lineales, alamedas y paseos estratégicamente localizados como protección y aprovechamiento paisajístico del río Chiquito, y demás quebradas del territorio municipal.

CAPÍTULO 5. VIVIENDA.

Artículo 93. Del sistema de vivienda.

Se plantean las siguientes acciones para el sistema de vivienda urbana:

Con el fin de iniciar el **proceso de densificación** en la ciudad, se realizará una identificación y caracterización de lotes urbanizados no construidos que actualmente se encuentran funcionando como lotes de engorde.

Como política fundamental para la implementación de proyectos de VIS y VIP, se dará prioridad a propuestas de entrega de unidades básicas de desarrollo progresivo, con obras de urbanismo terminadas y su respectivo equipamiento urbano incluyendo áreas de recreación.

SUBTÍTULO III. ZONAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS

CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN DE UNIDADES MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS.

Artículo 94. De las zonas morfológicas homogéneas.

Se definen las unidades morfológicas homogéneas como base para la determinación de tratamientos y usos del suelo y para las cuales se consideran las siguientes variables:

Densidad poblacional
Densidad en vivienda
Tamaño de manzanas
Tamaño de predios
Vías
Servicios
Estratificación

Uso actual del suelo

Artículo 95. De las zonas de desarrollo predio a predio. (DPP)

Zonas de Desarrollo predio a predio (DPP): Corresponde a áreas de uso residencial predominante, que se han desarrollado de manera aislada e individual; poseen estrato 2 y 3 en su mayoría; la densidad de vivienda es promedio es de 15 por manzana; servicios básicos y vías en buen estado; manzanas que oscilan entre 5000 m² y 10000 m²; predios entre 80 m² y 120 m².

Artículo 96. De las zonas de desarrollo progresivo. (DPR)

Corresponde a áreas de uso residencial predominante, que se han desarrollado de manera progresiva e intermitente e individual; poseen estrato 1 y 2 en su mayoría; su densidad poblacional promedio de 10 viviendas por manzana; servicios básicos y vías deficientes; manzanas que oscilan entre 15000 M² y 25000 M²; predios entre 100 M² y 3000 M².

Artículo 97. Institucional (INS)

Corresponde a áreas planificadas de uso institucional, servicios básicos y vías en buen estado; localizadas en el sector de desarrollo predio a predio, corresponden a la administración, iglesia, colegios casa curial sala de velación, etc.

SUBTÍTULO IV. USOS GENERALES DEL SUELO

CAPÍTULO 1. USOS DEL SUELO DENTRO DE LA ESTRUCTURA URBANA

Artículo 98. De la definición de uso.

Es la utilización que se le da a los elementos de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas. Los usos tienen su fundamento en el derecho de la propiedad y en el ejercicio de sus libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales,

recreativos, así como los usos dotacionales, que se sustraen de la actividad propiamente pública y ciertas formas específicas del uso y disfrute colectivo que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5 de la ley 9 de 1989.

CAPÍTULO 2. USOS URBANOS

Artículo 99. De la definición de usos para efectos normativos.

Para efectos de la racionalización del Ordenamiento Urbano, con relación a las diversas actividades que la comunidad ejecute en él, se clasificará el uso del suelo con base en cinco actividades fundamentales, esta clasificación permite al mismo tiempo producir la reglamentación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos enunciada en el anterior numeral. Su espacialización se puede observar en el mapa de modelo territorial.

Los usos para el suelo en el Municipio de Firavitoba son los siguientes:

Uso Residencial: Definido como el uso para áreas específicas en vivienda, llámese Unifamiliar y Bifamiliar. Para el municipio justo como se aprecia en el mapa de tratamiento urbanísticos que aparecen los usos del municipio, el 90% de las viviendas están sometidas a este tipo de uso.

Uso Comercial de bajo impacto: Es aquel definido para las áreas de locales comerciales, donde se ejecutan actividades de intercambio, compra y venta de servicios y de bienes, generalmente obedecen a comercio incipiente (tiendas, droguerías, farmacias, veterinarias, etc).

Uso Institucional: Es aquel definido para la implantación de entidades Municipales ó Privadas prestadoras de servicios sociales, asistenciales y/ o administrativos, como Colegios, centros de salud, Iglesias, salas de velación. Etc.

Uso Industrial: Definido como el uso para áreas específicas en el sector norte de la cabecera municipal, para el desarrollo de industria liviana especialmente de lácteos, artesanías, carpinterías, talleres de metalmecánica, etc.

Uso recreacional: corresponde a todas aquellas áreas destinadas para el encuentro o la contemplación tales como la ronda del río, plazas y parques, o aquellos escenarios destinados al ejercicio de deportes como canchas, pistas y parques infantiles.

Artículo 100. De definición de los usos por su jerarquía.

De acuerdo a su importancia los usos se clasifican en principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

Uso principal: Es aquel cuya explotación ofrece las mayores ventajas o la mayor eficiencia desde los puntos de vista ecológico, económico, social, urbanístico y/o político, en un área y momento dados. Corresponden a los usos residenciales, comerciales de bajo impacto, recreacional pasivo, recreacional contemplativo, comercial bajo impacto. Corresponde a la casi totalidad de la cabecera municipal, dada su configuración de la malla urbana, y más específicamente por su tamaño.

Usos compatibles: Aquellos que no se oponen al uso principal y que concuerdan eficientemente con la potencialidad, la productividad urbana y la seguridad ecológica de los suelos y sus recursos naturales conexos, corresponden a usos comerciales de mediano impacto.

Usos condicionados: Aquellos que, por ofrecer algún grado de incompatibilidad con el uso principal y por presentar ciertos riesgos previsible y controlables para la seguridad ecológica y/o urbanística del área, exigen para su desarrollo el cumplimiento de ciertas condiciones específicas determinadas por la autoridad ambiental y/o el municipio. Entre estos se encuentran los usos comerciales de alto impacto, (comercio gran escala, centros nocturnos, cantinas, billares, etc) bombas de servicios (surtidoras de gasolina y servicios a vehículos como lavado, cambio de aceite y todos aquellos que generen impactos negativos sobre el entorno), sub-estaciones eléctricas, pozos sépticos, piscinas de aireación, y cualquier tipo de equipamiento o actividad comercial e industrial que genere impactos negativos sobre el ambiente.

Usos prohibidos: Aquellos que no concuerdan con el uso principal de un área y con las características ecológicas y/o urbanísticas del suelo y con los propósitos de la conservación ambiental, o que entrañan graves riesgos para la integridad ecológica o urbanística del área o para la salud y bienestar de las personas o comunidades, por lo cual no pueden ser practicados ni autorizados por el municipio y por las autoridades ambientales. Se consideran Usos prohibidos los industriales de transformación, mineros, pecuarios en confinamiento, avícolas, bodegaje de elementos tóxicos, explosivos, radiactivos, etc.

Artículo 101. Del impacto de los usos en la estructura urbana.

El impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico. El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona o área y negativo, en el caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos. Por lo general los usos permitidos tienen ambas características; de suerte que las reglamentaciones perseguirá el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos.

Según el medio sobre el cual se produce el efecto, los impactos negativos pueden ser de 3 tipos:

Impacto Ambiental. Se produce cuando se presenta deterioro del medio ambiente.

Impacto Físico. Se produce cuando se alteran las condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas.

Impacto Social. Se produce cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una comunidad, en virtud de una actividad urbana.

Por las características de Firavitoba, no se consideran de mayor trascendencia los diversos usos, ya que en su mayoría son residenciales, algunos con actividad múltiple de bajo impacto (tiendas y supermercados menores), los sectores institucionales no comprometen conflictos por uso y los usos industriales son de bajo desarrollo (Peslac y la bomba de gasolina)

Artículo 102. Del Desarrollo de los usos urbanos.

El desarrollo de los usos urbanos estará sujeto a:

1. La normativa urbana vigente para cada zona urbana y sus usos principales, complementarios y compatibles, estos últimos con las restricciones correspondientes.
2. a ejecución de las obras de infraestructura y saneamiento requeridas para adelantar los usos permitidos.
3. La adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios, definidos por la Ley 142 de 1994.
4. Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.

5. Cumplir con las exigencias de trámite de la administración municipal y contar con las respectivas licencias de urbanismo, construcción y funcionamiento cuando se requieran.

SUBTÍTULO VI. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 103. De las definiciones de Tratamientos.

El tratamiento, como mecanismo regulador del desarrollo, es el conjunto de normas a aplicarse en un área urbana determinada, para que ella defina o adecue sus actividades, en usos e intensidad a la forma y a la estructura urbana propuesta.

Artículo 104. De los tipos de Tratamientos.

Los tratamientos para el área Urbana de Firavitoba son los siguientes:

DESARROLLO
MEJORAMIENTO INTEGRAL
CONSERVACIÓN

CAPÍTULO 1. TRATAMIENTOS EN ZONAS DESARROLLADAS

Artículo 105. Tratamiento de conservación Histórica (CH).

Las áreas de interés patrimonial mantendrán sus condiciones urbano-arquitectónicas y ambientales, buscando revitalizar y desarrollar cada uno de los sectores en donde se encuentren enclavadas. Esta categoría la toman principalmente los predios ubicados en el denominado sector comercial y que cuentan con suficiente valor histórico que permiten una lectura histórica de la Arquitectura de Firavitoba en la época de su Fundación.

Artículo 106. Del tratamiento de renovación urbana.

Son tratamientos de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones substanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

CAPÍTULO 2. TRATAMIENTO EN ZONAS DE DESARROLLO INCOMPLETO

Artículo 107. Del tratamiento de mejoramiento integral.

Consiste en la acción coordinada entre la Administración y la comunidad, tendiente a dotar el sector con elementos mínimos o provisionales considerados indispensables para una subsistencia digna tales como, accesos vehiculares, servicios públicos y colectivos entre otros.

CAPÍTULO 3. TRATAMIENTO EN ZONAS SIN DESARROLLAR

Artículo 108. Del tratamiento de desarrollo. Tratamiento aplicado en sectores sin desarrollo dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, con base en parám. de trazado urbano, de acción pública y privada con especificaciones normales de urbanización y de servicios de manera que contribuyan a la forma y estructura urbana propuesta.

CAPÍTULO 4. TRATAMIENTO EN ZONAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Artículo 109. Del tratamiento de conservación y desarrollo ambiental.

El Tratamiento de Conservación Ambiental esta orientado a sectores y áreas que requieren de normas tendientes a conformar y preservar, la recreación pasiva recuperar y crear, las zonas verdes, los bordes de ríos y las áreas forestales, para las cuales no debe ser modificada, transformada, su estructura biótica, con el fin de adecuarlas a la forma y estructuras ambientales propuestas; estos suelos tienen absolutamente restringida la posibilidad de urbanizarse.

TITULO IV COMPONENTE RURAL

SUBTITULO I. MODELO GENERAL DEL TERRITORIO RURAL

CAPÍTULO 1. ELEMENTOS DEL MODELO RURAL

Artículo 110. De los elementos del modelo rural.

Se identifican los siguientes elementos del modelo rural:

Las Veredas

La red vial rural

Las áreas planas correspondientes al valle

Las áreas montañosas

Las áreas protegidas rurales

Artículo 111. De la definición del modelo rural.

El modelo rural se fundamentara en la consolidación de núcleos poblados de actividad múltiple, fortaleciendo el sistema de equipamientos existente articulándolos a nuevos sistemas de servicios. Estos pequeños núcleos poblados tendrán su propia delimitación y usos del suelo, en los que la vivienda tendrá una orientación específica de desarrollo con tipologías propias de la zona.

Así mismo, estos núcleos se complementaran e integraran a los nuevos polos de desarrollo interregional, y de manera armónica a los sistemas de servicios municipales mediante la consolidación de la red vial rural.

CAPÍTULO 2. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL ORDENAMIENTO RURAL

Artículo 112. De las políticas de desarrollo social y cultural rural.

Son políticas rurales de desarrollo social y cultural en el corto plazo:

1. Se tendrá como prioridad la provisión de adecuados servicios públicos para centros o núcleos poblados, que propendan por mejor calidad de vida.

2. Fortalecer el sistema de equipamientos, de manera proporcionada, evitando la implementación de elementos ajenos a las necesidades de la zona.
3. Promover actividades turísticas y comerciales que dinamicen la vida rural, haciendo estas áreas atractivas para diferentes sectores de la economía.
4. Consolidar la red de poblados rurales como centros sociales, culturales y de servicios acordes con el modo de vida de las veredas y las demandas derivadas de los usos allí existentes.

Artículo 113. De las políticas de desarrollo sostenible.

Son políticas rurales de desarrollo sostenible en el mediano plazo:

1. Promover prácticas y sistemas de aprovechamiento sostenible que sirvan de modelo para el desarrollo de la provincia del Sugamuxi, bajo principios de sostenibilidad ambiental, equidad social y competitividad económica.
2. Garantizar el balance espacial entre las funciones de sustentación ambiental y producción económica.
3. Equilibrar los procesos de conservación y aprovechamiento de los recursos naturales, controlando y orientando la ocupación del suelo rural.

Artículo 114. De las políticas de planificación del territorio.

Son políticas rurales de planificación en el corto plazo:

1. Integrar el territorio rural al sistema de planeación del municipio de Firavitoba.
2. Promover el uso adecuado del suelo rural, acorde a las potencialidades definidas.
3. Se planificará el crecimiento de los núcleos poblados, definiendo áreas proporcionales de expansión de vivienda.

CAPÍTULO 3. DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA

Artículo 115. De la división político administrativa.

El suelo rural se divide político administrativamente en veredas.

Artículo 116. De las veredas.

Es la menor división territorial de la zona rural, integrada por una población socioeconómicamente homogénea, dependiente en sus servicios colectivos de la comunidad y en la que el uso agrícola es predominante pero que admite otros afines y/o complementarios.

La vereda como producto de la dinámica rural, corresponde a conglomerados de desarrollo natural o a sucesivas parcelas. Para adquirir éste calificativo, debe tener como mínimo 20 viviendas.

Artículo 117. De los Límites de las veredas.

La oficina de Planeación municipal dispondrá de seis meses a partir de la aprobación del esquema de ordenamiento para revisar y ajustar los límites de las veredas que hacen parte del municipio.

SUBTITULO II. USOS DEL SUELO RURAL

Artículo 118. De la definición del suelo rural.

Lo constituyen los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Artículo 119. De la zonificación y reglamentación del uso del suelo rural.

Los usos del suelo rural se reglamentan a partir de la Zonificación ambiental definida a continuación, de manera consecuente con sus potencialidades y la significancia ambiental para el territorio.

Artículo 120. De la Zonificación ambiental.

Dentro del Municipio se consideran las siguientes categorías de áreas de significancia ambiental. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos de suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, y densidad. Dentro del Municipio se consideran las siguientes categorías para la zonificación de áreas rurales y suburbanas, las cuales se espacializan en el mapa de zonificación ambiental:

Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica.

Áreas de interés público e importancia ambiental para el abastecimiento del recurso hídrico.

Áreas agropecuarias (áreas de producción socioeconómica (agricultura tradicional y semi-intensiva)

Distritos de adecuación de tierras

Áreas susceptibles de actividades mineras

Áreas de restauración morfológica y rehabilitación

Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre

Áreas de protección especial (zonas de páramo y subpáramo)

Áreas para la sucesión vegetal y/o reforestación

Sectores para el establecimiento y desarrollo de sistemas agroforestales.

Artículo 121. Del régimen de usos de las zonas ambiental y rurales.

Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica.

Son aquellas área cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópica, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción. Se localiza en el sector norte de la cabecera municipal.

Uso Principal: Prevalece el efecto protector.

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

Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la casa para comercialización.

Áreas forestales productoras – protectoras:

Son áreas de suelos de aptitud forestal constituidas en bosques que son parte integrante y soporte de la biodiversidad biológica, ética y de oferta ambiental donde debe garantizarse su conocimiento y manejo dentro de los principios de sostenibilidad y que deben ser conservadas permanentemente con bosque natural o artificial, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.

Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector. Localización: se estima que ésta actividad puede desarrollarse perfectamente sobre parte de las veredas Ocán y Alcaparal, específicamente en cercanías a la cabecera municipal.

Uso Principal: Conservación y establecimiento forestal.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

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

Usos prohibidos: Agropecuarios, minería, industria, urbanización.

Áreas de interés público e importancia ambiental para el abastecimiento del recurso hídrico:

Son aquellas áreas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal de los "bosque de niebla" y subpáramos presente por encima de los 2.600 m.s.n.m sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos. Así mismo las cabeceras de microcuencas y las rondas de quebradas, zanjones, acequias, vallados, canales de desecación, y todas aquellas construcciones que impliquen flujos de agua corriente constante o periódicamente. Los polígonos espacializados se encuentran sobre la vereda San Antonio en cercanías al sitio denominado El Jazminal y en los alrededores del colegio agropecuario, así mismo por los alrededores de la quebrada La Chinchosa.

Uso principal: Forestal protector con especies nativas

Usos compatibles: Actividad agrosilviculturales y de recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5% por hectárea.

Usos condicionados: Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario.

Usos prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana y aprovechamiento de recursos naturales renovables.

Áreas agropecuarias (áreas de producción socioeconómica, agricultura tradicional y semi-intensiva):

Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes mayores al 50%. (para la agricultura tradicional) y aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica caracterizadas 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 uso semi - intensivo. (En la parte plana del municipio)

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

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

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales.

Usos prohibidos: Usos urbanos e industria transformadora y manufacturera.

Áreas susceptibles de actividades mineras

Hace referencia a las actividades mineras de la caliza y los agregados pétreos, de igual manera los procesos de producción de cal, distribución, centros de acopio y actividades en boca mina.

El municipio de Firavitobá presenta áreas de especial interés minero (explotación de calizas y agregados pétreos en el sector de Monjas especialmente, en el mapa de zonificación ambiental con un achurado de color rojo se señala el área con potencial minero, de igual manera en el anexo B del documento diagnóstico, se presenta una columna litológica detallada de los bancos de caliza explotables.

El área en cuestión ocupa una superficie de 886 Ha. Las actividades que se desarrollen en este sector estarán condicionadas al cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental del departamento.

Áreas de restauración morfológica y rehabilitación

Corresponde a un polígono semejante al anterior, de hecho se han venido adelantando actividades extractivas desde hace tiempo, por ello esta zona merece especial cuidado e intervención para detener el deterioro paisajístico, buscando la reconfiguración paisajístico – ambiental del sector.

Usos principales: Adecuación de suelos con fines de restauración morfológica y rehabilitación.

Usos compatibles: Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica y la restauración.

Usos condicionados: Silvicultura, agropecuarios, urbanos, vivienda, institucionales, Recreacionales y vías.

Usos prohibidos: Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

Distritos de adecuación de tierras:

Es aquella área delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra las inundaciones con el propósito de incrementar su productividad agropecuaria. Dicha área para los fines de gestión y manejo, se organizará bajo el régimen de unas normas y reglamentos que regulen la utilización de los servicios, el manejo, a conservación de las obras, y la protección y defensa de los recursos naturales.

En el municipio de Firavitobá se incorpora el distrito de adecuación de tierras de la vereda Baratoa

Usos principales: Agropecuarios tradicionales y semi-intensivos, semi-mecanizados e intensivos

Usos compatibles: Forestales

Usos condicionados: Institucionales de tipo rural, institucionales educativos, clubes y centros vacacionales.

Usos prohibidos: industriales, loteo con fines de construcción de vivienda y minería.

Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre. Los sectores identificados para este tipo de actividades en el municipio de Firavitobá se representan en el mapa de zonificación ambiental bajo el identificador **Pr**, estos predios se localizan en el sector de Punta Vallado hacia la ya consolidada Villa Sarira y en las inmediaciones de Gotua y puente Pesca, para las construcciones posteriores a las actuales se debe mantener el carácter rural del predio, dichos predios no podrán fraccionarse por debajo de 1 Ha y su ocupación máxima será del 30% tal como se dispone en el siguiente cuadro:

ÁREAS	Ocupación máxima del predio		Área a reforestar con especies nativas	
	dispersa	agrupada	dispersa	agrupada
Agropecuaria tradicional	15%	20%	85%	80%
Agropecuaria semiintensiva	15%	20%	85%	80%
De recreación	15%	30%	85%	70%

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

Áreas de protección especial (zonas de páramo y subpáramo) Corresponde a los sectores identificados en los cerros Guáticas y el Varital, que por su importancia estratégica para el abastecimiento del recurso hídrico y sus funciones ecológicas requieren tratamiento especial.

Uso principal: Protección integral de los recursos naturales, todos los usos protectores.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada, conservación de suelos.

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales bajo régimen de transición hasta su prohibición en un máximo de tres años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requerirá cortar los árboles, arbustos o plantas, infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos, infraestructura de radiocomunicación, recreación activa/dinámica, obras de adecuación, actividades agrosilvoculturales, infraestructura vial equipamiento comunitario.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre, construcción de infraestructura para actividades de recreación, disposición de residuos sólidos, extracción vegetal, plantaciones forestales comerciales y todo aquel que ocasione deterioro ambiental.

Áreas para la sucesión vegetal y/o reforestación Corresponde a los sectores de pendientes relativamente pronunciadas que por sus características edáficas, requieren manejo forestal, por ello bordean y protegen zonas de especial importancia, de modo que sirvan de zonas amortiguadoras, sin ser esta específicamente su función. Se localiza sobre las márgenes de la quebrada seca al sur del municipio y en las riberas de la quebrada alcaparral.

Usos principales: forestal protector. O sucesión natural en los sectores con adecuada cobertura vegetal con especies nativas.

Usos compatibles: educación ambiental, ecoturismo forestal productor, forestal protector-productor.

Usos condicionados: agroforestal, aprovechamiento de productos no maderables del bosque nativo.

Usos prohibidos: todos los no mencionados como permitidos.

Sectores para el establecimiento y desarrollo de sistemas agroforestales. Los demás sectores de la parte montañosa del municipio que por sus características agrológicas y su capacidad de acogida aceptan usos agroforestales, de modo que se equilibra la protección del paisaje con la actividad socioeconómica de los campesinos. Puede ser de tipo Silvoagrícola, agrosilvopastoril o silvopastoril

Uso Principal: Conservación, establecimiento agroforestal de cualquier tipo.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada, forestales productores protectores, forestales protectores.

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

Usos prohibidos: Agropecuarios, minería, industria, urbanización.

CAPÍTULO 1. USO RECOMENDADO Y MODELO TERRITORIAL RURAL

Artículo 122. Sobre el uso recomendado y el modelo territorial rural.

De acuerdo a la prospectiva realizada en varios talleres con pobladores del municipio, al diagnóstico del medio físico y social se poseen las herramientas necesarias para definir la estructura del territorio a largo plazo, se fundamenta especialmente en la visión de futuro del municipio, producto del trabajo de varios talleres, en la evaluación integral del territorio y de las diferentes matrices DOFA que resultaron de cada uno de los componentes, el mapa de modelo territorial define pues los conceptos ordenadores y plasma en el la visión de los pobladores de Firavitoba a largo plazo.

Justo como lo muestra el mapa de modelo territorial la leyenda de dicho mapa se construyó a partir de los elementos resultantes del análisis de cada uno de los componentes del esquema, se divide en cinco puntos que son los siguientes:

Creación e implementación de los macroproyectos ambientales estructurantes.

Organización y manejo del suelo rural en áreas de desarrollo agropecuario en usos agrícola, agroforestal y forestal.

Dotación y equipamientos.

Organización y desarrollo del sector rural en actividades ecoturísticas.

Mejoramiento de la red vial.

El modelo territorial rural desarrollado para el municipio de Firavitoba se basa principalmente en tres insumos: El mapa de Uso potencial, el mapa de conflictos de uso y la zonificación ambiental territorial, atendiendo a los resultados de estos mapas se procede a especializar resultados en un mapa preliminar que posteriormente fue ventilado con los líderes de juntas de acción comunal y comunidad en general para su discusión y ajuste, quedando pendiente en este desarrollo que la administración presente y futuras desarrollen los pactos socio-ambientales, en los cuales se fijarán compromisos en cada una de la partes para el desarrollo sostenible de las actividades mapeadas en dicho producto, en él básicamente aparece en primer lugar el uso recomendado desplegado en el siguiente cuadro:

USO RECOMENDADO	SÍMBOLO	SUPERFICIE	%
-----------------	---------	------------	---

Ecosistemas de páramo y subpáramo	Recuperación	R	435.49	3.97
	Conservación	C	560.04	5.10
Ecosistemas de bosques	Bosque protector	Bp	544.01	4.95
	Bosque productor protector	Bpp	2275.29	20.72
Sistemas agroforestales	Silvoagrícola	SA	1025.82	9.34
	Silvopastoril	SP	93.26	0.90
	Agrosilvopastoril	ASP	2869.95	26.14
Actividades agropecuarias	Cultivos densos	CD	371.22	3.38
	Cultivos limpios	CL	130.13	1.18
	Agropecuario intensivo	AT	2368	21.56
Actividad minera	Extracción de caliza	M	770.84	7.02
Actividad industrial	Bodegaje e industria de alimentos	I	12	0.11
Vivienda	Urbana	VU	54.10	0.49
	Campestre	VC	222.35	2.03
Recreación	Turismo de esparcimiento	Re	13.23	0.13
	Rutas ecológicas y contemplativas	R		

En segundo lugar aparecen algunas acciones de orden territorial que se enunciarán a continuación:
 Protección de recuperación de nacimientos, rondas, quebradas y ríos. (corresponde a un corredor de 30 metros a cada lado de los drenajes naturales medidos a partir de cada una de las riberas en el estado de inundación máxima promedio, y un corredor de 10 metros para los drenajes que discurren entre el perímetro urbano)
 Nacimientos (destinados a su protección, preservación y reforestación)
 Puntos de captación de acueductos (para protección control y vigilancia)
 Dotación y equipamientos (proyectados de acuerdo a las necesidades sentidas de la población) entre los que se consideran puestos de salud, escenarios deportivos, salones comunales, infraestructura de servicios públicos.

Organización y desarrollo del sector rural con las siguientes actividades: áreas destinadas a la recreación ecoturística, y Sitios de ocio y contemplación.

Mejoramiento de la red vial municipal, contemplando acciones de mejoramiento y mantenimiento de vías, apertura de nuevas vías y mejoramiento de la accesibilidad.

La anterior información plasmada en el mapa corresponde al resultado del análisis diagnóstico elaborado para el municipio, corroborado con las reuniones comunitarias que fueron la principal voz para ver el futuro deseado del municipio.

Descripción y espacialización de los macroproyectos

Creación e implementación de los macroproyectos ambientales estructurantes. Corresponde a los elementos que asegurarán en el largo plazo el cumplimiento del escenario deseado en la parte ambiental, promoverá el adecuado desarrollo de actividades diferentes a las económicas. Para tal efecto se consideran los siguientes macroproyectos:

Área para el desarrollo y la consolidación urbana, del cual hace parte el actual perímetro urbano y un sector prudentemente seleccionado, que aunque en la vigencia del presente EOT la principal política urbana será la densificación, se generarán espacios adecuados para posteriores estudios y que permitan definir áreas de expansión sin afectar los demás macroproyectos.

Áreas para el desarrollo minero tecnificado, pensando en este importante renglón de la economía municipal y provincial, en los actuales terrenos donde se explota la caliza se prevén aumentar los volúmenes de explotación, pero pensando en sistemas mineros más sostenibles y ambientalmente más aceptables, para lo que el municipio y CORPOBOYACÁ se encargarán de vigilar estas actividades.

Áreas de conservación de suelos y restauración ecológica, localizados en las veredas Baratoa, Calavernas y Mómbita alto, en ellos con graduales intervenciones se piensa en desarrollar coberturas vegetales con especies nativas de modo que se regulen los caudales de las quebradas presentes; y se minimice el impacto ambiental por los efectos sobre el suelo y la calidad escénica de estos lugares.

Zonas para la construcción de vivienda campestre, o terrenos ubicados sobre las vías que conducen a Sogamoso e Iza, en ellos se prevén desarrollos urbanísticos de cabañas y casas de campo para estratos de población con buenos recursos. Se sugiere por ello modificar los regímenes de impuestos catastrales, prediales y las tarifas de los servicios públicos. Y ejercer un verdadero control para evitar las parcelaciones por debajo de lo estipulado en el presente proyecto, así como los índices de ocupación máxima.

Protección de los sectores de páramo y subpáramo, correspondientes a los cerros Guática y El Varital, la política principal será la de protección conservación, por ello en el plazo de vigencia del EOT se promoverá la restitución de usos, y la compra de estos predios por parte de la alcaldía para su mejor manejo y cuidado.

Distritos de adecuación de tierras, bcalizado en la vereda Baratoa, y en cuyos terrenos se piensan adelantar programas de capacitación en tecnologías limpias, labranza mínima y recomposición paisajística.

Protección y recuperación de las zonas de nacimientos rondas quebradas y ríos, corresponde a un corredor de 30 metros a lado y lado de los drenajes, contados a partir de la cota de inundación máxima.

Organización y manejo del suelo rural en áreas de desarrollo agropecuario. Corresponde a las partes más productivas del municipio, de donde finalmente se sostendrá este, por ello las actividades espacializadas obedecen a planificaciones que son producto de una evaluación de tierras con fines agrícolas y los análisis de las potencialidades de los suelos presentes en el municipio, de ello aparecen algunas restricciones que a continuación se describen:

Usos agrícolas, que presentan tres categorías: Cultivos limpios y densos como usos tradicionales, se localizan en algunos sectores de la parte montañosa del municipio, en aquellos sitios donde los suelos

pueden aceptar este tipo de usos sin presentar deterioros en el mediano y largo plazo. Y los usos semi-intensivos que se pueden implantar en la parte plana, ya sea con ciclo completo de ganadería pero aumentando su intensidad, cultivos bajo invernadero o usos agrícolas semi-intensivos.

Usos agroforestales: correspondientes a la parte montañosa del municipio, en donde la capacidad de acogida del suelo puede verse afectada por sistemas de secano o de remoción de suelo, por ello se sugieren este tipo de sistemas que se representan en el mapa.

Usos forestales: que complementen los macroproyectos ambientales y que se conviertan en alternativas para los campesinos del sector, generalmente acompañan los cordones de subpáramo y las zonas de recarga de acuíferos.

Actividades de orden territorial rural municipal. Para las dotaciones y equipamientos, la organización de las actividades ecoturísticas y el mejoramiento de la red vial municipal que aparecen representados en el plano y descritas en los proyectos a ejecutar en la vigencia del E.O.T. aparecen como producto de la dinámica poblacional del municipio y de actos concertados con la comunidad y el anhelo de ver estas obras en cada uno de sus sectores.

Parágrafo 1. Sobre los Planes especiales rurales

Están orientados a promover el adecuado uso del suelo, y a preservar las condiciones de vida del sector rural.

Buscan mejorar la calidad de vida de las veredas y áreas suburbanas orientando el desarrollo de la vivienda y su entorno, así como la infraestructura de servicios. Especialmente se trabajará en el tratamiento de aguas para el consumo humano y el tratamiento de las residuales; todo esto complementado con la red vial veredal:

Plan Especial Rural Vereda San Antonio

Plan Especial Rural Diravita alto - Irboa.

Plan Especial Rural Monjas.

Parágrafo 2. Programas y proyectos Ambientales especiales para el área rural. Estos programas tienen como fin promover el desarrollo sostenible del área rural a partir de áreas estratégicas y en renglones productivos que permitan posicionar el municipio y la región dentro del mercado nacional.

Conservación y repoblamiento de especies vegetales nativas amenazadas.

Distrito eco turístico.

Desarrollo integral de la agroforestería en la vereda Calavernas.

Restauración ecológica de la cuenca de la quebrada Grande.

Restauración ecológica de la cuenca de la quebrada Los Frailes.

CAPÍTULO 2. UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR

Artículo 123. De La Unidad Agrícola Familiar – UAF.

La Unidad Agrícola Familiar, UAF (promedio municipal), es calculada localmente por la respectiva Unidad Municipal de Asistencia Técnica, UMATA, empleando para ello la metodología vigente del Sistema nacional de transferencia de tecnología agropecuaria, SINTAP, del Ministerio de agricultura y desarrollo rural.

Esta metodología fue diseñada para calcular la UAF en las denominadas zonas agroecológicas, enfoque modificado en la Ley 505 de 1999 donde se establece que el cálculo debe hacerse en las zonas homogéneas geoeconómicas promedio determinadas por las autoridades catastrales para cada municipio.

Artículo 123. De la UAF Promedio.

Se plantea la revisión de la UAF en el corto plazo, teniendo en cuenta un enfoque socioeconómico de cada región debido a la variedad de usos que se dan en el sector rural, se recomienda un estudio mas detallado en donde tenga en cuenta el tipo de suelo, y en concertación con las comunidades.

SUBTÍTULO III. SISTEMAS RURALES GENERALES

CAPÍTULO 3. EQUIPAMIENTOS RURALES

Artículo 125. De los Equipamientos rurales.

Los Equipamiento del Sector Rural son espacios y construcciones destinadas a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar.

Artículo 126. De la política para la localización de equipamiento.

Como política de localización de equipamientos en el sector rural se buscara minimizar los desplazamientos y promover el desarrollo de sus veredas, atendiendo sus necesidades y respondiendo a los criterios de cobertura, evitando el desplazamiento y la migración hacia el sector urbano.

Artículo 127. De la dotación de las áreas rurales.

Se propone la dotación prioritaria para cada uno de los poblados rurales es la que se indica en la siguiente tabla. En el área rural, las administraciones municipales, dentro de la vigencia del presente Acuerdo, priorizarán los proyectos aquí relacionados, en el orden en que se presentan.

RURAL	DOTACIONES PRIORIZADAS
Irboa	Acueducto, mejorar accesibilidad

CAPÍTULO 4. SISTEMA VIAL RURAL

Artículo 128. De la Clasificación vial rural.

Se define la siguiente clasificación vial rural:

Vías rurales primarias.

Vías rurales secundarias.

Vías rurales terciarias.

d. Caminos.

Artículo 129. De las vías rurales primarias.

Son aquellas que integran las veredas y a su vez permite la comunicación con uno o más municipios.

Artículo 130. De las vías rurales secundarias.

Son aquellas que permiten el acceso a las veredas desde las vías primarias.

Artículo 131. De las vías rurales terciarias.

Son aquellas que a partir de las vías primarias y secundarias posibilitan la comunicación hacia los diferentes predios.

Artículo 132. De los caminos.

Permiten el desplazamiento peatonal y animal y pueden incluso por su longitud convertirse en vías de carácter intermunicipal.

Artículo 133. De las secciones mínimas de vías rurales.

Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos de los componentes de las vías, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el municipio de Firavitobá.

Para las vías primarias.

Calzada Mínima 6.00 m.

Cuneta – berma o andén según el caso 2.00 m.

Sección pública mínima 10.00 m.

Retiro mínimo 15.00 m. a eje de vías

Pendiente Transversal Superficie afirmada 3%

Superficie asfaltada 1%

Para las vías secundarias y terciarias

Calzada Mínima 4.00 m.

Cuneta – berma o andén según el caso 1.50 m.

Sección pública mínima 7.00 m.

Retiro mínimo 3.50 m.

CAPÍTULO 5. SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR RURAL.

Artículo 134. De los servicios públicos en el sector rural.

Para el sector rural, con base en la búsqueda del mejoramiento de los niveles de calidad de vida de sus habitantes, se aplicaran todas las disposiciones contempladas sobre servicios públicos que sean pertinentes.

Para el sector rural, con base en la búsqueda del mejoramiento de los niveles de calidad de vida de sus habitantes, se aplicaran todas las disposiciones contempladas sobre servicios públicos que sean pertinentes.

Se consideran prioritarios los siguientes programas que deberán ejecutarse en el corto y mediano plazo del POT:

Manejo del Recurso Hídrico

Protección del Recurso Suelo

Optimización de acueductos en la veredas de la parte montañosa del municipio

Manejo del Recurso Forestal

Desarrollo de la Economía Local.

Saneamiento Básico.

Mejoramiento de la Vivienda Social

Desarrollo Comunitario

Artículo 135. De los residuos sólidos en el sector rural.

En el suelo rural se tendrá en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos sólidos se implementaran campañas de concientización y capacitaciones a la comunidad sobre manejo de desechos domésticos. En esta zona la disposición de desechos sólidos tendrá carácter prioritario y se implementaran con base en los lineamientos de la autoridad ambiental.

Artículo 136. De las aguas residuales en el sector rural.

Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, comerciales, de servicios industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento básico e hídrico, garantizar el tratamiento de todo tipo de agua residual, de acuerdo con los parámetros establecidos por la autoridad ambiental.

Para los asentamientos ya existentes, la administración municipal, acogerá los estudios ya realizados y realizara lo necesarios para solucionar la problemática del saneamiento básico en sectores críticos del sector rural del Municipio en el corto plazo, y se fijará un plazo prudencial para que en las viviendas se acojan a las disposiciones para el tratamiento de sus aguas residuales.

**SUBTITULO IV
OTRAS ACCIONES DEL ORDENAMIENTO RURAL**

CAPÍTULO 1. ZONAS PARA PARCELACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE

Artículo 137. De las parcelaciones para vivienda recreativa.

Son aquellas en suelo rural orientadas a ofrecer soluciones de vivienda recreativa, manteniendo bajos rangos de densidad y preservando condiciones ambientales y paisajísticas.

CAPITULO 2. Normas Generales para las Parcelaciones Rurales

Artículo 138. Tipos de parcelación en el suelo rural.

En la clase de suelo rural se presentan tres tipos de parcelaciones dependiendo de la modalidad del Suelo, así: Para las zonas rurales de producción, para las zonas rurales con modalidad de suelo de protección y para las áreas rurales con modalidad de construcción.

Artículo 139. Restricciones para de la Parcelación en el suelo Rural.

Para las zonas rurales de producción se establece un área mínima concordante con el tamaño de la UAF (Unidad Agrícola Familiar) que se definirá de acuerdo a lo planteado en el presente Acuerdo. Para las áreas rurales con modalidad de suelo de protección no se permite subdivisión menor al doble del resultado de la UAF y para el suelo rural con modalidad de suelo de construcción de vivienda campestre se establecen loteos mínimos de 1000 m², con las siguientes ocupaciones máximas:

ÁREAS	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		ÁREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA				

TRADICIONAL	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMINTENSIVA	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

Artículo 140. De las Licencias de Parcelación en el suelo Rural.

De conformidad con el Decreto 1052 de 1998, toda parcelación o loteo en el sector rural, requiere de su respectiva licencia, la cual deberá ser tramitada ante la autoridad competente que para el caso de Firavitoba, es la oficina de Planeación.

No se podrá constituir escritura pública de loteo sin la observancia de lo especificado en el artículo anterior.

Parágrafo: Para los sectores aledaños al municipio de Sogamoso, ubicados en la vereda Cartagena, se conservaran los derechos de las predios ya edificados al momento de la aprobación del presente EOT, para las acciones posteriores, no se permitirán las parcelaciones por debajo de una fanegada (6.400 m2) y el índice de construcción máxima será de una vivienda por predio, con los mismos índices señalados en el cuadro anterior.

Artículo 141. De los Lotes en suelos de protección.

Para suelos de protección será restringido el fraccionamiento de los predios y limitada su ocupación, teniendo en cuenta lo siguiente.

1. Se considera prohibido la localización de vivienda campestre. Las construcciones que se autoricen deben tener como propósito apoyar programas de investigación propias de la zona, turístico ecológico o visitas dirigidas. Para el efecto se determinará previamente el tratamiento de los desechos, la disponibilidad de los servicios públicos y la destinación que tendrá la edificación.
2. Todo desarrollo que se autorice debe proteger los bosques, las aguas existentes, el hábitat de la flora y la fauna local, debe garantizar la estabilidad de los suelos y la protección paisajística.
3. Los predios que contemplen áreas construidas, existentes con anterioridad a la vigencia de la ley novena de 1989, se tolerará como uso establecido, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona.

**SUBTÍTULO V
LA GESTIÓN RURAL**

CAPÍTULO I. PLANES RURALES

Artículo 142. De los planes especiales rurales.

Están orientados a promover el adecuado usos del suelo, a contener la expansión de las actividades urbanas sobre el sector rural y a preservar las condiciones de vida del sector rural.

Buscan mejorar la calidad de vida de los centros poblados y áreas suburbanas orientando el desarrollo de la vivienda y su entorno, así como la infraestructura de servicios. Especialmente se trabajará en el tratamiento

de aguas para el consumo humano y el tratamiento de las residuales; todo esto complementado con la red vial veredal:

Plan Especial Rural Vereda Irboa
Plan Especial Rural Vereda San Antonio.

Artículo 143. De los programas especiales para el área rural.

Estos programas tienen como fin promover el desarrollo sostenible del área rural a partir de áreas estratégicas y en renglones productivos que permitan posicionar el municipio y la región dentro del mercado nacional.

1. Centro de desarrollo de la agricultura orgánica Diravita Llano.
2. Conservación y repoblamiento de especies amenazadas.
3. Distrito eco turístico Pantano de Vargas – Quebrada La Peña.
4. Desarrollo integral de la agroforestería en Calavernas y La Victoria.
5. Restauración ecológica Vereda Las Monjas.
6. Desarrollo comunitario sostenible en a la agricultura orgánica.
7. Protección hidráulica de las quebradas pertenecientes al municipio.

**TITULO VI
GESTIÓN TERRITORIAL**

SUBTÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 144. Definición de Instrumentos de Gestión.

Son instrumentos de gestión, todos los medios de que puede utilizar la administración Municipal, según el caso, para realizar eficaz y eficientemente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que le competen. Los instrumentos de gestión pueden ser:

De planeamiento urbanístico
De Modalidades de urbanismo y Arquitectura
De financiamiento

Artículo 145. Definición de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Son instrumentos de planeamiento urbanístico todas las acciones administrativas que contengan decisiones referidas al ordenamiento territorial del municipio de Firavitoba:

El presente Esquema de Ordenamiento es el instrumento básico de planeamiento del desarrollo territorial del Municipio.

El programa de ejecución
Los planes parciales

Los decretos del Alcalde mediante los cuales se desarrolle y se reglamente el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación relacionadas con ellas.

Artículo 146. Definición de Modalidades de Urbanismo y Arquitectura.

Las modalidades de urbanismo y arquitectura son las acciones que tipifican y regulan los procesos de urbanización y construcción a través de las cuales se produce el espacio urbano construido de la ciudad estas son:

Parcelación
Subdivisión
Urbanización o loteo.
Construcción o edificación de inmuebles.

Artículo 147. De los Instrumentos de Financiación.

Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al Municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas que son de su competencia o los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación respectivas. Son instrumentos de financiación:

Participación de Plusvalía
La Contribución de Valorización
Financiación Privada
La Emisión de Títulos Representativos de Derechos de Construcción
Los Derechos de Edificabilidad
Los Pagarés de Reforma Urbana
Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta
Los demás que consagre la Ley.

Artículo 148. De la Unidad de Urbanismo de Parcelación.

Es la división de un terreno en dos (2) y hasta cinco (5) predios con un área mínima de lote de 1000 M² o de 64000 M² dependiendo del suelo se ubique y según la normativa municipal para consolidar acciones diferentes a edificar.

Parágrafo 1. Los predios resultantes de esta modalidad no podrán ser objeto de la misma acción es decir, de parcelación durante la vigencia del actual Esquema de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. En el registro notarial del predio se debe incluir las anotaciones respectivas del Parágrafo 1, de este artículo, además de precisar el número, fecha de expedición de la licencia expedida por la oficina de planeación municipal, igualmente está dejará constancia de lo referente al parágrafo 1, de este artículo en la licencia y en los planos aprobados.

Parágrafo 3. Cuando por resultado de la división, los lotes resultantes sean mayores de cinco (5) unidades, se considera la modalidad de urbanismo de: urbanización o loteo y se regirá por las normas que exige esta modalidad.

Parágrafo 4. Se permitirá la parcelación de un número mayor de cinco (5) predios y máximo hasta diez (10) predios cuando se trate de liquidar sucesiones y comunidades, siempre y cuando cada lote resultante cumpla con la norma referente al área definida para cada unidad de suelo municipal

Artículo 149. De la Modalidad de Urbanismo de Subdivisión.

Es la división de un terreno entre dos (2) y cinco (5) predios con un mínimo de 95 M² de acuerdo a la normativa municipal de la zona donde se ubique, para consolidar acciones diferentes a edificar, hasta tanto el propietario garantice la instalación de infraestructura para los servicios públicos.

Parágrafo 1. Los predios resultantes de esta modalidad, no podrán ser objeto de esta misma acción, es decir subdivisión durante la vigencia del actual Esquema de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. En el registro notarial del predio se debe incluir las anotaciones respectivas del Parágrafo 1, de este artículo, además de precisar el número, fecha de expedición de la licencia expedida por la oficina de planeación municipal, igualmente está dejará constancia de lo referente al parágrafo 1, de este artículo en la licencia y en los planos aprobados.

Parágrafo 3. Cuando por resultado de la división, los lotes resultantes sean mayores de cinco (5) unidades, se considera la modalidad de urbanismo de: urbanización o loteo y se regirá por las normas que exige esta modalidad.

Artículo 150. De la modalidad de urbanismo de Urbanización o loteo.

La relacionada con acciones de adecuación de terrenos sin urbanizar, ubicados en todos los suelos, con el fin de localizar posteriormente actividades urbanísticas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes, recreativas y equipamientos colectivos, a través de cesiones urbanísticas gratuitas, las cuales serán definidas por las normas urbanísticas mediante estándares de urbanización. Además define las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos, y se realizará la división en áreas destinadas al uso privado.

Parágrafo 1. Se definen los siguientes parámetros normativos para efectos de comprensión de esta normativa.

ABL: Área Bruta del Lote. Es el área del predio de la cual no se han desagregado las afectaciones a las que diere lugar el desarrollo de vías, infraestructura de servicios, zonas verdes, áreas comunales, y/o todas aquellas a que diere lugar la norma para la adecuación y desarrollo de actividades en el terreno.

ANL: Área Neta del Lote. Es la resultante de la resta del área bruta del lote (ABL) de áreas afectadas por la normativa vial municipal y de las vías propuestas por el urbanizador.

ANU: Área Neta Urbanizable. Esta área resulta de restar del áreas neta del lote (ANL) el área de cesión tipo A, se entiende como área útil o de venta.

Artículo 151. Tipos de la Modalidad de Urbanización o Loteo.

Las urbanizaciones o lotes en suelo urbano y de expansión urbana pueden ser de los siguientes tipos:

Lote Individual: Es la modalidad de urbanización o loteo que se realiza con el fin de vender lote a lote como unidad privada independiente, con un diseño arquitectónico individual o con diseño tipo de vivienda, siempre y cuando se ajuste a la normativa vigente, el área mínima para este tipo de lote es de 95 M² en suelo urbano y

de expansión urbana, de 1000 M² en suelo rural de 6400 M² en suelo rural donde solo se podrá desarrollar vivienda unifamiliar .

Conjunto o Unidades inmobiliarias cerradas: Es la modalidad de urbanización o loteo .

El área mínima para estos predios es de 95 M², 1000 M² o 6400 M² de acuerdo al suelo donde se localice y donde solo se podrá desarrollar vivienda unifamiliar.

Conjunto Vertical: Es la modalidad de urbanización o loteo destinada al desarrollo de vivienda por apartamentos en edificaciones de tres pisos ubicados en suelo urbano y de expansión urbana de acuerdo a la normatividad vigente respecto a la localización en el municipio.

Artículo 152. De las cesiones.

Toda modalidad de urbanismo o loteo que se desarrolle en el municipio de Firavitoba deberá cumplir con las cesiones tipo A, tipo B y tipo C según corresponda de acuerdo a las siguientes definiciones

Parágrafo 1. Cesión Tipo A: Son cesiones obligatorias que el urbanizador deberá hacer al Municipio a título gratuito, mediante escritura pública y serán destinadas a espacio público para parques, senderos peatonales, zonas verdes, dichas zonas son de uso y disfrute de todos los habitantes del Municipio y no hacen parte de las zonas de afectación de rondas del sistema hídrico municipal.

Esta área no puede ser fraccionada y su proporción debe ser no inferior a 1:3 y con acceso directo a una vía municipal.

El porcentaje de cesión se tomará sobre el área neta del lote (ANL), y será destinada en su totalidad a áreas verdes y recreativas construidas por el urbanizador, quien deberá empedrar y arborizar; también incluye la elaboración de senderos peatonales; la instalación de juegos infantiles y canchas deportivas, de acuerdo al proyecto aprobado por la Oficina de Planeación, así como dotarlos de servicios como agua, alcantarillado, y alumbrado público.

Este tipo de cesión no se podrá cerrar y para su calculo se tendrán en cuenta los siguientes rangos de densidad de vivienda:

Rango 1. De 1 a 59 viviendas por hectárea aplica para cesión tipo A el 17% del área neta del lote (ANL).

Rango 2. De 60 a 89 viviendas por hectárea aplica para cesión tipo A el 21% del área neta del lote (ANL).

Rango 3. Más de 89 viviendas por hectárea aplica para cesión tipo A el 25% del área neta del lote (ANL).

Parágrafo 2. Cesión Tipo B: Son el aporte del proyecto a urbanizar a título gratuito para el desarrollo de equipamiento comunal privado. Todo proyecto adelantado por modalidad de unidad inmobiliaria cerrada o conjunto vertical debe contemplar áreas libres o construidas de propiedad y uso comunal, los usos de estas áreas pueden ser recreativos (parques, zonas verdes, plazoletas, jardines y juegos infantiles), Educativos (guarderías y jardines infantiles), Salud (enfermería), mixto (salón múltiple, administración, parqueos para visitantes)

En las áreas de cesión tipo B no están incluidas los accesos vehiculares ni áreas de parqueo privadas.

Todo proyecto que requiera cesiones tipo B se registrará por la siguiente norma: 15 M² por cada unidad habitacional.

Parágrafo 3. Cesión Tipo C: Comprende la parte de terreno transferido por el urbanizador a título gratuito al municipio para el desarrollo de vías servicios de infraestructura, y obras de urbanismo, comprende las áreas para vías propuestas por el municipio y las vías locales de la urbanización parcelación o subdivisión así como las afectaciones de servicios públicos.

Todo proyecto de urbanización debe contar con una malla vial vehicular conectada con la red vial del Municipio.

Artículo 153. De la Obligatoriedad de las Cesiones.

De acuerdo a la zona de localización dentro del municipio y de el tipo de modalidad de urbanismo se define la reglamentación de los tipos de cesión a que esta obligado el urbanizador de acuerdo a la siguiente tabla

SUELO	TIPOS DE MODALIDAD DE URBANISMO O LOTEEO		
	Loteo Individual	Unidad Inmobiliaria Cerrada	Conjunto Vertical
Urbano	Sesión Tipo A Sesión Tipo C	Sesión Tipo A Sesión Tipo B Sesión Tipo C*	Sesión Tipo A Sesión Tipo B Sesión Tipo C
Expansión Urbana	Sesión Tipo A Sesión Tipo C	Sesión Tipo A Sesión Tipo B Sesión Tipo C*	Sesión Tipo A Sesión Tipo B Sesión Tipo C
Rural	Sesión Tipo C	Sesión Tipo A Sesión Tipo C*	No Obliga

*Las Cesiones tipo C aplican para las vías propuestas en la malla vial municipal, no aplica para las vías propuestas por el urbanizador pues estas ultimas se consideran privadas comunales.

Artículo 154. De la Actuación Urbanística de Edificación de Inmuebles.

Es la relacionada con las acciones encaminadas a la construcción, ampliación, modificación, adecuación, o reparación de las edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos del suelo urbano permitidos. En esta actuación se definen las siguientes categorías para la expedición de licencias.

- Edificación individual
- Edificación Colectiva.
- Edificación Restringida.
- Edificación sin fraccionamiento
- Edificación para espacio público

Artículo 155. De la Edificación individual. Aplica a los inmuebles que cumplan con el funcionamiento de los usos de suelo urbano permitido su construcción y se permite con licencia individual o predio a predio.

Artículo 156. De la Edificación Colectiva.

Aplica a inmuebles en sectores del municipio que cumplan con el funcionamiento del uso del suelo urbano permitido los incluidos en planes parciales o unidades de actuación urbanística, definidos en el E.O.T. o aquellos que se den por iniciativa del sector público y privado, posterior a la aprobación de este.

Artículo 157. De la edificación restringida. Aplica a inmuebles de valor histórico cultural y arquitectónico y aquellos que hacen parte de ecosistemas ubicados en sectores de importancia ambiental del municipio, en el cual la autoridad ambiental define las características de las intervenciones edificables que cumplan con el funcionamiento del uso urbano permitido, o aquellos que se encuentren en zonas de riesgo que tan solo se permite obras de estabilización y reparaciones hasta el momento en que se realice el traslado o reubicación de la población afectada.

Artículo 158. De la edificación sin fraccionamiento.

Aplica a inmuebles en sectores del Municipio que cumplan con el funcionamiento del uso del suelo urbano y de expansión urbana permitido, en los cuales no se admite la división y subdivisión del inmueble con el objeto de preservar la calidad de vida del entorno y el desarrollo social y cultural de sus habitantes y deben cumplir con los rangos de índices de ocupación y habitabilidad estipulados en las fichas normativas designadas para estos los sectores donde se ubican dichos inmuebles.

Artículo 159. De la naturaleza de las Actuaciones Urbanísticas.

Las actuaciones urbanísticas podrán ser:

Privadas
Públicas
Mixtas.

Artículo 160. De la participación del Municipio en entidades mixtas para la ejecución de actuaciones urbanísticas. Según lo previsto en el inciso 4 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el municipio podrá crear entidades públicas o participar en la creación de entidades mixtas, con el fin de ejecutar programas, proyectos u obras que deban realizar por razón de las actuaciones urbanísticas previstas en este Esquema de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. En desarrollo de la facultad prevista en el inciso 5 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el municipio podrá celebrar contratos de fiducia mercantil sujetos a las reglas previstas en los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio tanto para la ejecución de proyectos urbanísticos como para la realización de programas de vivienda de interés social, sin las limitaciones y restricciones de que trata el numeral 5º del artículo 32 de la ley 80 de 1993, y siempre que las actuaciones respectivas se ajusten al presente Esquema de Ordenamiento y a los instrumentos que lo desarrollen.

También podrán participar el municipio en la gestión asociada de proyectos urbanísticos o de programas de vivienda de interés social mediante la celebración de cuentas en participación, consorcios, o mediante cualquier otra modalidad contractual legalmente válida en Colombia, siempre y cuando se adopten mecanismos que proporcionen la debida protección a los intereses patrimoniales de la entidad pública interviniente.

CAPÍTULO I. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 161. De las unidades de actuación urbanística.

La Unidad de Actuación Urbanística es el área conformada por uno o varios inmuebles, que debe ser diseñada y urbanizada o construida como una sola unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una sola entidad gestora la ejecución de las

actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura urbana básica mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, una vez anotado en el folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble, constituye una limitación al derecho de dominio que le impone a ese inmueble la condición de no poder ser explotado o usado sino conforme a la destinación que se le imponga en las normas urbanísticas específicas contenidas en el presente documento.

Se definen en el presente E.O.T. las siguientes unidades de actuación urbanística:

UAU Parque lineal – alameda Río Chiquito
UAU Centro de abastos y terminal de transporte
UAU Complejo recreacional Nuevo Horizonte
UAU Ciclopaseo.
UAU Zona de Renovación
UAU Zona de Conservación.

Artículo 162. Del Contenido del proyecto de Delimitación.

Además del formato de presentación general que adopte el respectivo reglamento, el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación urbanística comprenderá una copia completa de los documentos requeridos para la declaratoria de viabilidad de las actuaciones descritas anteriormente.

Además comprenderá las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes.

En los casos de proyectos en zonas con tratamientos de renovación y desarrollo, las actuaciones incluirán además las previsiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Artículo 163. Del trámite de objeciones y observaciones.

Estando en firme la resolución aprobatoria del proyecto respectivo a que se hizo referencia anteriormente y en todo caso antes de la adopción del mismo, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre inmuebles que hagan parte de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos a fin de que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de la realización de la respectiva audiencia, formulen las objeciones u observaciones que estimen pertinentes.

La Oficina de Planeación, mediante comunicación dirigida a todos y cada uno de los propietarios que integran la proyectada unidad de actuación así como a los que colinden con ella y mediante convocatorias en medios masivos de comunicación, los citará a una audiencia pública cuyo objeto sea el de darles a conocer el proyecto de delimitación de las obras a ejecutar.

La forma de la citación y convocatorias, la oportunidad en la que deba realizarse la audiencia y en general todos los demás aspectos inherentes al proceso de participación de los propietarios y vecinos en la

delimitación de la unidad de Actuación, serán determinados por el Alcalde mediante decreto de carácter general en desarrollo de su función.

Dentro de los quince días hábiles siguientes al vencimiento del término para proponer objeciones u observaciones a que se acaba de hacer referencia, la Oficina de Planeación hará los estudios y análisis pertinentes, debiendo concluir si mantiene el proyecto sin modificación alguna o si, por el contrario realiza algún cambio. En todo caso su determinación deberá estar debidamente fundamentada.

Artículo 164. De la aprobación del proyecto de delimitación.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, la Oficina de Planeación someterá el proyecto de delimitación a consideración del Alcalde para su aprobación.

El Alcalde ordenará la publicación del Proyecto delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística. Habiendo transcurrido por lo menos quince días desde la publicación y en todo caso a más tardar dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación en debida forma, el Alcalde aprobará, mediante una resolución de carácter particular, la Unidad de actuación urbanística.

El acto administrativo de aprobación de la Unidad de Actuación Urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

Artículo 165. De la convocatoria a propietarios.

En firme el acto aprobatorio de la Unidad de Actuación Urbanística y el decreto de adopción correspondiente, la Oficina de Planeación convocará a las personas que en los certificados de libertad y tradición que aparezcan inscritos como dueños, con el fin de conformar la Junta Provisional de Propietarios de Inmuebles en la Unidad de Actuación.

El objeto de esta junta será el de definir las bases para la actuación urbanística a partir de un proyecto que para tal efecto le someterá a consideración de ella ante la Oficina de Planeación, el cual elaborará esta dependencia oportunamente a partir de la información original del proyecto.

Artículo 166. De la ejecución de las obras urbanísticas o de edificación en unidades de actuación.

Estando aprobado el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, la entidad gestora tramitará ante la oficina de planeación municipal, la licencia o licencias de urbanismo o de construcción que autoricen la construcción de todas las obras o las de la primera etapa del proyecto, según el caso.

Obtenida la licencia, procederá la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso.

CAPÍTULO III. Actuaciones Urbanísticas Especiales e Instrumentos de Gestión

Artículo 167. De la edificación Aislada.

Los predios de área útil resultantes de la constitución y desarrollo de una urbanización en suelo de expansión o en suelo urbano, podrán ser edificados de manera independiente o aislada por sus propietarios o adquirentes según el caso, previa la obtención de la respectiva licencia de construcción. Será requisito especial para poder iniciar las obras de edificación, además de la respectiva licencia, haber terminado y

entregado a satisfacción de la Oficina de Planeación las obras de urbanización de la zona objeto de las Unidades de Actuación o las de la etapa a la que correspondan, según el caso.

Artículo 168. De los instrumentos de actuación.

Son instrumentos de actuación todos los medios que permitan a la administración pública promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, en desarrollo de las políticas, estrategias y normas previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen. Lo son igualmente, los medios que se establezcan para garantizar el pago de las compensaciones a favor de propietarios individuales de inmuebles plenamente determinados, por razón de cargas que se les impongan por la asignación de tratamientos de conservación, las unidades de actuación urbanística, la cooperación entre partícipes, la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, la enajenación forzosa de inmuebles, el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, los bancos de tierras, los modelos actuación asociada, el desarrollo y construcción prioritaria, son instrumentos de actuación el Fondo de Compensación, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y la convertibilidad de índices de edificabilidad en títulos de contenido económico y los demás contemplados en la Ley.

Artículo 169. De los instrumentos de gestión.

Los instrumentos de gestión son los procedimientos de carácter técnico y jurídico que se refieren especialmente a los mecanismos de intervención del suelo, de gestión asociada de proyectos y de financiación que puede utilizar el municipio para el desarrollo territorial.

Son "Herramientas de Planificación y Gestión" que permite el desarrollo de los instrumentos de gestión que el municipio puede aplicar en el proceso de ejecución de este plan. Dichos instrumentos son:

Reparto de cargas y beneficios
Instrumentos de intervención sobre la estructura predial
Instrumentos de intervención jurídica
Instrumentos de intervención financiera

Artículo 170. Del reparto equitativo de cargas y beneficios.

En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, la alcaldía deberá establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Son mecanismos que garantizan este propósito, los siguientes:

Las unidades de actuación urbanística
Aprovechamientos Urbanísticos
Compensaciones
Transferencia de derechos

Artículo 171. De los instrumentos de intervención sobre la estructura Predial. Son los instrumentos que permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana, estructura predial e indirectamente sobre la propiedad y su forma de tenencia, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de determinado sector del suelo urbano o de expansión. Los instrumentos que intervienen sobre la estructura predial son:

Reajuste de suelos
Integración inmobiliaria

Cooperación entre partícipes

Artículo 172. De los instrumentos de intervención jurídica.

Son los instrumentos requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas, o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la función social de la propiedad. Los instrumentos de intervención jurídica son:

Enajenación voluntaria
Enajenación forzosa
Expropiación judicial
Expropiación por vía administrativa

Artículo 173. De la enajenación voluntaria.

Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial determinado por un avalúo comercial efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, ó la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en la Lonjas.

Artículo 174. De la enajenación forzosa.

Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por el alcalde municipal con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta, que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritarias, realizadas previamente por la respectiva administración.

Artículo 175. De la expropiación judicial.

Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales por la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la entidad competente.

Artículo 176. De la expropiación por vía administrativa.

Es un mecanismo jurídico de adquisición de terrenos o inmuebles, que se requieren con prontitud, asegurando en todo caso la justa compensación económica de sus propietarios, así como la garantía de la transparencia de la actuación de las entidades administrativas competentes. La condición necesaria para utilizar este mecanismo se sustenta en la determinación previa de las condiciones de urgencia, declaradas por la autoridad o instancia competente, según determinación del respectivo Concejo Municipal.

Se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

Artículo 177. De los instrumentos de financiación.

Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al Municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas que son de su competencia o los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación respectivas. Son instrumentos de financiación:

La Participación de Plusvalía
La Contribución de Valorización
Los Bonos y Pagares de Reforma Urbana

Financiación Privada
La Emisión de Títulos Representativos de Derechos de Construcción
Los Derechos de Edificabilidad
Los Pagares de Reforma Urbana
Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta
Los demás que consagre la Ley.

CAPÍTULO IV. COMPENSACIONES

Artículo 178. De la compensación en tratamientos de conservación.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el Esquema de ordenamiento como de conservación histórica, urbana o las zonas de reservas forestales (de conservación ambiental) deben ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Se entiende por conservación el tratamiento que por razones ambientales, o por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico, artístico, paisajístico u otro, limita la transformación de la estructura física de áreas o inmuebles del municipio, bien sean de propiedad pública o privada.

Artículo 179. De la metodología para la determinación del monto de la compensación.

El monto de la compensación podrá ser determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones gremiales de reconocida idoneidad y experiencia en avalúos, a solicitud del Alcalde municipal, utilizando para el efecto la siguiente metodología:

La Oficina de Planeación municipal emitirá una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo tratamiento de conservación.

Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento, se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén bajo los tratamientos de conservación indicados, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área o zona en la cual se ubica el inmueble en cuestión. La diferencia entre los dos valores anteriores, multiplicada por el número de m. cuadrados del suelo edificable o urbanizable bajo alguno de los tratamientos de conservación mencionados, determina el valor de la compensación.

Artículo 180. De la forma de pago de las compensaciones.

El valor a compensar será pagado por una sola vez por el fondo de compensación municipal, a solicitud del propietario, a través de cualquiera de los siguientes métodos, previa disponibilidad presupuestal en los casos necesarios:

Compensación económica directa.

Beneficios y estímulos tributarios, tales como exención de impuesto predial y de industria y comercio, casos en los cuales los beneficios podrán ser permanentes.

Asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo

Otros que se reglamenten por la Alcaldía

Artículo 181. De los derechos transferibles de construcción y desarrollo.

Se entiende por derechos de construcción y desarrollo aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia expedida por la autoridad competente con sujeción a las normas contenidas en el presente acuerdo. Ellos se adquieren por medio de licencias de urbanización, construcción o parcelación, de acuerdo con las normas establecidas en el presente acuerdo.

Para compensar las limitaciones impuestas por la conservación, la ley 388 de 1997 y el decreto reglamentario 151 de 1998 crearon los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se limita el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para cada una de las zonas contempladas en el presente Esquema de ordenamiento o en las Unidades de actuación urbanística que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación histórica, urbana o a las zonas definidas como reserva forestal municipal a un predio definido como receptor de los mismos, que sea susceptible de construir de acuerdo con el presente esquema de ordenamiento o las normas que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio, indicando la zona o subzona receptora y la clase y magnitud adicional permitida, con base en estudios de factibilidad que permitan establecer la demanda de ellos y su concordancia con las normas de uso, tratamiento y aprovechamiento establecidas en el presente esquema de ordenamiento.

A solicitud de los particulares, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo, con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo estarán representados en:

Incremento de la densidad o el número de unidades construidas

Incremento del número de m. cuadrados edificables

Incremento de los índices de ocupación y construcción

Estos incrementos podrán variar entre un 20 y 50%, en función de factores tales como la relación entre tamaños de las áreas o los predios generadores y receptores, el uso y las normas sobre volumetría vigentes para la zona receptora, la intensidad del uso permitida en la zona receptora y otras que contemplen los estudios realizados.

El Alcalde municipal, a propuesta de la Oficina de Planeación, podrá determinar índices de edificabilidad para los inmuebles que formen parte de las unidades de actuación o localizados en determinadas zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser vertidos a títulos valores de acuerdo con el reglamento que al efecto emita el gobierno nacional; no tienen caducidad, pueden ser acumulables y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho debe ser certificada por la entidad emisora.

La compensación sólo se pagará una vez y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del decreto 151 de 1998.

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al cien por cien (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para el efecto expida el gobierno nacional.

Parágrafo. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado o reconocido compensaciones en los términos del presente acuerdo, tendrán la obligación de adoptar las medidas de conservación y manejo que se especifiquen en cada caso, y, de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor IPC más diez (10) puntos porcentuales anuales, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables al caso.

SUBTÍTULO II. PLUSVALÍA

Artículo 182. De la plusvalía.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 82 de la Constitución política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Los ingresos provenientes de esa participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano en Firavitoba, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Artículo 183. De la implementación y normatización de la Plusvalía.

Facúltese al alcalde para contratar el estudio referente al a Plusvalía para el municipio de Firavitoba.

SUBTÍTULO III. NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO I. ÍNDICES

Artículo 184. De la definición de los índices.

Los índices son la forma de medir el aprovechamiento de un predio específico.

Artículo 185. De los tipos de índices.

Los índices que se aplican en el esquema de Ordenamiento, son de dos tipos, los referidos a la cantidad de terreno ocupado en un predio dado y aquellos los referidos a la cantidad de área construida sobre un predio específico.

Artículo 186. De los índices de ocupación.

Señalan la fracción del área total del lote que se permite cubrir con edificación, Se expresa en decimales.

Fórmula: Índice de ocupación = área cubierta / área del lote.

Artículo 187. De los índices de construcción.

Señalan la cantidad de área que se permite construir en el lote como proporción del área total del mismo; se expresan en enteros y decimales.

Fórmula: Índice de construcción = área construida / área del lote.

Artículo 188. De las clases de índices.

Según el globo de terreno sobre el cual se efectúe la actuación urbanística se determinan dos clases de índices, índices netos e índices brutos.

Artículo 189. De los índices Brutos.

Se denominan índices brutos aquellos en los cuales el área del globo total de terreno incluye espacio público, (vías, parques, andenes y plazoletas), se aplica para planes parciales.

Artículo 190. De los índices Netos.

Se denominan índices netos aquellos relacionados exclusivamente a un predio individual, se aplican a los desarrollos predio a predio o de loteo individual.

Artículo 191. De la aplicación de los índices.

Todo proyecto de urbanización, de construcción y las ampliaciones, modificaciones y adecuaciones deberá cumplir con los índices netos especificados para la zona normativa correspondiente.

Artículo 192. De la altura máxima.

La altura máxima expresada en pisos será la resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos.

Se entiende como altura de una edificación la vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cubierta del último piso; será dado en pisos a su equivalente en m.

La altura mínima para primeros pisos terminados será de 2.30 m..

La altura mínima entre pisos será de 2.30 m. entre pisos terminados.

La altura máxima de edificación por piso será para un piso: 3.50 y para dos pisos 6.50. Los altillos y manzardas se permitirán tres metros más atrás del plano de las ventanas o desde la fachada principal..

En talleres bodegas y zonas industriales, se consideran una sola planta como la altura máxima permitida, para el local destinado a almacenamiento o bodega. El área destinada a trabajo deberá tener una altura de útil de 6 mts, estas especificaciones son válidas igualmente para locales con destinación a salas de reunión de cualquier tipo.

Artículo 193. De las limitaciones de altura.

La altura máxima permitida se limita en los siguientes casos:

1. En los conjuntos existentes afectados a propiedad horizontal, en donde se toma como altura máxima la existente.
2. En el entorno inmediato de edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico, en donde las edificaciones colindantes al predio que constituye patrimonio, no podrán sobre pasar su altura.
3. En los predios de desarrollo individual menores de 65 m², su altura máxima permitida es de dos pisos.
4. En los predios con frentes menores de 10 m.
5. En las modificaciones o cambio de actividad del predio residencial a comercial o institucional.
6. En las manzanas contiguas al margen del río Chiquito.

CAPÍTULO 3. LICENCIAS

Artículo 194. De la obligatoriedad de las Licencias.

Toda actuación deberá estar sustentada en una licencia o una de las modalidades de licencia, otorgada por la autoridad competente, en los términos que definen los decretos 1052 y 1504 de 1998.

Artículo 195. De la definición de licencias.

La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

Artículo 196. De las clases de licencias.

Las licencias pueden ser:

Licencias de urbanismo

Licencias de construcción.

Artículo 197. De la licencia de urbanismo y sus modalidades.

La licencia de urbanismo es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo:

Las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana

Para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación

el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

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

Artículo 198. De la Licencia de construcción y sus modalidades.

La licencia de construcción es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción.

Las autorizaciones para ampliación

Las autorizaciones para adecuar o modificar

Las autorizaciones para encerramientos.

Las autorizaciones para demoliciones

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

Artículo 199 De la Competencia.

En el Municipio de Firavitoba la oficina de planeación se regirá por lo dispuesto en el capítulo tercero del Decreto 1052 del 10 de junio de 1.998.

Artículo 200. De las Sanciones e Infracciones Urbanísticas.

El incumplimiento de lo estipulado en el presente acuerdo acarreará la imposición de las sanciones establecidas en la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las acciones penales y civiles a que haya lugar.

Artículo 201. De los requerimientos de las empresas de servicio en las actuaciones urbanísticas.

Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de densificación y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, las entidades de servicio establecerán los requisitos y procedimientos previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

Artículo 202. De las cargas y beneficios unidades de actuación urbanística.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Artículo 203. De la reglamentación especial urbanística.

En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la entidad de desarrollo urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir entre otros aspectos:

1. Condiciones al tránsito vehicular
2. Organización de la seguridad del sector
3. Normas de paisajismo
4. Condicionamientos a los constructores, entre otros aspectos.

CAPÍTULO 4. ASPECTOS AMBIENTALES

Artículo 204. De la licencia ambiental.

Se entiende por licencia ambiental la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de una obra o actividad, sujeta al cumplimiento por el beneficio de la licencia de los requisitos que la misma establezca en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividad autorizada.

Artículo 205. Del requisito de licencia ambiental.

Requerirán licencia ambiental para su ejecución de proyectos, obras de actividades, que puedan generar deterioro grave en el medio ambiente, a los recursos naturales renovables o al paisaje.

Parágrafo: Todo proyecto que modifique o proponga acciones o actuaciones a las normas urbanísticas estructurales definidas en el numeral 1 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se someterá a consideración de la autoridad ambiental para que se concierten los aspectos exclusivamente ambientales.

Artículo 206. De la competencia de la licencia ambiental.

La licencia ambiental será otorgada por la Autoridad Ambiental, de conformidad a lo establecido en la ley 99 de 1993.

En la expedición de las licencias ambientales y para el otorgamiento de los permisos, concesiones y autorizaciones se acatarán las disposiciones relativas al medio ambiente y al control, la preservación y la defensa del patrimonio ecológico.

Dentro del área habilitada para el proyecto quedan prohibidas el uso de Vallas, Pasacalles y publicidad de dimensiones mayores al 1 m² de estructura, en defensa del patrimonio Paisajístico de la zona. Para la zona de protección ambiental, áreas de zonas verdes, árboles, arbustos, parques y similares se prohíbe el uso de estos elementos para instalar publicidad de cualquier tipo o utilizarlos como soportes o parte de alguna construcción, no definida en este proyecto.

Artículo 207. Del concepto del estudio de impacto ambiental.

El estudio de impacto ambiental es un instrumento para la toma de decisiones y para la planificación ambiental para definir las correspondientes medidas de prevención, corrección, compensación y mitigación de impactos y efectos negativos de un proyecto, obra o actividad. Según lo establecido en el artículo 22 del Decreto 1753 de 1994.

Artículo 208. Del estudio de impacto ambiental.

Se entiende por estudio de impacto ambiental el conjunto de la información, que deberá presentar ante la autoridad ambiental competente, el peticionario de una licencia ambiental.

El estudio de impacto ambiental contendrá información sobre la localización del proyecto y los elementos abióticos, bióticos y socioeconómicos del medio que puede sufrir deterioro por el respectivo proyecto obra o actividad, para cuya ejecución se pide la licencia y la evaluación de los impactos que pueden producirse. Además, incluirá el diseño de los planes de manejo ambiental respectivo.

La autoridad ambiental otorgará la licencia ambiental fijará los términos de referencia de los estudios de impacto ambiental en un termino que no podrá exceder de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la solicitud por parte del interesado, salvo que los términos de referencias hayan sido definidos de manera genérica para la actividad por la autoridad ambiental.

Parágrafo: Para los proyectos que en virtud del presente Acuerdo no sean susceptibles de licenciamiento ambiental, la autoridad competente establecerá los lineamientos ambientales a tener en cuenta y exigirá al propietario del proyecto la presentación del documento en donde se condense la información requerida para su efectivo control y seguimiento.

CAPÍTULO 5. CONTROL SOBRE EMISIONES CONTAMINANTES Y DE RUIDO

Para la fijación de normas de ruido ambiental se fija la siguiente sectorización.

Sectores A, Tranquilidad y Silencio. Son áreas urbanas donde está situados el equipamiento dotacional comunitario de bienestar social, salud y educación.

Sectores B, Tranquilidad y Ruido Moderado. Son Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, equipamiento de servicios de recreación y equipamiento Dotacional comunitario de educación a exención de guarderías y jardines infantiles que hacen parte del Sector A.

Sectores C, Ruido Intermedio Restringido. Zonas con usos permitidos industriales y comerciales, oficinas y otros usos relacionados.

Sectores D, Zonas Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado. Áreas urbanas habitadas destinadas a la explotación agropecuaria, o zonas residenciales suburbanas y Zonas de servicios de recreación y descanso.

Lo anterior, según lo establecido en el artículo 15 del Decreto 948 de 1995. Para efectos Normativos Firavitoba se enmarca dentro de los sectores A, B, y D.

Artículo 210. De los establecimientos industriales y comerciales ruidosos.

En sectores A y B, se condicionará la construcción o funcionamiento de establecimientos comerciales e industriales susceptibles de generar y emitir ruido que pueda perturbar la tranquilidad pública, tales como tabernas, bares, discotecas y similares, Decreto 948 de Junio 5 de 1995.

Artículo 211. De las sirenas y alarmas reglamentación especial urbanística.

El uso de sirenas solo estará autorizado en vehículos policiales o militares, ambulancias y carros de bomberos. Prohíbese el porte y uso de sirenas en vehículos particulares y oficiales.

Ningún vehículo de transporte de pasajeros o carga de servicio público, particular y oficial podrá tener pito de bajo o de freno de aire, ni cornetas de aire comprimido.

Conductor que sea encontrado accionando los anteriores artefactos será multado y obligado a desmontarlas inmediatamente y las mismas serán decomisadas.

Artículo 212. Del uso del silenciador.

Prohíbese la circulación de las fuentes móviles que no cuenten con sistema de silenciador en correcto estado de funcionamiento.

Parágrafo: La Secretaría de Medio Ambiente y la CORPOBOYACÁ Autoridad Ambiental aplicará los estándares establecidos por el Ministerio del Medio Ambiente a las diferentes clases y categorías de emisiones de ruido ambiental y a los lugares a donde se producen sus efectos, así como los mecanismos de control y medición de sus niveles, siempre que trascienda al medio ambiente o al espacio público. En general se debe tener como base jurídica el Decreto 948 de 1995 y la resolución 08321 de 1983.

Artículo 213. De los materiales de desechos en zonas públicas.

Prohíbese a los particulares y entidades públicas, depositar o almacenar en las vías públicas o en zonas de uso público, materiales de construcción, demolición o desechos, que puedan originar emisiones de partículas al aire. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 22 del Decreto 948 de 1995.

El dueño del proyecto está obligado a mantener las vías libres de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción.

Con el propósito de disminuir y prevenir la ocurrencia de contaminación del aire durante la construcción del proyecto es indispensable que se tomen las acciones necesarias para lograr el cumplimiento del Decreto 948 del 05 de Junio de 1995 sobre prevención y control de la contaminación atmosférica y protección de la calidad del aire, así:

1. Que las volquetes, mezcladoras y demás vehículos utilizados en la fase constructiva, cumplan con las normas allí establecidas.
2. Los titulares del cambio de uso y propietarios de los proyectos por vía propia y a través de sus contratistas implementará acciones de control de generación de material particulado (polvo) en el área del proyecto.

3. El transporte de materiales y el acarreo de tierra será desarrollado con las medidas de control necesarias para evitar la incorporación de material particulado a la atmósfera y a las vías circundantes.

4. No se permitirá la realización de quemas de material vegetal de desmonte, este debe ser transportado a las zonas de botadero autorizadas, lo mismo que los sobrantes e inertes resultantes de la excavación y desechos de construcción.

SUBTÍTULO IV. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO II. NORMAS PARA EL ESPACIO PRIVADO

Subcapítulo 1. Normas Externas para el Espacio Privado

Artículo 214. De los antejardines

Es el área de propiedad privada comprendida entre la línea de demarcación del predio y el paramento de la construcción con frente sobre la vía de uso público. Los antejardines y/o retrocesos deberán adecuarse a las siguientes características:

1. Cuando se exijan tratamientos de antejardines como zona verde, su encerramiento solo podrá hacerse mediante muro que no sobrepase los 0.60 m. de altura y reja de 1.50 m. sin que se impida la visibilidad.
2. Todos los antejardines deberán presentar un eje de arborización en proporción de 1 por cada 6 m. de frente de predio; La arborización debe ser de acuerdo al tránsito, sin ser este obstáculo para el mismo en cuanto a tamaño y variedad.
3. En ningún caso se permitirá construir o techar el antejardín.

Artículo 215. De la arborización al frente del predio.

Todos los predios dentro de los sectores objeto de esta reglamentación deberán dotar de arborización al frente del predio en proporción de un árbol por cada seis (6) m. de frente del predio. En las diferentes Areas de Actividad, los árboles se localizarán de tal manera que no creen interferencia con el tráfico peatonal, deberán plantearse de una altura mínima de 1.50 m. y siguiendo las especificaciones establecidas por la autoridad ambiental. Sobre las vías primarias y secundarias la arborización se localizará según lo determinen las normas específicas correspondientes a cada una. En las Areas de Actividad Múltiple, Comerciales e institucionales, las zonas verdes serán tratadas como zona dura arborizada.

Artículo 216. De los paramentos.

Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación, estableciendo la relación espacio privado-espacio público.

Las edificaciones esquineras adecuaran su paramento de tal manera que se mantengan libres las áreas determinadas por los radios mínimos establecidos por Planeación Municipal para ochavas ó chaflanes.

La línea de paramentos fijados por la Oficina de Planeación Municipal es el límite de construcción del espacio privado; Cualquier elemento o construcción permanente fuera de ella deberá ser demolida por sus propietarios y/o por la autoridad competente, cumplidos los términos y plazos que se fijen para tal fin.

Artículo 217. De las edificaciones de esquineras.

Todas las edificaciones de esquina deberán adecuar sus paramentos de construcción de modo que se mantengan libres las áreas determinadas por los radios mínimos de curvatura exterior o interior de los andenes, según tipo de vías que conformen la intersección.

CAPÍTULO III. ESPACIO PÚBLICO URBANO

Artículo 218. De las normas para el espacio público urbano:

Son aquellas aplicables a sectores o elementos constitutivos complementarios del espacio público.

El espacio urbano público será reglamentado con base a la función que cumpla dentro de la estructura urbana, y con base al tipo de actividades a desarrollar en él; por lo tanto se considerará prioritaria en el caso de los planes parciales, y será determinante del uso y la volumetría del espacio privado para los predios en ellos localizados.

Artículo 219. De la prioridad del espacio público urbano.

La reglamentación del espacio urbano público se considerará como prioritaria en el caso de los Planes Parciales, y será determinante del uso y de la volumetría del espacio privado, para los predios en ellos localizados.

Artículo 220. Del diseño y reglamentación del espacio público urbano.

El diseño y la reglamentación del espacio público urbano deberán considerar todos aquellos elementos que inciden en la definición de su carácter y podrán ser impositivos o tipológicos.

Artículo 221. De las actividades sobre el espacio público.

El espacio urbano de uso público, en razón de su función estructurante y jerarquizadora, se reglamenta en cuanto a las actividades que en él pueden desarrollarse, en el carácter y diseños que debe considerarse. Para efectos de la reglamentación del espacio de uso público, se contemplan dos tipos de actividades a ser desarrolladas en él:

Actividad Pública

Actividad Privada de beneficio Común.

Artículo 222. De las actividades públicas en el espacio público.

Las actividades públicas que se desarrollan en el espacio urbano son aquellas generadas a partir de la acción pública para el beneficio general de la comunidad.

Artículo 223. De las actividades privadas en el espacio público.

Las actividades privadas, de carácter comunal, que se desarrollan en el espacio urbano son aquellas generadas a partir de la acción privada para beneficio de sectores limitados de la comunidad.

Subcapítulo 1. Elementos del espacio público

Artículo 224. De la definición de los 2 elementos del espacio público.

Son las franjas de terreno destinadas a la circulación vehicular y/o peatonal dentro del municipio, cuyo trazado y perfiles son definidos por el Plan Vial Según la propiedad puede haber vías públicas o privadas. Las vías pueden ser vehiculares y peatonales. Las Vías vehiculares pueden tener franjas para circulación peatonal, así como franjas para circulación exclusiva de Bicicletas.

Artículo 225. De la calzada vehicular.

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

Se define una calzada mínima vehicular de 7.00 m. entre sardineles.

Parágrafo. Solo en aquellas urbanizaciones en proceso de legalización o consolidación se permitirán propuestas viales de menor dimensión, pero acompañadas de soluciones urbanísticas complementarias, como bahías, plazoletas y retornos, o con propuestas de tipologías de vías mixtas, es decir peatonal-vehicular.

Artículo 226. De las ampliaciones viales.

En el ordenamiento del sistema vial que implique la ampliación de vías para una eficiente movilidad; se establece que estas ampliaciones deben restituir el espacio público, es decir a la ampliación vial se debe conservar la zona verde (tratada como zona dura arborizada) y el antejardín, existente al momento de la ampliación.

Artículo 227. De las vías peatonales.

Las vías peatonales deben permitir el tráfico ocasional de vehículos de emergencia o mantenimiento, salvo que las condiciones de pendiente de terreno lo impidan.

Toda urbanización o nuevo desarrollo que contenga vías peatonales como único medio de ingreso a cada uno de los predios deberá tener como mínimo 10 m. entre paramentos.

Parágrafo. Solo en caso en que la topografía o determinantes de área en urbanizaciones, impida el cumplimiento de esta norma, ésta será de 6.0 m. (áreas en proceso de consolidación)

Artículo 228. De la circulación de vehículos pesados.

Se prohíbe la circulación de vehículos de carga de más de 15 toneladas o más de tres ejes, en vías locales.

Artículo 229. De la prohibición de cerrar de forma permanente las vías públicas.

En concordancia con el principio constitucional del Libre Tránsito está prohibido cerrar de forma permanente las vías públicas, independientemente de su perfil o características.

Artículo 230. De los resaltos o reductores de velocidad.

Son elementos que se construyen sobre la superficie de la vía, con el fin de hacer disminuir la velocidad de los vehículos en sitios específicos que lo ameritan.

Parágrafo. Las comunidades no podrán construir reductores de velocidad sin la aprobación de la oficina de Planeación Municipal.

Artículo 231. De las redes aéreas dentro del perímetro urbano del Municipio.

Sé exigirá por parte de la administración municipal el estudio correspondiente a cada una de las empresas propietarias de redes aéreas eléctricas y de telecomunicaciones, para determinar la sustitución por redes subterráneas dentro del perímetro urbano del Municipio.

Artículo 232. De la altura de los sardineles.

La altura mínima de los sardineles deberá ser de quince centímetros (15 cm.). La altura del sardinel se igualará a la de la calzada para los accesos vehiculares a los predios o construcciones y en las esquinas para permitir accesibilidad a los discapacitados. La pendiente del sardinel será igual a la pendiente de la calzada. Se hará en concreto o material cerámico. El cambio de nivel entre la calzada y el andén o la zona verde vial se debe realizar al exterior de la calzada.

Artículo 233. Del Ancho de los andenes.

El ancho mínimo de los andenes será de dos m. (1.20 m..) para zonas residenciales y de tres m. en zonas comerciales, y núcleos de actividad múltiple. El material de la superficie debe ser antideslizante y en la superficie se deben dejar juntas de dilatación.

Parágrafo. El ancho de los andenes podrá ser menor en los en urbanizaciones o conjuntos con vías de tráfico vehicular restringido.

Artículo 234. De la obstrucción del espacio público.

No se permite la instalación de cadenas o divisiones en ninguno de los componentes de las vías públicas.

Artículo 235. De la obstrucción de andenes.

Los postes de las redes de transmisión de energía o de la red telefónica que a la fecha de la expedición del presente acuerdo estén obstruyendo los andenes e impidan la accesibilidad a los mismos a la población discapacitadas deberán ser removidos.

Artículo 236. Del amoblamiento urbano.

El amoblamiento urbano lo constituye el conjunto de elementos que contribuyen a facilitar la realización de las actividades de información y control en el espacio público, hacen parte del amoblamiento urbano los siguientes elementos:

De comunicación: Señales, avisos, afiches, vallas, carteles, murales, pasacalles.

De organización: Señales de tránsito, semáforos de seguridad, identificación de predios y calles.

De ambientación: Iluminación, bancas, fuentes, obras de arte, en lucimiento, carteleras informativas (turísticas)

De servicios: Paraderos, cabinas, telefónicas, buzones, canecas de basura, servicios sanitarios públicos y ventas de revistas, periódicos, flores y frutas.

De seguridad: Puentes peatonales, barandas, rampas.

De recreación: Juegos y equipamiento especial de recreo de parques, plazas, plazoletas, zonas verdes.

Complementarios de las redes de infraestructura como postes tapas de cajas, pozos, controles.

De conservación ambiental: Árboles, arbustos, jardines, prados, zonas verdes Recreacionales y separadores de vías.

CAPÍTULO IV. ESTACIONES DE SERVICIO.

Artículo 237. Normas específicas para la distribución y expendio de combustibles.

Comprende todo lo concerniente al expendio y diseño, construcción, pruebas de instalación y operación de las plantas de almacenamiento y distribución de combustibles. El presente acuerdo adopta y exige la reglamentación del Decreto No. 283 de Enero 30 de 1990. (Ministerio de Minas y Energía), y los demás que se expidan al respecto o que lo reglamenten. .

Corresponde a Planeación Municipal aprobar o negar las peticiones de certificaciones de funcionamiento que de este tipo se soliciten.

Para el diseño urbanístico de este tipo de plantas, además de las normas establecidas en el Decreto Nacional No. 283 del 30 de Enero de 1990, se exigirían las siguientes normas:

Un aislamiento por todos los linderos del lote con respecto a la parte urbana de 15 m. (Quince M.) zona libre interna de retiro tomada a partir de la pared del tanque con respecto a todos los linderos del mismo.

Ubicación de Surtidores. Las islas o zonas sobre las cuales se han de localizar los surtidores de gasolina dentro del área de circulación de los vehículos en las estaciones de servicio, se deben construir manteniendo una distancia mínima de nueve m. (9m) entre bordes de islas para aquellas que sean paralelas entre sí, área de separación destinada a la circulación vehicular, cada isla podrá disponer de un máximo de cuatro (4) surtidores.

Los interesados en la ubicación de estación de servicio por fuera del perímetro urbano o sea en la zona rural del Municipio de Firavitoba, deben resolver todo lo relacionado con la disposición de las aguas residuales, basuras y residuos sólidos y además colocar trampas de grasas, aceites y lodos, además del cumplimiento de las normas y requisitos exigidos por la CORPOBOYACÁ y así poder obtener su licencia de construcción.

La infracción a las disposiciones aplicables a los establecimientos reglamentados en las normas precedentes, será sancionada con lo dispuesto en las normas de policía pertinentes, sin perjuicio de las demás sanciones que al respecto imponga el Ministerio de Minas y Energía, de conformidad con el Decreto No. 283 de 1990.

Sobre las estaciones existentes, a juicio de la Oficina de Planeación Municipal y bajo las condiciones sobre mejoramiento de las instalaciones que considere exigibles, la certificación de funcionamiento podrá otorgarse si se satisface al menos las normas que sobre seguridad se contemplan en este Acuerdo y en el Decreto Nacional No. 283 de 1990.

Fijase un plazo de un año, contado a partir de la publicación de este Acuerdo, para que las estaciones de servicio existentes obtengan la necesaria certificación de funcionamiento. Vencido este plazo sin el cumplimiento de lo aquí dispuesto, la oficina de Planeación Municipal deberá informar y solicitar por escrito a la Secretaría de Gobierno para que imponga las sanciones del caso a los propietarios de las estaciones existentes que no se hayan acogido a las normas dispuestas por el presente Acuerdo.

SUBTÍTULO V. PROGRAMAS DE EJECUCIÓN

Artículo 238. Del programa de ejecución.

El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el esquema de Ordenamiento, que deben ser ejecutadas durante el periodo de la correspondiente administración municipal, al unísono con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

Artículo 239. De la competencia del programa de ejecución.

La adopción del programa de Ejecución es de competencia del Municipio de Firavitoba.

Artículo 240. Del trámite de programa de ejecución.

El programa de ejecución se ajustará a lo previsto en el respectivo Plan de Desarrollo señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Dicho programa se integra al plan de inversiones de tal manera que conjuntamente con este se ha puesto a consideración del Concejo Municipal por parte del Alcalde del Municipio de Firavitoba, y su vigencia se ajustará a los periodos de las Administraciones Municipales.

Artículo 241. Del contenido mínimo del programa de ejecución.

El contenido del programa de ejecución incluye lo siguiente:

Los programas y proyectos u obras de infraestructura vial

Los programas y proyectos u obras de infraestructura de transporte

Los programas y proyectos de expansión de servicios públicos domiciliarios

La localización de los predios para la ejecución de programas y proyectos urbanísticos que contemple la provisión de vivienda de interés social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos programas y proyectos.

Artículo 242. Fuentes de financiación del programa de ejecución.

El municipio desarrollará durante el año 2003 las inversiones en los Programas y Proyectos del esquema de Ordenamiento Territorial que coincidan con los rubros presupuestales incluidos en su programación de inversiones del presupuesto del 2001-2003. Según el Plan de desarrollo Municipal.

Los recursos de inversión forzosa que disponen de un monto global por sector, serán objeto de una distribución espacial que responda a los criterios y líneas de acción propuestas en el EOT.

En la medida en que se tenga la posibilidad de reasignar recursos, sea espacial o sectorialmente, durante el proceso de ejecución presupuestal, la administración municipal fortalecerá inversiones que coincidan con las orientaciones de política y programas del POT.

La administración municipal pondrá en marcha las gestiones requeridas dirigidas a la consecución de recursos adicionales a las transferencias. Esta gestión incluye en primer lugar crear las condiciones políticas y administrativas para ampliar la base y mejorar la recaudación tributaria y, en segundo lugar, la diversificación de fuentes de ingresos.

Se examinarán las características de los gastos de funcionamiento municipales, junto con la disponibilidad de recursos propios de inversión. Con el propósito de fijar una política de racionalización de estos gastos para aumentar los recursos de inversión.

TÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 243. De los criterios de interpretación del esquema de Ordenamiento.

De conformidad con el artículo 102 de la ley 388 de 1997 y el artículo 37 del Decreto 1052 de 1998. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a la Oficina de Planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares. Para ello se aplicará en su orden:

La Constitución Nacional y las leyes que traten asuntos relacionados.

La ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Las Ley 99 de 1993 y la 152 de 1994.

El Acuerdo mediante el cual se aprueba el Esquema de Ordenamiento Territorial

El Documento Técnico de Soporte del Esquema de Ordenamiento Territorial

El Documento Resumen del Esquema de Ordenamiento Territorial

Artículo 244. Del régimen de transición.

Las licencias expedidas y/o solicitadas con anterioridad a la adopción de E.O.T. y que se encuentren en proceso de aprobación se seguirán tramitando y ejecutando según las normas vigentes al momento de la aprobación o solicitud. Si el propietario lo desea, puede acogerse a la nueva normatividad, para ello deberá solicitar una nueva licencia.

Artículo 245. De la evaluación y seguimiento del esquema.

De conformidad con lo establecido en la ley 388 el Consejo Territorial y el Consejo Consultivo de Ordenamiento son las instancias de seguimiento y evaluación del esquema de Ordenamiento. La evaluación de los componentes General, Urbano y Rural, igualmente de las normas Urbanísticas Estructurales, Generales y Complementarias, así como del Programa de Ejecución, se hará previamente al cumplimiento de la vigencia que para cada uno de ellos establece la Ley

Artículo 246. Artículo transitorio.

Los establecimientos que no cumplan con los requisitos exigidos para su funcionamiento en el presente acuerdo, tendrán como término de gracia para trasladarse a las áreas de actividades respectivas, dos años a partir de su promulgación.

Artículo 247. De las Derogatorias.

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Artículo 248 De la Propiedad de los documentos EOT.

El propietario intelectual de los contenidos de estos documentos es el municipio de Firavitoba, tales documentos quedarán a disposición del público en general única y exclusivamente en calidad de consulta, la adquisición de texto, y planos estará sujeta a los precios que para tal efecto fijará la tesorería con apoyo de la secretaría de planeación. Excepto el documento resumen que puede ser extensivo a la totalidad de la población.

Artículo 249 De la circulación de los documentos confortantes del EOT.

Como se estipuló en el artículo anterior el propietario intelectual es el municipio, por ello se prohíbe rotundamente la circulación de copias del documento en medio digital, magnético, óptico o impreso que no hayan sido previamente canceladas en la administración de acuerdo a la tabla de precios fijada para tal efecto por la tesorería.

Si al momento de la aplicación de la presente norma la administración considera que hacen falta elementos normativos para el adecuado desarrollo, será el secretario municipal correspondiente, apoyado por el secretario de planeación quienes formulen por escrito las modificaciones para ser debatidas por el consejo

municipal. Se eximen de estas modificaciones toda la normatividad ambiental cuya máxima autoridad es CORPOBOYACÁ, y es ella quien modifica o toma las decisiones al respecto.

Se expide en Firavitoba a los () días del mes de Enero de 2003

El presidente

El secretario.

- ANEXO 2 -

GLOSARIO

A

ACCESIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS: Es el conjunto de condiciones físicas, técnicas y administrativas que permiten ejecutar las instalaciones mínimas, necesarias para dotar de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía, telecomunicación y aseo a cualquier tipo de desarrollo.

ACCESIBILIDAD VIAL: Es la condición física que permite el acceso y la evacuación, tanto peatonal como vehicular, por medio del transporte público y privado, a los desarrollos urbanos y rurales destinados a cualquier tipo de uso.

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

ADECUACIÓN DE UN LOTE O TERRENO: Ejecución de obras relacionadas con descapote, movimiento de tierra, excavaciones, nivelaciones, etc., sin efectuar ningún tipo de obra en concreto o material.

ADECUACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN: Adaptar un área, espacio o edificación destinada a un fin para que sirva a otro determinado, o al mismo.

ADECUACIÓN VIAL: Se refiere a la construcción y/o mejoramiento de calzadas, andenes, sardinales y zonas verdes que sean necesarios para la conformación de una vía.

ADICIÓN: Acción por la cual se añade área cubierta a una edificación existente, produciendo como efecto un aumento del área construida de dicha edificación.

AFECTACIÓN: Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

AFECTACIÓN POR OBRA PÚBLICA O PROTECCIÓN AMBIENTAL: Restricción impuesta por una entidad pública, que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

AGRUPACIÓN: Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y/o uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

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

ALINEAMIENTO O HILO: Definición de los paramentos exteriores de un lote o edificación en relación con las áreas públicas o privadas, (vías, zonas verdes, parques públicos).

ALMACÉN: Área destinada a la exhibición o comercialización de artículos.

ALTILLO: Ultimo piso adicional retrocedido con respecto a la línea de construcción o paramento.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es el número de pisos permitidos, tomados a partir del punto medio del frente del predio, partiendo del nivel de andén, mantenidos en forma constante sobre el nivel natural del terreno, es el número de pisos útiles de una edificación dedicados para actividades principales tales como vivienda, comercio, oficinas.

ALTURA DE PISO: Es la distancia vertical entre dos pisos finos y consecutivos.

AMOBILIAMIENTO URBANO: Está constituido por los elementos fijos localizados en espacios públicos y dedicados al servicio de la comunidad, tales como: carteleras, buzones de correo, pasamanos, señalización, lámparas para iluminación, cabinas telefónicas, recipientes para basuras, bancas, jardineras, kioscos o casetas, estrados, pilas o fuentes de agua, monumentos y similares.

AMPLIACIÓN: Es la acción de agregar área o volumen a una edificación o a un espacio urbano construido, aumentando su tamaño y capacidad, mediante la extensión o incremento de sus dimensiones.

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

ANCHO DE LA VÍA: Es la medida transversal de la zona de uso público destinada a la circulación de vehículos y/o personas, tomadas entre las líneas de demarcación.

ANDÉN O ACERA: Es la franja de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, debidamente conformada en material duro y/o blando continuo.

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

ÁREA BRUTA URBANIZABLE: Es la que corresponde al total del globo de terreno a desarrollar.

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

ÁREA DE ACTIVIDAD: Es una extensión superficial delimitada, a la que se asigna el uso e intensidad del subsuelo, el suelo y/o el espacio aéreo correspondiente en el Área Urbana, Suburbana y Rural. Se caracteriza por el predominio de un uso determinado del suelo, en función de la cual se reglamentan los demás usos.

ÁREA CUBIERTA: Proyección de techos o voladizos de una edificación sobre un plano horizontal e inferior.

ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA: Es aquella que por su función dentro de la estructura urbana presenta mezcla de usos residenciales, comerciales, de servicios y/o industriales.

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Es aquella que está prevista para un uso predominante de vivienda, permitiendo la mezcla de establecimientos que por su complementariedad garantizan su buen funcionamiento de acuerdo con el carácter propio del área.

ÁREA DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA: Comprenden todas las áreas que son aptas para la producción de cosechas.

ÁREA DE ACTIVIDAD FORESTAL: Es aquella que por su naturaleza ecológica (topografía, geología, suelo, clima) o legal debe permanecer siempre, o por largos períodos, con una cobertura vegetal arbórea o arbustiva que asegure una adecuada protección del suelo, la regulación hidrológica y la conservación del recurso natural. Las condiciones climatológicas adversas limitan el desarrollo de la mayoría de los cultivos agrícolas y restringen las labores agronómicas frecuentemente.

ÁREA DE ACTIVIDAD PECUARIA: Es la conformada por terrenos que van desde los planos hasta los fuertemente quebrados y escarpados con pendientes menores del 40%; la profundidad efectiva puede variar entre 20 y 50 centímetros. Generalmente presentan limitaciones severas en la profundidad por aspectos Físicos y/o químicos, tienen buena estabilidad geológica, no presentan erosión y tienen poca susceptibilidad a la misma, exigen prácticas de manejo selectivas para los potreros y para el ganado.

ÁREA DE ACTIVIDAD DE MINAS Y CANTERAS: Son áreas destinadas a la explotación de los recursos naturales no renovables, por los sistemas de socavón y a tajo abierto.

ÁREA DE OCUPACIÓN: Es la superficie del terreno o lote sobre la cual se puede construir una edificación.

ÁREAS DE PARQUE Y RECREACIÓN REGIONAL: Son áreas destinadas natural o artificialmente al disfrute activo o pasivo de la comunidad en la naturaleza.

ÁREA DE RESERVA FORESTAL: Se denomina Área de Reserva Forestal la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales productoras, protectoras o productoras-protectoras, declaradas como tal, mediante las Resoluciones 9 de 1938, 7 de 1941 y 5 de 1943, por el entonces Ministerio de Economía Nacional, hoy Ministerio de Agricultura, y definidas en el Artículo 206 del Decreto Ley 2811 de 1974.

ÁREA DE CANJE: Es aquella que se reserva para ser intercambiada con terrenos de predios vecinos, como consecuencia de la regularización de linderos.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Es aquella que estando delimitada entre los perímetro urbano y parte de la actual zona rural, presenta condiciones aceptables para la urbanización futura y aunque no posee la totalidad de Servicios Públicos, podrá ser dotada de ellos, pudiendo estar éstos integrados o no a la infraestructura urbana.

ÁREA FORESTAL PRODUCTORA: Es aquella zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercialización o consumo. (Decreto 2811 de diciembre 18 de 1974).

ÁREA FORESTAL PROTECTORA: Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger éstos mismos recursos u otros naturales renovables. En el Área Forestal protectora debe prevalecer el efecto protector y solo se permitirá la obtención de frutos y productos secundarios del bosque. (Decreto 2811 de diciembre 18 de 1974).

ÁREA FORESTAL PRODUCTORA - PROTECTORA: Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y que además puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector. (Decreto 2811 de diciembre 18 de 1974).

ÁREA DE INFLUENCIA: Es aquella a la cual alcanza o llega el efecto de una actividad desarrollada en otra área más o menos aledaña.

ÁREA DE RESERVA VIAL: Es la franja de terreno necesaria para la futura construcción o ampliación de las vías.

ÁREA DE PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE CUERPOS DE AGUA PERMANENTE O NO: Es el área localizada en las márgenes de los cuerpos de agua no edificable y destinada a la protección y control ambiental ecológico.

ÁREA POTENCIALMENTE INESTABLES: Son áreas conformadas por materiales que de acuerdo con su naturaleza son susceptibles de movimiento en masa, tales como depósitos coluviales, suelos residuales o rocas blandas.

ÁREA DEL LOTE: Es la medida de la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

ÁREA LIBRE: Es la superficie resultante de un lote al descontar el área ocupada.

ÁREA LIBRE PRIVADA: Es toda superficie de terreno libre de construcción, sobre la cual sólo tienen derecho de acceso y usufructo sus legítimos propietarios.

ÁREA LIBRE PÚBLICA: Es toda superficie de terreno libre de construcción, de propiedad del estado y a la cual tienen derecho de libre acceso y disfrute todas las personas de un conglomerado humano o comunidad en general, por estar destinadas al uso público (pertenecen a esta categoría: vías, parques, plazas, plazoletas, etc.).

ÁREA NETA URBANIZABLE: es la resultante de descontar del área bruta de un terreno, las áreas correspondientes a afectaciones del sistema vial y de servicios públicos (canales, líneas de alta tensión, vías, etc.).

ÁREA NO EDIFICABLE O NO URBANIZABLE: Es aquella que por restricciones de zonificación, de servicios públicos o de topografía, no es posible urbanizar o parcelar.

ÁREA SIN DESARROLLAR: Es el terreno no urbanizado, comprendido dentro de los límites del perímetro urbano y/o de expansión urbana.

ÁREA RESIDENCIALES: Son aquellas cuyo uso principal y predominante es la vivienda en todas las modalidades donde los demás usos complementarios contribuirán para su buen funcionamiento.

ÁREA RESIDUAL: Es el área libre sobrante del proceso de urbanización y loteo, la cual no es utilizable para construcción alguna.

ÁREA RURAL: Es el territorio municipal integrado por las áreas situadas por fuera de los perímetro urbano que se hubieren identificado, los cuales carecen de vinculación específica al desarrollo urbanístico y se destinan prioritariamente a usos agrícolas, de forestación y de reserva ecológica.

ÁREA SUBURBANA: Es la franja de transición determinada por el Consejo Municipal, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbana como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

ÁREA URBANA: Es el territorio municipal contenido en el interior del perímetro urbano definido, el cual se encuentra plenamente vinculado al desarrollo e integrado por áreas primordialmente destinadas a los usos residencial, comercial e industrial y de manera complementaria a los usos social y de servicios, a programas de renovación urbana .

ÁREA ÚTIL: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías, de las zonas verdes y de las comunales de cesión.

B

BARRIO: Es la menor división territorial del área urbana, integrada por una población de similar categoría socio - económica, dependiente en sus servicios colectivos de la comuna y en la que el uso residencial es predominante, aunque admite otros afines o complementarios.

BERMA: Franja adyacente a la calzada de una vía, ubicada para la extracción de gases, la ventilación, la conducción de instalaciones eléctricas, sanitarias y similares, de que disponen las edificaciones.

BLOQUE DE VIVIENDA: Es el desarrollo arquitectónico compuesto por tres o más unidades habitacionales con acceso común, servidas por un punto fijo y con servicios e instalaciones comunes.

C

CALLE: Es la vía urbana cuya dirección predominante es Este - Oeste.

CALZADA: Es la zona de la vía destinada exclusivamente a la circulación de vehículos. Puede ser central, intermedia o lateral (de servicio), de acuerdo con el tipo de vía. Su dimensión está determinada por el número de carriles.

CALZADA DE SERVICIO: Es la calzada adyacente a la calzada principal destinada al tráfico lento y de servicio local.

CALZADA PRINCIPAL: Es la calzada de una vía con un sentido único de circulación y destinada al tráfico rápido.

CANTERA: Se entiende por Cantera el sistema de explotación a cielo abierto para extraer de él rocas o minerales utilizados como materiales de construcción.

CARRERA: Es la vía urbana cuya dirección predominante es la Norte- Sur.

CARRIL: Corresponde a la franja longitudinal en que se divide una calzada, con ancho suficiente para la circulación de un vehículo. Su dimensión varía según el tipo de vía y está determinada por las características de circulación que se pretenda obtener.

CESIÓN PÚBLICA: Es el acto por medio del cual una parte del predio de propiedad privada es transferida por el urbanizador al Municipio de Firavitoba a título gratuito, mediante escritura pública y con destino a zonas verdes, equipamiento comunal y vías.

CESIÓN COMUNAL O DE COPROPIEDAD: Es el acto por medio del cual una parte del predio es transferida, por el urbanizador de un desarrollo, como equipamiento comunal privado.

CICLOPASEO: Es la zona de rodamiento de la vía pública o privada, destinada exclusivamente a la circulación de bicicletas con fines recreacionales.

CONJUNTO: Es un grupo de edificaciones o construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos complementarios en predios conformados o no por lotes individuales, cuya disposición está subordinada al área y a los usos de propiedad comunal y/o pública.

CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL: Es el desarrollo urbanístico compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, con acceso independiente desde las zonas comunes, aisladas o no, con altura máxima de tres pisos e integrado por áreas de uso y propiedad privada y comunes; cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL: Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por dos o más bloques de vivienda, integrado por áreas de uso y propiedad privadas y comunes y cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

CONFLUENCIA: Sitio donde se juntan dos corrientes de agua o caminos.

CONSTRUCCIÓN: Es la edificación temporal o permanente destinada a uno o varios usos. Ver edificio o edificación.

CONTAMINACIÓN: Es la alteración del ambiente con sustancias o formas de energía puestas en L, por actividad humana o de naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar o la salud de las personas; de atentar contra la flora, la fauna; de degradar la calidad del ambiente o de los recursos de la Nación o de los particulares.

CONTAMINANTE: Es cualquier elemento, combinación de elementos o forma de energía que actual o potencialmente puede producir alteración ambiental. La contaminación puede ser física, química o biológica.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA: Se denomina contaminación acústica el exceso de ruidos y/o sonidos de niveles auditivos nocivos (por encima de 80 decibeles), presentes en recintos cerrados o en áreas abiertas.

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y DEL ESPACIO AÉREO: Es la introducción y descarga en dicho medio, de polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que pueda causar enfermedad, daño o molestias, tanto a las personas como a los animales y a la naturaleza en general, cuando sobrepasan los grados o niveles fijados.

CONTAMINACIÓN DE AGUAS: Es la alteración de la calidad del agua subterránea o superficial que restringe su uso y ocasiona un riesgo en la salud humana y de otros ecosistemas.

CONTAMINACIÓN – DEGRADACIÓN DEL SUELO: Es el acto por el cual se introduce en este medio afluentes industriales, sólidos o líquidos, que alteran las propiedades físico químicas de los suelos y que destruyen los seres vivos de dicho medio, u otros elementos, que sean de aspecto desagradable a la vista, o mal oriente, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en detrimento de la calidad del suelo o del sustento físico.

CORDÓN, BORDILLO O SARDINEL: Es el elemento que contiene la calzada, separándola de los otros elementos constitutivos de la vía.

CORREDOR REGIONAL DE TRANSPORTE: Es el área de reserva para el funcionamiento de un sistema de transporte público colectivo de alta capacidad y de un sistema nacional de transporte de carga.

CORREDORES MARGINALES Y PAISAJÍSTICOS: Corresponde al conjunto de vías vehiculares que integran como espacios públicos, las riveras de los ríos y o conforman vías paisajísticas o integran elementos recreativos de la ciudad.

CORREDORES REGIONALES: Corresponden a las vías de enlace interregional, ubicadas por fuera del área urbana tales como los corredores viales Firavitoba – Iza. Firavitoba – Sogamoso.

CRUCE: Es el punto de convergencia de dos o más vías.

CUADRA: Es cada uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y los accesos de las edificaciones respectivas.

CUENCA HIDROGRAFÍA: Es el área geográfica cuyas aguas superficiales y subterráneas vierten a una red hidrográfica natural, con uno o varios cauces naturales de caudal continuo o intermitente, que confluyen en un curso mayor que a su vez pueden desembocar en un río principal, en un depósito natural de aguas, en un pantano o directamente en el mar. La cuenca se delimita por la línea de divorcio de aguas. Unidad básica de estudio, planificación y manejo.

CUERPOS DE AGUA: Son todos los elementos que conforman el sistema hidrológico, ya sean ríos, lagos, lagunas, quebradas, riachuelos, arroyos, pozos profundos, nacimientos de agua, etc.; naturales o artificiales que mantengan un volumen de agua temporal o permanente.

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

CUNETA: Elemento lateral de una vía aledaño a la calzada, destinado al drenaje.

CURVA DE NIVEL: Línea continua que en los planos une los puntos que tiene la misma altura sobre el nivel del mar o sobre otro plano de referencia.

D

DECLARACIÓN DE EFECTO AMBIENTAL: Es el Documento que describe las características del Proyecto, las características ambientales generales existentes en el área donde se pretende ejecutar, así como los efectos e impactos que las actividades del mismo, presumiblemente ocasionarán sobre los recursos naturales renovables y/o al ambiente y/o al paisaje.

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

DEMOLICIÓN: Es el acto de derribar parcial o totalmente una edificación.

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

DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área bruta.

DENSIDAD DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN: Es la relación que expresa el número de viviendas o el número de habitantes en la unidad de superficie.

DENSIDAD NETA DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área neta.

DESARROLLO DE CONJUNTO: Es el grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades residenciales aisladas o no y sus usos comunales y/o complementarios, en predios conformados o no por lotes o parcelas individuales cuya disposición esta subordinada al área y a los usos de propiedad comunal y/o pública. Las edificaciones pueden ser concentradas o dispersas.

DESARROLLO O PROCESO DE PARCELACIÓN: Procedimiento mediante el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura básica y de servicios públicos, no necesariamente conectados a la

red urbana, dividida en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones de acuerdo con las normas establecidas al respecto.

DESARROLLO DE VIVIENDA PREDIO A PREDIO: Son desarrollos de viviendas en edificaciones continuas en lotes o en parcelas individuales.

DESARROLLO URBANÍSTICO: Es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno es dotado de servicios e infraestructura, inherentes a la actividad que se va a desarrollar de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

DESTINACIÓN: Determinación de una actividad para una edificación o terreno.

DIAGONAL: Vía urbana cuya dirección predominante es la suroeste-noreste.



EDIFICACIÓN AISLADA: Es la edificación rodeada de área libre.

EDIFICACIÓN ANEXA: Es la construcción dependiente de una principal y separada de ésta.

EDIFICACIÓN CONTINUA: Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

EDIFICACIÓN PAREADA: Son dos edificaciones, situadas en lotes contiguos, adosados en la medianera y con aislamiento en los otros costados.

EDIFICIO O EDIFICACIÓN: Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.

EJE DE ACTIVIDAD: Son los predios o cuadras a lado y lado de ciertas vías urbanas, donde pueden localizarse actividades mixtas.

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

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

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el conjunto de áreas, edificaciones o construcciones de uso de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de su desarrollo y pueden ser públicos o privados.

ESPACIO PÚBLICO: Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Se entiende por Estudio de Impacto Ambiental el conjunto de la información que deberá presentar ante la autoridad ambiental competente el peticionario de una licencia ambiental. El Estudio de Impacto Ambiental contendrá información sobre la localización del proyecto y los elementos abióticos, bióticos y socioeconómicos del medio que pueda sufrir deterioro por la respectiva obra o actividad, para cuya ejecución se pide la licencia, y la evaluación que pueda producirse.

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES O DE SERVICIOS: Son aquellos destinados al comercio y/o prestación de servicios.

ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES: Son aquellos destinados a la prestación de servicios educativos, sociales, asistenciales y/o administrativos.

ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: Son aquellos destinados a la producción de bienes, mediante la transformación o extracción de recursos.

ESTACIONAMIENTO: Es el lugar público o privado destinados a la producción de bienes, mediante la transformación o extracción de recursos.

ESTACIÓN DE SERVICIO: Establecimiento que reúne las condiciones necesarias para suministrar los elementos que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

ESTRUCTURA URBANA: Es la organización físico-espacial determinada a través de la zonificación propuesta y la red vial.

EXPLOTACIÓN ECONÓMICA: Es todo lucro económico que se origina por el uso del suelo de un predio.

F

FALLA GEOLÓGICA: Ruptura de la corteza terrestre por efecto de esfuerzos que superan su límite de resistencia. El término "Falla" implica desplazamiento diferencial en ambos lados del plano de ruptura.

FONDO DEL LOTE: Es la medida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote, en lotes regulares, es la medida entre los linderos anteriores y posteriores del lote; y en los irregulares, la medida promedio entre dichos linderos.

FORMA DE OCUPACIÓN: Es la manera como se determina la localización de la población en un sector o zona específica.

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

FUNERARIAS: Es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o exequiales, con o sin preparación de cadáveres.

G

GÁLIBO: Distancia libre vertical a elementos superiores o laterales que permite el tránsito seguro de vehículos y personas.

GARAJE: Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

H

HETEROGENEIDAD DE USO: Se dice de aquellas áreas en las cuales las actividades a que se dedican las construcciones que la conforman, son de diferente naturaleza y compatibles entre sí.

HETEROGENEIDAD FÍSICA: Se aplica éste término a aquellas áreas cuyas construcciones difieren en su naturaleza volumétrica o de ocupación del suelo.

HITO: Elemento puntual de referencia, que forma parte destacada de la imagen de la ciudad y que reviste importancia desde el punto de vista arquitectónico, urbanístico, patrimonial, estético y/o afectivo para la comunidad.

HOMOGENIDAD DE USO: Se dice de aquellas áreas en las cuales sus edificaciones se destinan a actividades de igual naturaleza o complementarias a la de una actividad dominante.

I

IMPACTO AMBIENTAL: Son los efectos causados por un uso o actividad en el medio ambiente.

IMPACTO URBANO: Son incomodidades que se presentan para el funcionamiento urbano normal, generado por algunos usos y que pueden ser sobre el tráfico, el espacio urbano, etc.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima permitida para construir, de conformidad con las normas del presente acuerdo .

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

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es el porcentaje que multiplicado por el área neta del lote, da como resultado el área máxima para ocupar con edificación en primer piso.

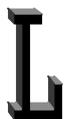
INDUSTRIA EXTRACTIVA: Es aquella cuya actividad principal consiste en la exploración, explotación y tratamiento de materiales provenientes de recursos naturales renovables o no renovables.

INTENSIDAD DE USO: Es el grado de utilización de un área por una actividad determinada.

INTERCAMBIO VIAL: Cruce de dos o más vías.

INTERSECCIÓN: Es el cruce de dos o más vías que requiere la solución de todos los flujos con sistemas de control de tráfico u obras de infraestructura.

ISLA: Es la zona en las estaciones de servicio, sobre las cuales se localizan los surtidores para el despacho del combustible a los vehículos.



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

LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN O PARAMENTO: Es el límite de construcción por el frente del primer piso de una edificación.

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

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

LOCAL : Es el espacio, destinado a un uso específico distinto al residencial.

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

LOTE CON SERVICIOS: Es el terreno deslindado de uno de mayor extensión, mediante un proceso parcial o total de urbanización.

LOTEO: Es una división de un globo de terreno en lotes.

LOTE URBANIZADO: Es un terreno resultado de un proceso de urbanización.

LOTES URBANIZADOS NO CONSTRUIDOS: Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes, se llamarán "lotes urbanizados no construidos", los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano, desprovistos de áreas edificadas, sobre los cuales no exista licencia de construcción vigente; que se encuentren incorporados plenamente a la malla urbana vial y de servicios públicos mediante un proceso de

urbanización formal o informal; que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones.

LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Para todos los efectos urbanísticos, jurídicos y fiscales pertinentes, se llamarán “lotes urbanizables no urbanizados”, aquellos terrenos libres ubicados dentro del perímetro urbano, sobre los cuales no se haya otorgado aprobación para adelantar obras de urbanización por parte de la oficina de Planeación Municipal o que habiéndose otorgado, el urbanizador no haya ejecutado más del 50% de estas obras; que no se encuentren vinculados a la malla urbana vial y de servicios públicos, pero estén habilitados física y normativamente para hacerlo en forma directa, o en forma indirecta a través de otros terrenos que hayan sido desmembrados de ellos, mediante escritura pública debidamente registrada.

M

MALLA O SISTEMA VIAL: Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

MALLA URBANA: Es el área urbana provista de red articulada e interconectada de vías y redes de servicios públicos, desarrollada y construida con un tejido vial denso y continuo.

MANZANA: Unidad básica urbana de terreno, ocupado o no, perimetralmente delimitada por vías públicas que constituye el elemento fundamental de la conformación de la trama urbana de la ciudad.

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

N

NOCIVIDAD: Contaminación que directa o indirectamente produce o puede producir alteración notable o deterioro total o parcial de otros elementos.

NOMENCLATURA: Numeración dentro del sistema métrico decimal (enteros), que en orden ascendente se le da a las vías públicas para su identificación. Los números pares se colocan al lado derecho del sentido creciente de la numeración; cuando sea del caso podrá estar combinado con caracteres alfabéticos.

NORMAS: Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulan o encauzan el desarrollo del Municipio de Firavitoba.

NORMALIZACIÓN O REGULARIZACIÓN: Es el proceso mediante el cual las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patrones de control son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encauzan y regulan su funcionamiento.

O

OBRAS DE SANEAMIENTO: comprenden las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.

OBRAS DE URBANIZACIÓN: Denomínese así a todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno, hasta dejarlo completamente dotado de la infraestructura requerida por las normas vigentes sobre la materia, para hacerlo utilizable, de tal forma que se pueda legalmente edificar sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.

OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN: Entiéndese como tales, las obras básicas, que permitan hacer habitable en condiciones precarias un terreno, dejándolo con posibilidades de lograr un mejoramiento sustancial en el futuro, por medio de un desarrollo evolutivo de la urbanización.

OCHAVA: Esquina de una manzana o de una edificación recortada en ángulo o en forma circular.

P

PAISAJE DE PROTECCIÓN: Son aquellas zonas con valor paisajístico que por riqueza constituyen un derecho al disfrute por la comunidad y que contribuyen a su bienestar físico y espiritual.

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

PARCELA: Cada una de las partes en que se divide un terreno de mayor extensión.

PARCELA INDIVIDUAL: Es la unidad territorial mínima donde se localiza una vivienda, que permite un desarrollo de uso del suelo de acuerdo a la vocación o el potencial del mismo.

PARCELACIÓN: Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto en el Área Suburbana y/o rural es dotado de servicios públicos, integrados o no a la infraestructura urbana, y de vías conectadas a la red vial del Municipio. Dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones en las zonas del área suburbana y/o rural que se determinen para tal efecto y de conformidad con las normas que se establecen en el presente acuerdo y demás disposiciones que lo complementen y lo reglamenten.

PARCELACIÓN DE CONJUNTO HORIZONTAL CERRADO: Es la Parcelación de Conjunto Horizontal Cerrado cuando el parcelador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

El Conjunto Horizontal está compuesto por dos (2) o más unidades de vivienda en Edificaciones independientes aisladas con acceso independiente desde las zonas comunales. Es este tipo de conjunto el área establecida por unidad de vivienda debe entenderse como una relación respecto al área útil del conjunto para establecer el número de vivienda; es decir sin subdivisión predial.

PARQUEADERO: Es el área, cubierta o descubierta, que se destina al estacionamiento de vehículos.

PARQUEADERO PARA VISITANTES: Es el espacio que en las urbanizaciones, y edificaciones, se destina al estacionamiento transitorio de los vehículos de los concurrentes usuarios y visitantes.

PARQUEADERO PÚBLICO: (Según Decreto Nacional No. 1855/71). Es el local urbano que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para depositar vehículos automotores dentro de una edificación construida para tal fin, o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto.

PASACALLE: Anuncio temporal que se coloca elevado con respecto de una vía.

PAVIMENTO: Es la estructura que comprende la sub-base, la base o la capa de rodadura de la calzada de una vía y del espacio destinado al parqueo de vehículos.

PLAN GENERAL DE ADECUACIÓN MORFOLÓGICA: Es el estudio que prevé la evolución final de forma fisiográfica de las áreas determinadas como de industrias extractivas, creando el marco para la formulación de los planes particulares de adecuación morfológica.

PARQUEADERO: Espacio acondicionado y vigilado para el estacionamiento temporal de vehículos, los cuales podrán ser construidos en uno o varios niveles. Según su modalidad de explotación pueden ser de uso público o privado.

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

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

PERÍMETRO URBANO: Es la línea que delimita y separa el suelo urbano del resto del territorio municipal.

PIEDEMONTES: Área de transición entre relieves accidentados y las zonas circundantes más bajas.

PISO: Cada uno de los niveles de que constan una edificación o construcción.

PLANO: Es la representación gráfica a escala de una urbanización, parcelación, agrupación, conjunto, edificio y otras obras o superficies.

PÓRTICO: Galería cubierta delante de la fachada y libre de cerramiento, sostenida por columnas y localizada sobre el espacio del antejardín.

POSIBILIDAD DE SERVICIOS: Concepto que define los requisitos técnicos que deben reunir los Servicios Públicos Domiciliarios de: acueducto, alcantarillado sanitario, pluvial o combinado, incluyendo tratamiento de

aguas residuales; energía eléctrica y gas, necesarios para habilitar un predio a la urbanización y/o construcción.

R

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

RADIO DE GIRO: Es aquel que delimita la calzada de una esquina.

RECINTO URBANO: Espacio libre público urbano paramentado, que conforma una unidad espacial identificable como plazas, parques y plazoletas.

REFORMA: Es la modificación de un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento y expresión ambiental.

REFORMA LOCATIVA O MENOR: Es el proceso de sanear o separar una edificación, sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

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

REFORMA PARCIAL: Es la que implica redistribución o modificación de los espacios interiores para obtener nuevas destinaciones, y con la cual se ocasiona modificación en la fachada con cambio de las correspondientes cerraduras, o el cambio del techo existente por otro de estructura y diseño similares.

REFORMA TOTAL: Se entiende por tal todo cambio en las estructuras que represente la sustitución de muros portantes por vigas, columnas y elementos similares, o que implique demolición y redistribución de los espacios para procurar nuevas destinaciones con las cuales se ocasiona una modificación o rediseño de la fachada respectiva.

REFORESTACIÓN: Consiste en el establecimiento artificial de árboles para formar bosques.

REGLAMENTACIÓN: Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

RELOTEO: Es la modificación de la distribución, área o forma de loteo.

REMODELACIÓN: Es el reordenamiento o reforma de un edificio o espacio urbano para modificar substancialmente su destinación, volumetría, arquitectura, conservando sus elementos constructivos iniciales.

REMODELACIÓN URBANA: Es una revisión o emplazamiento parcial importante de un espacio urbano o instalación del suelo existente, cuando el decaimiento arquitectónico, urbano o de uso ha llegado a tal grado de deterioro que sólo es practicable la demolición, (el concepto de remodelación también puede ser aplicado a una edificación en particular).

RENOVACIÓN URBANA: tratamiento dirigido a introducir modificaciones substanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad, de acuerdo con el Artículo 39 de la Ley 09/89.

RESTAURACIÓN: Reconstrucción o adecuación de una edificación o espacio urbano para recuperar su aspecto original y sus valores arquitectónicos, urbanísticos y culturales.

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

REVITALIZACIÓN: Tratamiento referente a la renovación y dinamización de los edificios y las actividades, tendientes a buscar una nueva imagen y función de un inmueble o de un barrio dentro del contexto urbano.

RITMO: Disposición metódica y armónica de vanos de puertas, ventanas y otros elementos arquitectónicos que forman parte de la fachada de una edificación.

S

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

SATURACIÓN: Se entiende como tal, el grado máximo de concentración de una misma actividad o uso cualquiera.

SECCIÓN PUBLICA DE VÍA: Es la distancia transversal total de una vía, comprendida entre límites con la propiedad privada colindante.

SECCIÓN TRANSVERSAL: Se entiende por sección transversal de una vía la distribución y el dimensionamiento de los elementos que la conforman como área de uso público o ancho de vía.

SECTORIZACIÓN: Subdivisión del área de un territorio determinado en partes o sectores.

SEPARADOR: Es la franja longitudinal de la vía, colocada paralelamente a su eje, con el fin de separar calzadas, encauzar flujos de tránsito y proteger a los peatones. Según su localización y dimensión puede estar conformado por zonas duras o blandas y puede ser central, intermedio o lateral.

SEPARADOR CENTRAL: Es el elemento por el cual se separa físicamente dos flujos contrarios de tráfico; además sirve para giros, refugio de peatones y para evitar el deslumbramiento.

SERVICIOS COMUNALES O COLECTIVOS: Instalación o conjunto de instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una o varias actividades comunales, para brindarle servicios a la población o habitantes de un poblado o sector.

SERVICIOS DE VELACIÓN: Establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Son los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, gas combustible, telecomunicaciones y aseo.

SERVITECA: Es el establecimiento destinado al mantenimiento menor y suministro de insumos para los vehículos.

SISTEMA DE SOCAVÓN: Se define como exploración o explotación bajo este sistema, la búsqueda o extracción de cualquier mineral o material de construcción utilizando galerías, túneles o cámaras subterráneas.

SÓTANO: Es la parte subterránea de un edificio.

SUBCUENCA: Es un componente o unidad geográfica resultante de la división natural de una cuenca hidrográfica.

SUBDIVISIÓN: Es la partición material de un lote (reloteo) o de una edificación.

T

TAPASOL – PARASOL: Elemento adosado a la fachada, que sirve de cubierta de protección y cuyas características constructivas son en materiales livianos.

TRANSVERSAL: Es la vía urbana cuya dirección predominante es noroeste– sureste.

TRATAMIENTO: Es el manejo diferenciado de los usos y normas para cada área de actividad.

U

UNIDAD BÁSICA DE VIVIENDA: Es la solución de vivienda de Interés Social que además del lote urbanizado entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa y lavadero.

URBANIZACIÓN: Se entiende por urbanización, el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto en el área urbana es dotado de servicios públicos y de infraestructura vial integrados a la red urbana, dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

URBANIZACIÓN CERRADA: Es la que presenta cerramientos físicos de su área, con vigilancia y controles que sólo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes o empleados.

URBANIZACIÓN COMERCIAL: Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para el uso principal de las actividades comerciales de compraventa e intercambio de mercancías o servicios.

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL: Es todo terreno que adecuado con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para uso principal de la vivienda, pudiendo tener además usos complementarios y compatibles con ésta.

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CON OBRAS MÍNIMAS O DE INTERÉS SOCIAL: Es aquella que se destina a dar soluciones de vivienda de interés social mediante la habilitación de terrenos con las obras mínimas de infraestructura vial y de servicios públicos pero con previsión de un espacio público adecuado para su futuro mejoramiento de conformidad con este Acuerdo.

URBANIZACIÓN DE CONJUNTO HORIZONTAL Y VERTICAL: En la Urbanización de Conjunto Horizontal y Vertical, el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a el área de uso y propiedad comunal.

El conjunto horizontal está compuesto por tres (3) o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, aisladas o no, con acceso independiente desde las zonas comunes y con servicios e instalaciones propias. La altura máxima de las unidades individuales de vivienda será hasta tres (3) pisos; estos conjuntos también pueden llamarse **unifamiliares**.

URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN DE CONJUNTO EN LOTEO INDIVIDUAL: En la urbanización o parcelación de conjunto en loteo individual, el urbanizador o parcelador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público o común y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN DE CONJUNTO HORIZONTAL O VERTICAL: En la urbanización o parcelación de conjunto horizontal o vertical, el urbanizador o parcelador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

El conjunto horizontal está compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, aisladas o no, con acceso independiente desde las zonas comunes y con servicios e instalaciones propias. La altura máxima de las unidades individuales de vivienda será hasta de tres (3) pisos; éstos conjuntos también pueden llamarse unifamiliares.

El conjunto vertical está compuesto por dos o más bloques o edificios de vivienda, con acceso común desde las zonas comunes y son servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes; estos conjuntos también puede llamarse bifamiliares, trifamiliares o mutifamiliares, según sea el caso.

URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN DE CONJUNTO DE VIVIENDA EN LOTEO INDIVIDUAL: En la urbanización o parcelación de conjunto en loteo individual, el urbanizador o parcelador construye

simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público o común y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

Este tipo de urbanización o parcelación podrá presentar la modalidad en la cual los adquirentes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.

En el caso de parcelación el conjunto puede ser abierto o cerrado. Si es cerrado, el acceso independiente de las parcelas se hace desde la vía privada comunal, siempre y cuando el desarrollo total tenga acceso a una vía pública.

URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN DE LOTE O INDIVIDUAL: Consiste en la división del globo de terreno en áreas menores (lotes o parcelas) de propiedad privada individual, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso y/o propiedad pública o comunal, debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público. El urbanizador o parcelador solamente divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales, presentándose por lo general al término de la urbanización o de la parcelación.

URBANIZADOR O PARCELADOR RESPONSABLE: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre, o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de un globo de terreno y lo acondiciona para la construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo.

URBANIZAR: Hacer urbano un terreno, dotándolo de infraestructura.

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

USO COMERCIAL: Es la destinación que se da en un área para desarrollar las actividades dedicadas a intercambio de mercancías o servicios.

USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO: Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, a la seguridad y a la tranquilidad pública; y/o que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal en un área de actividad.

USO INDUSTRIAL: Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto el proceso de transformación de materias primas, o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo bien.

USO INSTITUCIONAL: Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social, etc.

USO PERMITIDO: Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad.

USO POTENCIAL: Es el desarrollo de las capacidades agrológicas de los suelos y la vocación de los sitios para determinada actividad agrícola, comercial, forestal, industrial, institucional, pecuaria, recreativa o residencial.

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

USO PROHIBIDO: Es la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal.

USO RESIDENCIAL: Es la destinación que se da a un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal.

V

VALLA: Todo anuncio permanente o temporal de dimensiones considerables, utilizando como medio de difusión, con fines comerciales, culturales, cívicos, turísticos, informativos o con propósitos similares de interés general dispuesto para su apreciación visual en sitios exteriores e independientes de las edificaciones.

VALOR ARQUITECTÓNICO: Es el que adquiere un inmueble cuando manifiesta con claridad el carácter con que fue concebido, correspondiendo la forma con la función y teniendo en cuenta que el repertorio formal, materiales, formas constructivas no hayan sido alteradas hasta el punto de desvirtuar su significado y lectura.

VALOR HISTÓRICO Y/O AFECTIVO: Es el que adquiere el bien por ser testigo de los acontecimientos de una época y sitio determinado.

VALOR TECNOLÓGICO: Es el que adquiere el bien cuando sus sistemas constructivos o elementos representativos constituyen manifestación de los avances tecnológicos de una época determinada.

VALOR URBANÍSTICO Y/O AMBIENTAL: Es el valor contenido en el marco físico (traza urbana, loteo, volumetría, escala, paisaje) y en el marco socio-cultural (usos, habitantes, tradiciones y costumbres).

VECINOS: Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9 de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

VEREDA: Pequeña concentración de viviendas de baja densidad que sirven de alojamiento a la población campesina de una determinada zona del área rural donde poseen y cultivan la tierra.

VÍA: Es la superficie destinada a la circulación de vehículos o de peatones.

VÍA PRIVADA: Es aquella por la que sólo se admite bajo control el acceso y la circulación de personas y vehículos, por ser de propiedad exclusiva de los usuarios.

VÍA PÚBLICA: Es aquella por la que se permite el libre acceso y circulación a las personas y vehículos y que es propiedad de la comunidad en general representada en el Estado.

VIVIENDA: Es la edificación o parte de ésta destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Es la edificación que agrupa dos unidades de vivienda unifamiliar independientes en un mismo lote, adosadas o superpuestas sin que haya subdivisión del lote.

VIVIENDA CONCENTRADA (VIVIENDA PREDIO A PREDIO): Es el sistema de ocupación residencial de carácter restringido, para el desarrollo de vivienda en edificaciones continuas localizadas en los asentamientos concentrados.

VIVIENDA DISPERSA (VIVIENDA – PARCELA): Es el sistema de ocupación residencial de carácter restringido que consiste en desarrollos de vivienda aislada, es decir rodeada de área libre, en el cual se localiza una vivienda por lote y en donde los usos del suelo deberán estar de acuerdo a la vocación o al potencial del mismo.

VIVIENDA MÍNIMA: Es la solución de vivienda de Interés Social que consta de un espacio múltiple, cocina, baño, lavadero y de acuerdo con el número de personas que conformen el hogar del beneficiario una o más alcobas.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es la edificación concebida con una unidad arquitectónica y carácter habitacional independiente, apta para dar albergue a cuatro o más familias en un mismo lote.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la edificación diseñada como residencia *de* una sola familia.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Z

ZONA DE ALTO RIESGO: Son zonas que ofrecen peligro para la estabilidad de las edificaciones y/o para la integridad de sus habitantes.

ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO Y DE CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA: Se denominan como tales algunas áreas urbanizadas no construidas o urbanizables no urbanizadas, que por su ubicación privilegiada y sus posibilidades de gozar de infraestructura vial y de servicios públicos instalados; están destinadas a cumplir con una mejor función social, en el contexto del desarrollo del municipio.

ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL: Entiéndase como tal el área o parte de un terreno sembrado de árboles, nativos que por circunstancias de orden ecológico, ambiental, o paisajístico se destina a proteger el medio ambiente, conservándola y protegiéndola para el bien común, ya sea por disposiciones emanadas del Instituto Nacional de Recursos Naturales (INDERENA) o de la oficina del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ZONA INDUSTRIAL: Es el área que dentro del territorio municipal se destina al uso principal de la Industria y sus complementarios, pudiendo incluir además usos que le sean compatibles.

ZONA VERDE: Área libre engramada y arborizada destinada al ornato o a la recreación.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en sub-áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que se destine el terreno, las construcciones, y las densidades.