





**ACUERDO No.\_\_\_\_ DEL 2000****(Junio \_\_\_\_ del 2000)**

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

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388<sup>1</sup> de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

El Esquema de Ordenamiento Territorial EOT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación

---

<sup>1</sup>Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

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

El proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido.

En la Primera Parte o Componente General, en primer lugar se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetiva o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; en segundo lugar trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa a la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

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

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

La Cuarta Parte establece los Procedimientos y Sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio.

En la Quinta Parte se determinan algunas Disposiciones Generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal**, instrumento de gestión para el caso particular de Tipacoque.

Aprovechando el esfuerzo investigativo, el EOTM. De Tipacoque va más allá de lo establecido para un esquema de ordenamiento territorial como lo determina la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997 por ser Tipacoque un municipio con menos de 30000 habitantes. Es decir que el contenido del presente proyecto de acuerdo, sin dejar de considerar lo preceptuado por la citada Ley, contempla los elementos esenciales tanto de los Planes de Ordenamiento Territorial (para municipio con más de 100.000 habitantes) como de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (para municipios de 30.000 a 100.000 habitantes), pero estrictamente en lo pertinente.

Por último se presenta una relación de los anexos gráficos compuesto por los mapas y planos que hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Tipacoque.

El Ejecutivo Municipal presenta en las sesiones del mes de Octubre del presente año al honorable Consejo Municipal el proyecto de acuerdo “ Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio”.

**Por lo expuesto, el Concejo Municipal de Tipacoque:**

## **ACUERDA:**

**ARTICULO 1:** Adóptase El Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Tipacoque, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

## **PARTE I COMPONENTE GENERAL**

### **EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 2:** El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

### **EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 3:** El Esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

### **PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 4:** El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

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

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

### **POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 5:** El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

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

### **OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 6:** Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- b. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales

que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.

C. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.

D- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.

e. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.

F- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.

G- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.

h. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

## **ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 7:** Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano

b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal

C. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.

D. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.

g. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.

h. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes



instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

## **INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

**ARTICULO 8:** El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

## **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN**

**ARTICULO 9:** El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

## **INSTRUMENTOS TÉCNICOS**

**ARTICULO 10:** La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

## **METODOLOGÍA**

**ARTICULO 11:** El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

## **EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL**

**ARTICULO 12:** Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

## **INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**ARTICULO 13:** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de Ejecución.

## **INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.**

**ARTICULO 14:** Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

## **VIGENCIA**

**ARTICULO 15:** El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el corto, mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. (Años 2001 a 2009).

## **ACCIONES PRIORITARIAS**

**ARTICULO 16:** Como acciones prioritarias para la ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- A- La divulgación amplia y efectiva del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- B- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.
- C- El fortalecimiento de la Organización Comunitaria que busque mejorar su propia calidad de vida.

## **CONTENIDO ESTRUCTURAL EL TERRITORIO MUNICIPAL**

### **ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL**

**ARTICULO 17:** El municipio de Tipacoque se encuentra al norte del departamento de Boyacá y hace parte de la provincia de Norte. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados conceptualmente con el desarrollo de la región. (Ver Mapa: Localización Nacional o General del Municipio de Tipacoque).

### **JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 18:** El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la Ordenanza No 17 de 1968.

### **ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 19:** El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende las siguientes veredas:

<b>No. O.</b>	<b>Nombre de la Vereda</b>	<b>Código Catastral</b>
1.	Galván	01-001
2.	Palmar	01-002
3.	La Calera	01-003
4.	La Carrera	02-001
5.	Bavatá	02-002
6.	Ovachía	02-003
7.	Cañabravo	02-004

### **CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO**

**ARTICULO 20:** De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Tipacoque el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** (Ver Mapa: Reglamentación de los Usos del Suelo en Tipacoque).

## **SUELO URBANO**

**ARTICULO 21:** Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM. Le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. (Ver Mapa: Propuesta de Uso Urbano).

## **SUELO DE EXPANSIÓN URBANO**

**ARTICULO 22:** Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. Mapa de zonificación Urbana.

## **SUELO RURAL**

**ARTICULO 23:** Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. Mapa de clasificación general del territorio.

## **AREAS CON REGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL**

**ARTICULO 24:** Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

## **AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES**

**ARTICULO 25:** Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, la llanuras de desborde de los ríos y demás zonas inundables, y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales. (Ver Mapa: Amenazas de la Zona Rural). Se restringen las licencias de construcción salvo casos especiales que el propietario demuestre con estudios técnicos la viabilidad de las mismas.

## **ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO**

### **CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 26:** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos**. Según lo estipulado en la Resolución No. 0276 de Mayo de 1999 emanada por CORPOBOYACÁ.

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

**ARTICULO 28: USO COMPLEMENTARIO:** Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

**ARTICULO 29: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

**ARTICULO 30: USO PROHIBIDO:** Comprende las demás actividades para

las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

## **ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS**

**ARTICULO 31: PROTECCIÓN:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

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

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

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

**ARTICULO 35: AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA:** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyan a la recuperación del suelo y demás recursos.

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

**ARTICULO 37: PASTOREO EXTENSIVO:** Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (menos de 0,2 unidades de gran ganado

por Ha).<sup>2</sup>

**ARTICULO 38: PASTOREO SEMIINTENSIVO:** Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. 1 unidad de gran ganado por Ha)

**ARTICULO 39: MINERÍA:** Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

**ARTICULO 40: COMERCIO:** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña, mediana y gran escala.

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

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

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

**Nivel III Metropolitano y Subregional:** Actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su

---

<sup>2</sup> UNIDAD DE GRAN GANADO (UGG) Equivale a un Animal de 350 Kg. De peso

localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

**Nivel IV Nacional:** Actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional.

**ARTICULO 41: INDUSTRIAL:** Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

**ARTICULO 42: INDUSTRIA JARDÍN:** Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en zonas diferentes de la zona industrial y cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos en la **eliminación de impactos**, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías.

**ARTICULO 43: SERVICIOS:** Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

**ARTICULO 44: RECREACIÓN:** Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público. Actualmente existe el parque y el polideportivo.

**ARTICULO 45: TURISMO:** Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.



**ARTICULO 46: RESIDENCIAL CAMPESTRE:** Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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

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

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

**ARTICULO 47: RESIDENCIAL URBANO:** Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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

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

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

## **PARTE II COMPONENTE URBANO**

### **POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA**

#### **CRECIMIENTO URBANO**

**ARTICULO 48:** El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

## ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

### ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

**ARTICULO 49: ZONA URBANA** Comprende el área delimitada por el perímetro urbano que incluye las subzonas hídricas, culturales y en desarrollo que se distinguen en el mapa de zonificación Urbana.

**ARTICULO 50: PERÍMETRO URBANO:** De conformidad con el artículo 4 de la Ley 12 de 1982, el perímetro urbano fue delimitado de conformidad y con la aprobación de la oficina del Concejo Municipal, mediante el Acuerdo No.020 del 18 de Noviembre de 1999.

**ACUERDO No 020  
(Noviembre 18 de 1999)**

*Por medio de cual se amplía la zona urbana del municipio de TIPACOQUE.*

*EL CONCEJO MUNICIPAL, en uso de sus facultades legales y*

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** *Que es obligación del Cabildo Municipal determinar el perímetro de la zona urbana del Municipio, para todos los efectos legales y fiscales.*

**SEGUNDO:** *Que de conformidad con la ley 81 de 1960, se requiere de la aprobación previa de esta entidad.*

**TERCERO:** *Que el perímetro existente fue fijado por el Instituto Geográfico "AGUSTIN CODAZZI" y refrendado por esta corporación edilicia mediante Acuerdo No 03 de Noviembre 20 de 1985.*

**CUARTO:** *Que existen áreas de terreno que deben ser incorporadas al perímetro urbano existente, considerándose indispensables para el normal desarrollo del municipio.*

**QUINTO:** *Que analizadas todas las zonas, conjuntamente por las autoridades Municipales se consideró que el perímetro propuesto en el presente acuerdo resuelve el interés público y privado de la comunidad del Municipio de Tipacoque y atiende los fines de Urbanismo, Infraestructura de servicios y Esquema de Ordenamiento Territorial.*

*Que en virtud de lo expuesto y siendo procedente,*

### **ACUERDA:**

**ARTICULO 1°:** *Establecer para todos los efectos legales y fiscales el perímetro que delimita la zona urbana del Municipio de Tipacoque conforme a las coordenadas planas:*

NORTE:	Y = 1'152.318 X = 1'202.550	PUNTO N° 53
ESTE:	Y = 1'153.843 X = 1'201.158	PUNTO N° 18
SUR:	Y = 1'153.717 X = 1'200.884	PUNTO N° 19
OESTE	Y = 1'152.959 X = 1'201.452	PUNTO N° 38

y la descripción contenida en los artículos siguientes:

**ARTICULO 2°** Delimitación del perímetro urbano del Municipio de Tipacoque:

*Punto N° 1: El punto inicial se fija sobre la margen derecha de la carretera que de Tipacoque conduce al municipio de Covarachía límite Norte del Predio del Cementerio, conforme a las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.422$$

$$X = 1'202.460$$

*Punto N° 2: Se fija en los límites del cementerio y el predio de propiedad de Adán López Martínez, intersección a las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.444$$

$$X = 1'202.392$$

*Punto N° 3: Se fija en los límites a los predios de propiedad de Adán López Martínez y del Cementerio, Intersección de las coordenadas Planas:*

$$Y = 1'153.406$$

$$X = 1'202.370$$

*Punto N° 4: Se fija en la unión de límites de los predios de Adán López Martínez, Jesús Cleonimo Hernández y Neftalí López Hernández, en la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.412$$

$$X = 1'202.328$$

*Punto N° 5: Se fija en la unión del límite de los predios de Adán López Martínez y Marco Antonio Hernández en la carretera que de Tipacoque conduce a Capitanejo, en la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.524$$

$$X = 1'202.276$$

*Punto N° 6: Del punto anterior en dirección Suroeste por la carretera que de Tipacoque Conduce a Capitanejo (K. 2) hasta encontrar el zanjón la Quinta y de este punto, en dirección sureste oriente hasta encontrar la unión de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.462$$

$$X = 1'202.177$$

*Punto N° 7: Del punto anterior en dirección Sureste en límites de los predios de Joselyn Acosta y Ernesto Gómez Estupiñán de sector urbano y del predio No 00-02-002-007 de Propiedad de Rosa Tulia Carbajal Cárdenas y la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.474$$

$$X = 1'202.138$$

*Punto N° 8: Del Punto anterior, en dirección Sureste hasta encontrar el límite de los predios de Rosa Tulia Carbajal y de Jose Nicomedes Ramírez Paipa; de este sitio, en dirección Occidente – Oriente, hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.502$$

$$X = 1'202.096$$

*Punto N° 9: Del punto anterior, en dirección Suroeste a encontrar la intersección de las coordenadas Planas:*

$$Y = 1'153.476$$

$$X = 1'202.043$$

*Punto N° 10: Del punto anterior, en dirección Suroeste en distancia de 31 metros, sigue en dirección suroeste hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.300$$

$$X = 1'201.845$$

*Punto N° 11: Del punto anterior en dirección Suroeste hasta encontrar el punto No 11 situado en el matadero municipal, en la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.216$$
$$X = 1'201.612$$

*Punto N° 12: Del punto anterior en dirección Sur – Este a encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.330$$
$$X = 1'201.562$$

*Punto N° 13 Del punto anterior en dirección Sur – Este hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.360$$
$$X = 1'201.463$$

*Predios de Luis José Otálora*

*Punto N°14 Del punto anterior, en dirección Sur – Este hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.614$$
$$X = 1'201.367$$

*Punto N°15 Del punto anterior en dirección Sur – Este, hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.675$$
$$X = 1'201.316$$

*Punto N°16 Del punto anterior en dirección Sureste hasta encontrar quebrada Cañabravo aguas arriba, lugar de la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.684$$
$$X = 1'201.208$$

*Punto N°17 Del punto anterior en dirección Noreste, por toda la Kra. 2ª o carretera que de Tipacoque conduce a Soatá, en la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.778$$
$$X = 1'201.244$$

*Punto N° 18 Siguiendo el mismo rumbo sureste sobre la vía que de Tipacoque conduce a Soatá, en los límites de los predios de propiedad de Genaro Quintero y Aurelio Hernández Duarte, sitio de intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.843$$
$$X = 1'201.158$$

*Punto N° 19 Del punto anterior en dirección Sur – Oeste, límites de los predios de Genaro Quintero y el Colegio, hasta la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.717$$
$$X = 1'200.884$$

*Punto N° 20 Del punto anterior en dirección Noroeste, por el límite exterior del colegio hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.609$$
$$X = 1'200.900$$

*Punto N° 21 Del punto anterior en dirección Noreste límite de los predios del Colegio y Raúl Rubiano, intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.638$$
$$X = 1'201.036$$

*Punto N° 22: Del punto anterior en dirección Noroeste, en los predios de Aydee del Carmen Díaz de Rubiano la quebrada Cañabravo, sitio de la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.552$$

$$X = 1'201.089$$

*Punto N° 23: Del punto anterior, siguiendo el curso de la quebrada Cañabravo, predios zona Rural de la Propiedad de Fidelfigna Reina Martínez hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.598$$

$$X = 1'201.130$$

*Punto N° 24 Del punto anterior en dirección Noroeste hasta la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.574$$

$$X = 1'201.207$$

*Punto N° 25 Del punto anterior en dirección Noroeste, hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.532$$

$$X = 1'201.233$$

*Predios de la Zona Rural de propiedad de Fidelfigna Reina Martínez*

*Punto N° 26 Del punto anterior en dirección Suroeste hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.474$$

$$X = 1'201.223$$

*Predio zona rural de la propiedad de Fidelfigna Reina Martínez*

*Punto N° 27 Del punto anterior en dirección Noroeste, hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.413$$

$$X = 1'201.296$$



*Predio zona rural propiedad de los herederos de José Santos Cárdenas*

*Punto N° 28 Del punto anterior en dirección suroeste hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.302$$

$$X = 1'201.284$$

*Predio zona rural propiedad de los herederos de José Santos Cárdenas*

*Punto N° 29 Del punto anterior en dirección Noroeste en la concurrencia de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.278$$

$$X = 1'201.299$$

*Predio, propiedad de Marco Aurelio Pimiento*

*Punto N° 30 Del punto anterior en dirección Noroeste, en la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.305$$

$$X = 1'201.368$$

*Predio, propiedad Luis María Pérez Ramírez*

*Punto N° 31 Del punto anterior en dirección Noroeste, hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.291$$

$$X = 1'201.406$$

*Predio, propiedad Luis María Pérez Ramírez*

*Punto N° 32 Del punto anterior en dirección Suroeste, hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.171$$

$$X = 1'201.320$$

*Predio, propiedad Luis María Pérez Ramírez*

*Punto N° 33 Del punto anterior en dirección Noroeste, hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.130$$

$$X = 1'201.330$$

*Predio, propiedad Herminia Quintero Cárdenas*

*Punto N° 34 Del punto anterior en dirección Suroeste hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.090$$

$$X = 1'201.250$$

*Propiedad rural de Gladys Pimiento Pimiento.*

*Punto N° 35 Del punto anterior en dirección Sureste hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.021$$

$$X = 1'201.232$$

*Propiedad rural de Gladys Pimiento Pimiento*

*Punto N° 36 Del punto anterior en dirección Noroeste en una distancia de 19 metros vuelve en dirección Este Oeste, en 47 metros hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'152.972$$

$$X = 1'201.249$$

*Propiedad Rural de Fidedigna Reina Martínez.*

*Punto N° 37 Del punto anterior en dirección Noreste, en una distancia de 106*

metros, sigue en dirección Noreste en una distancia de 36 metros hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:

$$Y = 1'152.978$$

$$X = 1'201.385$$

*Predio Rural de Propiedad de Joselyn Acosta Perez.*

*Punto N° 38: Del punto anterior en dirección Noroeste en una distancia de 61 metros hasta encontrar la quebrada Potrero Colorado en la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'152.959$$

$$X = 1'201.452$$

*Predio Rural de Propiedad de Fidéligna Reina Martínez*

*Punto N° 39 Del punto anterior en dirección Noreste, Siguiendo el curso de la quebrada potrero colorado en el predio rural de Juan Pérez Paipa, Continua aguas abajo en propiedades de los herederos de Margarita Medina de Roa, hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.054$$

$$X = 1'201.508$$

*Punto N° 40 Del punto anterior en dirección siguiendo el curso de la quebrada potrero colorado hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.151$$

$$X = 1'201.597$$

*Predio rural de propiedad de los herederos de Margarita Medina de Roa*

*Punto N° 41 Del punto anterior en dirección Noroeste, por los linderos del predio rural de propiedad de los herederos de Margarita Medina de Roa hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.139$$

$$X = 1'201.630$$

*Punto N° 42 Del punto anterior en dirección Noroeste por los límites del predio rural de propiedad de los herederos de Margarita Medina de Roa hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.029$$

$$X = 1'201.699$$

*Punto N° 43 Del punto anterior en dirección Suroeste por la Kra 5 de la actual nomenclatura urbana, 48 mts lineales hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'152.997$$

$$X = 1'201.664.$$

*Punto N°44 Continua en dirección Noreste por los predios de propiedad de Saúl Pérez, hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas*

$$Y = 1'152.977$$

$$X = 1'201.684.$$

*Punto N° 45 Del punto anterior en dirección Noreste por los predios de propiedad de Saúl Pérez, hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.042$$

$$X = 1'201.754$$

*Cauce de la toma de regadío*

*Punto N° 46 Del punto anterior, siguiendo la vía que conduce a la vereda de, El Palmar hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.045$$

$$X = 1'201.873$$

*Punto N° 47 Del punto anterior siguiendo el curso de la toma de regadío en*

*dirección noreste hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.140$$

$$X = 1'202.103$$

*Punto N° 48 Del punto anterior siguiendo el curso de la toma de regadío en dirección noreste hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.209$$

$$X = 1'202.342$$

*Punto N° 49 Del punto anterior, siguiendo el curso de la toma de regadío en dirección Noreste hasta encontrar el lindero del lote del Municipio; intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.279$$

$$X = 1'202.417$$

*Punto N° 50 Del punto anterior, en dirección Noroeste, siguiendo el lindero del predio del Municipio hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.163$$

$$X = 1'202.500$$

*Punto N° 51 Del punto anterior, siguiendo el mismo lindero del lote del municipio en dirección noreste a encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.230$$

$$X = 1'202.518$$

*Punto N° 52 Del punto anterior, siguiendo el mismo lindero del lote del municipio en dirección noreste hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.251$$

$$X = 1'202.546$$

*Punto N° 53 Del punto anterior, siguiendo el mismo linderero del lote del municipio en dirección noreste hasta encontrar la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.318$$

$$X = 1'202.550$$

*Punto N° 54 Del punto anterior en dirección Sureste, limite del predio del municipio y la Kra 5 o carreteable que conduce a Covarachía, en la intersección de las coordenadas planas:*

$$Y = 1'153.359$$

$$X = 1'202.496$$

*De este punto en dirección Este – Oeste al punto de partida y cierre del polígono que delimita el sector urbano.*

**ARTICULO 3°:** *El perímetro descrito encierra un área de 467.069 m<sup>2</sup>.*

**ARTICULO 4°:** *Son parte integrante del presente acuerdo:*

- a. Copia de plano urbano a Esc: 1:2000*
- b. Cuadro de Coordenadas perimetrales de la zona urbana.*
- c. Lista de predios rurales colindantes con la zona urbana.*

**ARTICULO 5°:** *El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y se requiere para su validez la aprobación del señor Alcalde y aprobación del señor Contralor General de Boyacá y del Señor Gobernador.*

**LISTA DE PREDIOS RURALES COLINDANTES CON EL PERIMETRO URBANO Y QUE**

**FORMAN PARTE DEL ACUERDO**

<i>PREDIO No</i>	<i>PROPIETARIO</i>	<i>VEREDA</i>
00-02-002-0069	LOPEZ MARTINEZ ADAN	BAVATA
00-02-002-0077	CARVAJAL ROSA TULIA (SUC)	BAVATA
00-02-002-0079	GOMEZ ESTUPIÑAN ERNESTO	BAVATA
00-02-002-0327	LOPEZ HECTOR ALFONSO	BAVATA
00-02-002-0083	HERNANDEZ VDA. DE SOCHA AGUSTINA	BAVATA
00-02-002-0084	ROJAS SANCHEZ ANTONIO.	BAVATA
00-01-003-0362	ROJAS JULIO ABEL	LA CALERA
00-01-003-0283	DUARTE LOPEZ ANGEL MARIA	LA CALERA
00-01-003-0001	OTALORA SANDOVAL LUIS JOSE	LA CALERA
00-01-003-0275	DIAZ PINZON HILDO GONZALO	LA CALERA
00-01-003-0306	DIAZ PINZON HILDO GONZALO	LA CALERA
00-01-003-0098	REINA DE MARTINEZ FIDELIGNA	LA CALERA
00-01-003-0106	CARDENAS DELGADO LUIS ANTONIO	LA CALERA
00-01-003-0104	PÍMIENTO VALDERRAMA MARCO A.	LA CALERA
00-01-003-0379	PEREZ RAMIREZ LUIS MARIA	LA CALERA
00-01-003-0102	PEREZ RAMIREZ LUIS MARIA	LA CALERA
00-01-003-0095	PIMIENTO PIMIENTO GLADYS	LA CALERA
00-01-003-0088	ACOSTA PEREZ JOSELYN	LA CALERA
00-01-003-0098	REINA DE MARTINEZ FIDELGNA	LA CALERA
00-01-002-0183	PEREZ PAIPA JUAN	EL PALMAR
00-01-002-0184	MEDINA DE ROA MARGARITA (Herederos)	EL PALMAR
00-01-002-0200	LOPEZ DE PEREZ MARIA SANTOS	EL PALMAR
00-01-002-0240	PRIETO JOSE	EL PALMAR
00-01-002-0182	ROJAS SANCHEZ ANTONIO	EL PALMAR
00-01-002-0242	HERNANDEZ RAFAEL	EL PALMAR
00-01-002-0245	CORONADO LEIVA MARIA LIBRADA	EL PALMAR
00-01-002-0181	LOPEZ SANABRIA ALFREDO	EL PALMAR
00-01-002-0178	NIÑO CARDENAS GABRIEL	EL PALMAR
00-01-002-0176	CETINA DE GARCIA MARIA AVELINA	EL PALMAR
00-01-002-0064	HERNANDEZ FIDELIGNA	EL PALMAR
00-01-002-0168	BLANCO RAMOS	EL PALMAR
00-02-004-0002	DUARTE HERNANDEZ ANGEL MARIA	CAÑABRAVO
00-02-004-0321	DIAZ DE RUBIANO AYDEE DEL CARMEN	CAÑABRAVO
00-02-004-0357	APARICIO SOTELO JAIME	CAÑABRAVO

*Dado a los Dieciocho (18) días del mes de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve (1999). Firmado Concejo Municipal de Tipacoque*

**ARTICULO 51:** Adóptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la

prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de TIPACOQUE es el determinado por la línea envolvente que recorre los 54 puntos indicados en el Plano del Perímetro de la Zona Urbana.

**ARTICULO 52:** El Sector Urbano está conformado por los siguientes sectores. (Ver Mapa: Propuestas de Uso Urbano).

### **1. ZONA EN DESARROLLO URBANO**

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

**a. Subzona de Conservación:** Corresponde al área circundante al parque principal de TIPACOQUE, Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva.

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

**b. Subzona de Actividad Residencial Consolidada:** Corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.

**c. Subzona de Actividad Residencial en Consolidación:** Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área.

### **ZONA DE EXPANSION URBANA**

**ARTICULO 53:** Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios. (Ver Mapa: Propuesta de Uso Urbano).

### **ZONA PROTECCION Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 54:** Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas y bosques nativos. En estas se pueden



implementar los parques contemplativos o senderos ecológicos.

## **ZONA HISTORICA Y CULTURAL**

**ARTICULO 55:** Comprende la zona tradicional de Tipacoque, la casona o hacienda y sus construcciones la piscina municipal, virgen de Santa Rita de Casias, la gruta. Serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes.

## **ZONA DE AMENAZAS NATURALES**

**ARTÍCULO 56:** Se consideran zonas de amenazas naturales las que representan alto riesgo. (Ver Mapa: Amenazas de Zona Urbana). Se restringen las Licencias de Construcción salvo casos especiales que el propietario demuestre con estudio técnicos la viabilidad de las obras.

## **EL ESPACIO PUBLICO**

**ARTICULO 57:** Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el plano del plan vial.

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

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

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

anteriores.

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

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo esquema.

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

**ARTICULO 60. Cesiones de Zonas.** Toda urbanización está afectada por cesiones de terrenos las cuales se efectuarán al tenor de lo establecido en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 61. Proyectos de Conjunto.** Adóptese una reglamentación para proyectos de conjunto con el fin de lograr la integración de predios urbanizaciones o la utilización de terrenos por urbanizar en una modalidad que enriquece los espacios de uso público y / o comunal y supedita el diseño a la noción de conjunto arquitectónico.

**ARTICULO 62. Normas para los Proyectos de Conjunto.** Se autorizan proyectos de conjunto en el área urbana sí cumplen con los siguientes requisitos:

- En zonas autorizadas y con un área mínima 2.000 m<sup>2</sup> con frentes mínimos de 40 m., y un máximo de una (1) manzana cuya área oscile entre 5.000 y 12.000 m<sup>2</sup> y frentes entre 40 y 120 m.
- Estos proyectos deberán regirse por las normas establecidas en este Acuerdo, según las zonas urbanas en que se localicen y las normas generales que les corresponda.

**ARTICULO 63. Normas de Diseño y Construcción.** Autorízase al Alcalde

Municipal para expedir por decreto normas adicionales de diseño y de construcción.

### **Ocupación de Suelo Urbano.**

**ARTICULO 64.** Adóptese el Programa de Ocupación del Suelo Urbano con el objetivo de servir como instrumento para racionalizar las acciones tendientes a ordenar el crecimiento urbano, evitando la prolongación costosa e ineficiente de la estructura física de servicios públicos y sociales, previendo las proyecciones de crecimiento poblacional y los requerimientos espaciales para ser generados.

**ARTICULO 65.** EL Programa de Ocupación del Suelo Urbano agrupa cuatro (4) componentes normativos fundamentales para manejar los procesos de ocupación y desarrollo del suelo urbano:

- a. Densidades
- b. Cesiones
- c. Bancos de Tierra
- d. Desarrollo del Espacio Público

#### **a. DENSIDADES**

**ARTICULO 66. Definición de Rangos de Densidad.** Como instrumento básico para la ejecución del programa de dinámica del desarrollo urbano (2) categorías que son producto de las condiciones de la respectiva zona de tratamiento urbanístico en cuanto a fisiografía y/o grado de consolidación.

- **Densidad Resultante:** Es la categoría que se aplica a todas las áreas o urbanizadas donde se busca una densificación moderada que sea manejada indirectamente por medio de las normas sobre habitabilidad, alturas, sesiones, aislamientos, de cuya interacción la intensidad es una resultante subordinada a la conformación del espacio público y del perfil urbano.

- **Densidad Restringida:** Esta categoría corresponde a áreas de reserva ambiental donde es inadecuado la utilización intensiva del suelo y por lo tanto debe controlarse asentamiento sobre las áreas delimitadas dentro de este tratamiento.

**ARTICULO 67.** La Densidad Resultante se obtiene al aplicar las normas de volumen y arquitectura a los predios de las áreas de conservación o consolidación. En consecuencia las densidades resultantes son proporcionales al tamaño de los predios.

**ARTICULO 68.** Las Densidades Restringidas se aplican en las zonas urbanas de conservación ambiental con un máximo de una (1) vivienda por cada tres (3) hectáreas netas, y en lo posible evitar la existencia de edificaciones. La cesión típica exigida en áreas restringidas será el equivalente al 35% del área neta urbanizable, que deberá destinar exclusivamente para zonas verdes y de protección ambiental.

## **B. CESIONES DEL SUELO URBANO**

**ARTICULO 69.** Adaptarse el programa de cesiones con el objetivo de proveer a la Municipalidad con un mecanismo para disponer de predios adecuadamente localizados y en globos de terrenos significativos para la dotación de equipamiento a nivel de los sectores urbanos y de la ciudad. Este mecanismo es la base para la disposición de terrenos por parte de la Municipalidad y se puede complementar con compras o canjes que satisfagan las demandas futuras.

**ARTICULO 70. Tipo de Cesiones.** Para el desarrollo del programa se

**ARTICULO 71. Cesiones Tipo A.** Todo proyecto con tratamiento de desarrollo deberá ceder al Municipio, a título gratuito, un porcentaje de área para zonas verdes y equipamiento comunal público según la densidad y el uso permitido. Esta transferencia de dominio es dominada Cesión Tipo A.

Por lo menos el 60% de las áreas de que trata el párrafo anterior deben concentrarse en un globo de terreno. El área restantes debe distribuirse en globos no menores de 1.000 m<sup>2</sup>. Las áreas de cesión deben ubicarse contiguas a las vías vehiculares de uso público de mayor jerarquía colindantes con el predio garantizado su acceso y carácter de espacio público.

### **AREAS DE CESIÓN PARA ZONAS VERDES**

Planeación municipal determinará la ubicación y utilización de las áreas verdes y comunales de cesión.

**ARTICULO 72.** Las áreas para Zonas Verdes y de Servicios Comunales no podrán ubicarse en :

- Áreas afectadas por vías arterias del plan vial, líneas de alta tensión zonas de aislamiento, canales abiertos y ronda de ríos y quebradas.

- Áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.
- Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos, tales como chucuas, ciénegas, áreas inundables y barrancas con pendiente mayores al 25%.

**ARTICULO 73.** Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empradizadas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas podrán ser construidas. Cuando así lo requiera el municipio o la comunidad.

La administración municipal indicará los casos en que estas áreas deban ser arborizadas por el urbanizador con el fin de desarrollar el programa de recuperación ambiental.

En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes el urbanizador debe llevar acabo las obras de empradización. Senderos, áreas de juego y deportivos de acuerdo al proyecto de parques aprobado por planeación municipal, según especificaciones vigentes sobre la materia. Así mismo debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado público.

El espacio de la áreas de que trata el presente acuerdo y de zonas verdes aledañas a las vías de uso público estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizadas su entrega al municipio.

**ARTICULO 74.** Para efectos de determinar los personajes de cesión Tipo A , las densidades resultantes deben prever un porcentaje de cesión Tipo A para zonas verdes y servicios comunales públicos así: El 24% del área neta, distribuidos de forma siguiente :

- Para desarrollo de loteo individual será el 11% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales.
- Para desarrollo para agrupaciones o conjuntos serán del 15 % mínimo para zonas verdes y el restante para servicios comunales.

**ARTICULO 75. Cesiones Tipo B de Equipamiento Comunitario.**

Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación o de conjuntos debe contemplar áreas libres de propiedad de uso comunal serán las siguientes

normas: Un mínimo de quince (15.00) m<sup>2</sup> por cada ochenta (80.00) m<sup>2</sup> construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto cubierto y descubierto el 80% como mínimo localizado del terreno.

**ARTICULO 76.** El Equipamiento Municipal descrito en la cesión anterior podrá destinarse a los siguientes usos:

- Recreativos: Parque, zona verde, jardines, plazoletas, juegos cubiertos y vías peatonales.
- Educativos: Guardería, kinder y/o jardín infantil.
- Salud: enfermería, puesto de salud.
- Mixto: salón múltiple.

Parqueo para visitantes únicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote. En las áreas de cesiones Tipo B no se incluye las áreas correspondiente a accesos vehiculares y a aquellas para parqueaderos privados.

**ARTICULO 77.** La Administración Municipal fijará mediante resolución, las características de ubicación, diseño y proporción a las áreas de equipamiento comunal privado.

**ARTICULO 78.** Autorízase al Alcalde municipal para contratar un estudio y diseño de ECOSENDEROS que se realizarán por etapas a lo largo de las quebradas y drenajes, los que se recuperarán ambientalmente como parte del EOT y previo acuerdo con la comunidad se involucra a esta para la construcción y mantenimiento.

**ARTICULO 79. Requerimientos de Estacionamiento.** Los requerimientos de parqueadero estarán establecidos según el estrato socio económico a que este dirigida la urbanización y la construcción, mediante concepto previo de la alcaldía y serán los siguientes:

#### **VIVIENDAS**

- Residentes un grupo de esta. Por cada dos viviendas
- Visitantes un grupo de esta por cada ocho viviendas
- Comercio un grupo por cada ochenta (80) m<sup>2</sup> área construida
- Institución un grupo por cada cien (100) m<sup>2</sup> área construida
- Industrial un grupo por cada cien (100) m<sup>2</sup> área construida

Los parqueaderos para visitantes se contabilizarán por parte de cesión B. El área mínima de cada parqueadero será de 5 por 250 (5.00\* 250) m.

**ARTICULO 80. Cesión Tipo C para vías servicio de infraestructura y obras de urbanismo.**

**Vías Arterias y Locales:** Todo terreno en proceso de urbanización debe prever y ceder a favor del municipio un sistema vehicular de uso público con las siguientes características. Que constituyan una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

Que los accesos a vías del plan vías se realizarán de acuerdo a las disposiciones sobre la materia. Que las áreas privadas alimentadas por vías locales de uso público y/o plan vial no sean superiores a 1.2 hectáreas. Que cumplan con las especificaciones de la Administración Municipal.

Únicamente se permitirá comunicar el desarrollo con vías arterias del Plan vial por medio de las vías principales locales de uso público. Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al Municipio las vías locales definidas a la cesión anterior. Por afectos de seguridad se permitirá el control de vías de uso público por uso de la comunidad.

Este tratamiento requiere concepto favorable de la Alcaldía. Estas vías deberán mantener el perfil – anchos de calzada, separadores zonas verdes y andenes de los tramos procedentes. Las vías secundarias o anterior, las de tercer orden o barriales las de acceso a las viviendas y las peatonales y las de tráfico vehicular restringidos en los nuevos desarrollos de vías preexistentes deberán mantener el perfil de estas últimas, conservando el mismo ancho de calzadas, armonía de los andenes etc. Garantizando la continuidad apropiada, necesaria y suficiente malla vial. Interveredal. Los paseos peatonales, alamedas y / o vías que requieren un tratamiento ambiental y urbanístico y especial deberán tener el perfil básico y adicionalmente una o dos fijas de cuatro (4.00) m., de ancho destinadas a áreas de arborización medianamente densa, estas darán origen a la red de Ecosenderos. Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al municipio las vías locales definidas en la cesión anterior.

**ARTICULO 81.** Todo urbanizador debe prever, construir y ceder gratuitamente al Municipio los servicios de infraestructura correspondiente y las zonas verdes suficientes. Las exigencias para redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos serán establecidas por las respectivas empresas siempre y cuando no invadan el espacio publico.

Cuando el predio a urbanizar se requiere la entrega de vías de acuerdo al plan vial, el urbanizador deberá construir y ceder el tramo correspondiente de las calzadas laterales del servicio de vías, cumpliendo con las especificaciones sobre la materia. El Urbanizador o constructor debe arborizar las áreas verdes de las vías, según las normas que fije la Administración Municipal sobre la materia.

### **C. BANCOS DE TIERRA**

**ARTICULO 82** De acuerdo con las estipulaciones de la ley los Municipios podrán crear establecimientos públicos locales denominados “ Bancos de Tierras” encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación y extensión del dominio los inmuebles necesarios para cumplir con los fines establecidos en la ley 09/ 89- arts. 10 y 70-.

**ARTICULO 83.** Según el mandato legal el patrimonio de los Bancos de Tierra estará constituido por : - Ley 09 / 89 , art. 71-.

- Los inmuebles urbanos y sub. urbanos que adquiera a cualquier título.
- Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.
- Las donaciones que reciba .
- Rendimiento de sus propias versiones.
- Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar a patrimonios de los Bancos.
- Los aportes, apropiaciones y traslados que se efectúen con otras entidades públicas.

**ARTICULO 84.** La ley establece a favor de los Bancos de Tierras el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el Plan de Desarrollo aparezcan ubicadas en las zonas destinadas por los consejos específicos establecidos.

- Arts. 10 y 73 de ley 09 de 1989. En virtud de dicho derecho los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los bancos de Tierra. Mientras no existan un Banco de Tierras, el derecho de preferencia ejercerá la entidad territorial por conducto del alcalde.

**ARTICULO 85.** Para todos los afectados el manejo de operación del campo de tierras se realizará de acuerdo a las estipulaciones de la ley 9 de 1989.

### **d. DESARROLLO DEL ESPACIO PÚBLICO.**

**ARTICULO 86.** Adóptese una política específica de Desarrollo de Espacio



Público con el objetivo de recuperar para la administración Municipal el control del crecimiento y regularización de las características especiales y funcionales de la ciudad a partir de la articulación de los espacios de participación colectiva , mediante inversiones encaminadas a adoptar al área urbana de una estructura vial, redes y de equipamientos que mejoren la calidad de vida.

Esta política se basa en la concepción de la ciudad como estructura continua y coherente determinada por la unidad de trazado vial y las redes de servicios así como el equilibrio en la localización de los equipamientos comunitarios.

**ARTICULO 87.** El marco legal de espacio público esta definido en la ley 09 / 89 lo cual lo describe como 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 trato, los limites de los intereses individuales de los habitantes.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio del uso público de las áreas urbanas no podrá ser variado sino por los concejo, por iniciativa del alcalde siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

**ARTICULO 88.** Programa de recuperación ambiental y diseño urbano.

Adoptase el programa de recuperación ambiental y diseño urbano con los objetivos de coordinar las acciones referentes al restablecimiento de condiciones ambientales favorables en las áreas con procesos de territorio y adelantar obras de recuperación y mejoramiento del espacio público.

**ARTICULO 89** Estatuto del espacio de uso público.

Adoptase el presente estatuto del espacio de uso público como sección normativa constituida por un conjunto de disposiciones cuyo fin es reglamentar la Administración y Contribución del Espacio de uso público, controlar su ocupación limitando la intervención de los particulares en razón de su importancia y función en la ciudad de acuerdo con las normas de protección al medio ambiente y según las disposiciones nacionales sobre la materia determinadas de la ley 9 de 1989.

**ARTICULO 90. Determinación del Espacio Público.**

El espacio de uso público esta formado por las áreas de libre utilización por parte de la comunidad para la circulación, la recreación y presentación de algunos servicios comunales se destacan dentro de estas áreas las vías urbanas, las

plazas públicas y las zonas de protección ambiental. Las fachadas y los ante jardines son de propiedad privada, pero complementan el espacio de uso público y son por ello objeto de reglamentaciones especiales.

Su mantenimiento y cuidado es obligación de los propietarios.

**ARTICULO 91.** Equipamiento Urbano del espacio de uso público hace parte de el, así:

- La señalización del tráfico y la identificación de predios y calle. Teniendo en cuenta que en ningún momento se entorpecerá las actuaciones del espacio publico.

Los elementos complementarios de la redes de infraestructuras: hidrantes, postes, tapas y cajas, etc.

**El Mobiliario Urbano:** teléfonos públicos, buzones, canecas de basura, casetas de todo tipo, baños públicos, bancos , etc.

El equipamiento recreativo especial de los parques y zonas verdes.

**ARTICULO 92. Urbanización de las Redes de Servicios.** Las redes de acueducto y alcantarillado se ubican el subsuelo en el espacio de uso público.

Las redes de energía eléctrica y telefónicas se ubicarán en el subsuelo y el espacio aéreo . En este último caso, se dispondrán de tal manera que no obliguen a las talas y mutilaciones de árboles que no compitan con aleros y voladizos y que la ubicación de postes y cajas no incomoden al movimiento de peatones y vehículos.

**ARTICULO 93.** Prohíbese todo tipo de servidumbre en la ubicación de las redes de servicios.

**ARTICULO 94. Administración y Construcción de Uso Público.** La administración, diseño y construcción del espacio de uso público es función de la administración municipal pero podrá delegar temporalmente algunas de estas actividades en los particulares si lo considera pertinente.

**ARTICULO 95.** La intervención de entidades o institutos de orden nacional departamental o municipal para la construcción de redes de infraestructura de acueducto, alcantarillado, electricidad telefonía y /o telegrafía o para la

instalación de equipamiento y/o mobiliario en el espacio de uso público deberá contar con la aprobación de programas de obras de administración municipal previa a la iniciación de los trabajos de construcción.

**ARTICULO 96. Ocupación del Espacio de Uso Público.** Queda prohibida la ocupación de andenes para el estacionamiento de vehículos, se permiten los estacionamientos sobre las calzadas de las vías que fija el presente acuerdo; igualmente queda prohibida la ocupación de los espacios de uso público para la reparación de auto motores o para cualquier otra actividad similar por parte de particulares.

**ARTICULO 97. Programas de Publicidad.** Queda prohibido utilizar en forma permanente el espacio de uso público para hacer propaganda y / o publicidad de cualquier naturaleza; por ello las cubiertas y culatas de las edificaciones no podrán utilizarse para estos fines.

**ARTICULO 98.** La Alcaldía municipal podrá conceder autorizaciones para la colocación de pancartas y pasacalles, si se cumplen los siguientes requisitos :

- Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la administración municipal.
- Que los avisos o pancartas sean renovables o no tengan un área mayor de 1.50 m<sup>2</sup>.
- Que el contenido de lo anunciado no atenté contra la salud o el bienestar de la comunidad.
- Que los autorizados presenten recibos que demuestren previo pago de los impuestos correspondientes.

**ARTICULO 99.** Se autorizan anunciados en los locales comerciales si cumplen con los siguientes requisitos:

Que sea adosados en las fachadas de las edificaciones.

- Que en su diseño se adopte a la disposición de las fichas , y que el área sea igual a la inferior a 1.50 m<sup>2</sup>

**ARTICULO 100. Empate Entre Edificaciones.**

Toda edificación nueva debe presentar soluciones de empate con sus vecino.

Cuando al construir resulten culatas porque las construcciones adyacentes no tengan la altura reglamentaria o en razón de la pendiente de las vías las culatas resultantes deberán terminarse con los materiales de las fachadas principales, siendo la exigencia mínima pañetarlas y pintarlas.

#### **ARTICULO 101. Embellecimiento de Fachadas.**

La Alcaldía fijará por decreto las obligaciones de enlucimiento de fachadas y culatas por parte de los propietarios, fijando plazos y estableciendo sanciones que correspondan en caso de incumplimiento por parte de los propietarios.

#### **ARTICULO 102. Construcción y Reparación de Andenes.**

La Alcaldía fijará por decreto la obligación de construir o reparar los andenes y zonas peatonales por parte de los propietarios, fijando las normas, los plazos y las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento. Estos deben guardar una armonía de diseño, altura, ancho y pueden empatar en forma de rampa siempre y cuando la superficie sea antideslizante

#### **ARTICULO 103. Normas para la Construcción de Andenes.**

Los andenes se construirán en materiales durables y antideslizantes con una altura normalizada de 0.18 metros sobre la calzada.

La pendiente máxima en rampa que es aceptable es del 8% , para pendientes mayores.

Se construirán escalones que no superen los 0.20 metros.

#### **ARTICULO 104. Arborización.**

Las vías y parques de la ciudad se arborizan con las especies que se señalen en la cartilla del Mobiliario Urbano, diseñada por la Administración Municipal, UMATA, y oficina de plantación de acuerdo con las normas de separación y cuidado que allí se fijan de acuerdo con las autoridades ambientales..

**ARTICULO 105.** las Urbanizaciones nuevas entregarán las vías arborizadas en las edificaciones nuevas es obligatorio sembrar como mínimo un árbol por cada predio construido.

**ARTICULO 106. Cartilla del Mobiliario Urbano.**

Autorizase a la Alcaldía Municipal para realizar dentro de los seis meses siguientes a la fecha de expedición de este Acuerdo, el estudio de una Cartilla del Mobiliario Urbano que contemple los siguientes aspectos :

- Diseño de los equipamientos y mobiliario urbano : bancas, faroles, papeleras, canecas, buzones e hidrantes.
- Diseño del equipamiento recreativo especial para parques y jardines.
- Diseño de la señalización urbana.
- Diseños tipo para andenes y zonas peatonales.
- Normas legales y de manejo administrativo.

**ARTICULO 107. Protección al Medio Ambiente.**

El control, manejo y preservación del medio ambiente en el ámbito municipal tanto urbano como rural se ceñirán en todo lo dispuesto por la ley 09 de 1979, - Código Sanitario Nacional y el decreto 2811 de 1974. – Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de protección al Medio Ambiente y el estatuto de uso del suelo en el municipio de Tipacoque.

**ARTICULO 108.** La secretaría de Obras Públicas y/o la Oficina de Planeación darán aviso a las autoridades nacionales encargadas del control del medio ambiente de las infracciones a estas normas para que se apliquen las sanciones del caso.

**DESARROLLO DEL ESPACIO PRIVADO.**

**ARTICULO 109.** Adóptese una política específica de desarrollo del espacio privado con el objetivo de dotar a la administración municipal de herramientas para controlar la acción de los particulares en la construcción de la ciudad y para garantizar el cumplimiento de las políticas de desarrollo urbano y desarrollo del espacio público enunciadas en el presente Acuerdo, así como la coherencia de la localización de actividades y de perfil urbano y el control cualitativo de los nuevos desarrollos.

**ARTICULO 110.** Para la Ejecución De la política específica de Desarrollo del

Espacio Privado se adoptan seis (6) programas: 1) Clasificación del uso del suelo urbano, 2) Normas de volumen y arquitectura, 3) Localización de usos y patrones de desarrollo del suelo urbano, 4) Normas de diseño y construcción, 5) Vivienda y 6) Sanciones.

## **USOS DEL SUELO URBANO**

### **ARTICULO 111. Programa de Clasificación de Usos del Suelo Urbano.**

Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano las actividades de la comunidad y los correspondientes usos de suelo se clasificarán con base en cuatro (4) actividades básicas: 1) vivienda, 2) comercio, 3) industria y 4) institucional y servicios a la comunidad.

**ARTICULO 112.** Cada una de las Actividades Básicas descritas en el artículo anterior se clasificará en grupos afines para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización.

**ARTICULO 113.** La Administración Municipal determinará mediante Resolución el grupo de clasificación correspondiente a actividades no especificadas en la presente normativa.

**ARTICULO 114.** La Administración municipal tiene derecho de prohibición sobre cualquier uso del suelo urbano que se considere nocivo para la conservación del medio ambiente, la seguridad social, la moral y la salud, así esté implícitamente permitido por el presente Acuerdo.

**ARTICULO 115.** Vivienda. Se definen como usos de vivienda aquellos destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico de vecindario.

**ARTICULO 116.** Se dará prioridad al mejoramiento y/o preservación de las condiciones de las áreas de vivienda.

Con este fin quedan expresamente prohibidas en áreas de viviendas todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticos, de salud, seguridad y/o moral.

**ARTICULO 117.** Las áreas de vivienda se clasifican en tres (3) grupos:

- Áreas de vivienda unifamiliar y /o Bifamiliar:

Son aquellas áreas designadas para ocupación de una (1) o dos (2) viviendas por predio.

- Areas de vivienda multifamiliar :

Son aquellas áreas designadas para ocupación en altura de más de dos (2) viviendas por predio.

- Agrupaciones de vivienda:

Son aquellas áreas designadas para ocupación de más de dos (2) viviendas por predio copropiedad de áreas libres y comunales.

### **ARTICULO 118. Actividades Comerciales.**

Se definen como usos de actividad comercial aquellos destinados a la venta, distribución, trueque y / o intercambio de bienes, productos y / o servicios.

**ARTICULO 119.** Los usos de actividad comercial se clasifican en cuatro (4) grupos:

**GRUPO 1.** Complementario a la vivienda por cuanto distribuyen artículos de primera necesidad, que no requieren locales especializados ni ocasionan congestiónamiento del tráfico urbano ni molestias al uso residencial.

Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades :

Venta de alimentos al detal, Servicios personales, Miscelánea, Cafeterías, heladerías, Droguerías

**GRUPO 2.** Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda pero que por su propia actividad generan congestiónamiento de vías, requieren de locales especializados pero que no producen ningún tipo de contaminación.

Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Almacenes de ropa, calzado, Electrodomésticos, Ferreterías. Restaurantes, Bancos, Oficinas, Consultorios, Funerarias, Venta de licores, Lavanderías, Reparación de artículos domésticos.

**GRUPO 3.** Los que por su magnitud requieren locales especializados y bodegas, áreas específicas de estacionamiento para usuarios y para carga, poseen más

de 10 empleados y que requieren de servicios de infraestructura diferentes a los existentes en el sector. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades :

Supermercados, Cines, Venta y exhibición de vehículos, Venta de alimentos al por mayor, Depósitos y graneros , Venta de maquinaria, Tabernas , Discotecas, Griles, billares, Servicios, Venta de inmuebles, Hoteles y estaderos, Salas de teatro y auditorios, Centros de convenciones

**GRUPO 4.** Los que contaminan el medio ambiente con ruido, polvos, olores y requieren controles especiales por los riesgos que ocasionan. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

Estaciones de servicio, Talleres de vehículos, Talleres de Ornamentación, Bodegas, Materiales de construcción, Ventas de insumos industriales, Polvorerías, Depósitos de distribución de combustibles, Venta de productos agroquímicos

#### **ARTICULO 120. Actividades Industriales.**

Se definen como usos de actividad industrial aquellos destinados a la producción, transformación y/o reconstrucción de bienes y productos.

**ARTICULO 121.** Los usos de actividad industrial se clasifican en tres (3) grupos:

**GRUPO 1.** Industria doméstica complementaria con la vivienda, no requiere locales especializados, no ocasiona molestias al uso residencial ni contaminación, y cuyo número de empleados es inferior a tres (3). Este grupo esta conformado entre otras por las siguientes actividades :

#### **CONFECCIONES TEXTILES, ARTESANÍAS.**

**GRUPO 2.** Industria liviana. No producen efectos tóxicos y contaminantes explosivos pero requieren de controles de ruidos, calor, vibraciones y desechos como humo, aguas residuales, basuras.

Requieren de espacios de almacenamiento, área de carga y descarga con un número de empleados mayor de 3 o que requieren servicios de infraestructura diferentes a los que ofrece el sector. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades :

Alimentos para consumo humano. Fábricas, Carpinterías, Talleres o industrias metálicas y Talabarterías, Fábricas mayores de textiles, alimentos y otras



**GRUPO 3.** Son las que por el tamaño y magnitud de los impactos que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal sea el industrial, o en predios que le permitan rodearse de áreas de protección que limiten o minimicen las molestias, con un número de empleados mayor que tres (3) y que requieren de servicios de infraestructura diferentes a los que ofrece el sector. Requerirán del concepto favorable de la junta de planeación para su ubicación. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Fábricas de baldosines, prefabricado de concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima, Fábricas de cemento, Fábricas de ladrillo, tejas y materiales en cerámica, Fábrica de alimentos concentrados para animales, Sitios de secamiento, Tostadoras.

**ARTICULO 122. Actividades Institucionales y de Servicio a la Comunidad.**

Se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad a aquellos destinados a actividades comunitarias o a la presentación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes Ejecutivo, Legislativo y / o Judicial.

**ARTICULO 123.** Los usos de actividad institucional y de servicios a la comunidad se clasifican en tres (3) grupos:

**GRUPO 1.** Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.

Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Asistenciales – sala cuna, guardería, jardín infantil, puestos de salud y hogares infantiles, Culturales – salas comunes, Bibliotecas -, Educacional – Escuelas -, Culto – Capillas o Iglesias-

**GRUPO 2. Servicios del Sector.** Establecimientos con cubrimiento de sector o de toda la ciudad que por su magnitud o actividad produce impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona.

Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades :

- Instalaciones de administración pública, Clínicas, hospitales y ancianatos, Colegios y universidades, Establecimientos para recreación y deporte, Clubes

**GRUPO 3.** Establecimientos considerados especiales por su carácter único dentro de la ciudad y que por la magnitud de sus actividades producen impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona.

Por sus características especiales y el gran impacto urbano que genera este tipo de equipamiento requerirá para su localización de estudios específicos, y la aprobación por parte de la Junta de Planeación quien determinará las normas para cada caso. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades :

- a. Plazas de mercado.
- b. Centrales de abastos
- c. Mataderos
- d. Plazas de ferias
- e. Estadios
- f. Coliseos
- g. Plaza de toros
- h. Terminales de Transportes
- i. Cementerios
- j. Basureros
- k. Estaciones de bomberos
- l. Cárceles
- m. Instalaciones militares y similares
- n. Centros exposiciones agroindustriales

### **Normas de Volumen y Arquitectura**

#### **ARTICULO 124. Normas de Volumen y Arquitectura.**

Adoptase un conjunto reglamentario de normas de volumen y arquitectura con el objetivo de definir pautas específicas para la ocupación y desarrollo de predios. El presente reglamento rige para las edificaciones nuevas, las ampliaciones y reformas en el área urbana de la municipalidad e involucra cuatro (4) factores que determinan la configuración de volumen y arquitectura en el desarrollo del espacio privado; 1) paramentos, retiros de antejardín y voladizos, 2) alturas de edificación 3) aislamientos , y 4) patios interiores, laterales y posteriores.

#### **ARTICULO 125. Paramentos.**

Adoptase una reglamentación de paramentos entendidos estos como planos verticales que limitan la fachada de una edificación para efectos de garantizar un perfil de vías armónico y coherente ciñéndose a los lineamientos específicos

de desarrollo de la red vial y ambiental representada en antejardines, parques y zonas verdes.

**ARTICULO 126.** Los requerimientos de paramentos se aplicarán con base en dos (2) grupos :

**GRUPO 1. Empate.** Construcciones que deben empatar con construcciones vecinas, manteniendo el paramento, en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, se adoptará la tendencia general de la cuadra o se buscará un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas.

Deberá mantenerse rigurosamente el empate de paramentos en la zona de conservación y preservación en aras de mantener la calidad y fluidez de su espacio urbano.

**GRUPO 2. Retrocesos.** Construcciones que deben dejar 3.00 m., de retroceso, en los predios ocupados por vivienda este retroceso se hace equivalente al retiro de antejardín.

La Administración Municipal determinará los retrocesos en los casos de construcciones sobre vías en las cuales están proyectados ensanches o ampliaciones de calzadas y / o andenes.

**ARTICULO 127. Retiros de Antejardín.** El retiro de antejardín es obligatorio en los siguientes casos:

- En las zonas urbanas que así lo requieren según las normas establecidas para cada zona.
- Sobre otras vías que a juicio de la Secretaria de Planeación deban tenerlo.
- Sobre en tramos de vías donde en un setenta por ciento (70%) de la longitud se haya previsto en el pasado, con el fin de preservar las condiciones ambientales de estas vías.

**ARTICULO 128.** Los retiros de ante jardín no pueden ser ocupados para otra actividad diferente del recreo de los propietarios y ornato de la ciudad.

**ARTICULO 129.** En ningún caso se admitirán construcciones de cualquier tipo. El cierre del retiro de antejardín será una barda de máximo 0.60. m., de altura que puede completarse con una reja que permita la vista, de 0.90 m., de altura.

**ARTICULO 130. Voladizos.** Los voladizos del primer piso deberán localizarse a una altura mínima de 2.5 m., sobre el nivel oficial del predio. La profundidad del voladizo será de 0.6 m., en todas las vías de la ciudad con las siguientes excepciones:

- En caso de existir voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, en cuyo caso la Administración Municipal establecerá el voladizo obligatorio por tramos de vías no inferiores al costado de una manzana.
- En las vías que la Administración Municipal reglamente en forma específica.
- En el sector de preservación y conservación no se permitirán voladizos, pero se autorizarán aleros, los cuales mantienen el carácter existente del sector. En estos casos se deberá buscar el empate con los aleros de edificaciones vecinas si los hay y/o mantener la dimensión de alero predominante en los tramos de vías correspondientes.

**ARTICULO 131. Alturas de Edificación.** Adóptese una reglamentación de alturas de edificación para efectos de garantizar una ocupación racional del suelo urbano y perfiles de vías y urbanos armónicos y coherentes. Se entiende como altura de edificación a distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cubierta del último piso.

**ARTICULO 132.** Los requerimientos de altura de edificación se aplicarán con base en tres (3) grupos definidos según el carácter, tamaño e importancia de las vías urbanas.

- a. Grupo 1 – de 1 a 2 pisos
- b. Grupo 2- hasta 3 pisos
- c. Grupo 4- la requerida según el uso.

**ARTICULO 133.** Las remodelaciones o edificaciones nuevas en la zona de conservación y preservación deberán empatar con las alturas de las edificaciones vecinas y / o fortalecer la tendencia predominante en el tramo de vía en que estén localizados.

**ARTICULO 134. Aislamientos .**

Adoptase una reglamentación de aislamientos para efectos de garantizar una ocupación racional de los predios y evitar inconvenientes interferencias entre usuarios.

**ARTICULO 135.** El aislamiento posterior entendido como la distancia entre plano vertical posterior de la edificación y el correspondiente lindero posterior del predio se reglamenta en su función de la altura de las fachadas interiores, así :

No exige aislamiento lateral en ninguna zona de la ciudad, a menos que sea aconsejable como parte de la solución de empate con las edificaciones vecinas.

En este caso, la medida del aislamiento será de 3.0 m., como mínimo, si hay ventanas con vista.

**ARTICULO 138.** Patios y buitrones. Los patios se reglamentan en función de las alturas de las fachadas que los delimitan, así :

**TABLA REGLAMENTACIÓN PATIOS Y BUITRONES EN ZONA URBANA**

ALTURA MAXIMA METROS	LADO MINIMO METROS	PATIOS AREA M <sup>2</sup>
6.0	3.0	9.00
9.0	3.0	16.00

**ARTICULO 139.** Los patios de dimensión o área menor se consideraran buitrones y por ellos se podrán ventilar baños y espacios de circulación únicamente.

**ARTICULO 140. Normas de estacionamientos.**

Adoptase una reglamentación de estacionamiento para vehículos a motor con el fin de garantizar el adecuado flujo vehicular en el sistema vial de la ciudad y la conveniencia y seguridad de los usuarios.

**ARTICULO 141.** Los grupos de estacionamientos requeridos y su capacidad en número de vehículos se definen en el cuadro “ Requerimientos de estacionamiento” incluido en el presente Acuerdo.

Los requerimientos de parqueaderos estarán establecidos según el estrato socio – económico a que este dedicada la urbanización y la construcción, mediante concepto previo de la Secretaría de Plantación, y serán los siguientes:

- Viviendas.

- Residentes                    1 cupo de esta. Por cada 3 viviendas
- Visitantes                    1 cupo de esta. Por cada 8 viviendas
- Comercio                    1 cupo por cada 80 m2 área construida
- Institución                    1 cupo por cada 100 m2 área construida
- Industrial                    1 cupo por cada 100 m2 área construida.

Los parqueaderos para visitantes se contabilizarán como parte de la cesión B. El área mínima de cada parqueadero será de seis por dos cincuenta ( 6.00 x 2.50) m.

### **Localización usos patrones de desarrollo del Suelo Urbano.**

**ARTICULO 142.** Programa de localización de usos y desarrollo del suelo según zonas urbanas de tratamiento.

Adoptase una normativa de localización de usos del suelo urbano específica para cada zona urbana de tratamiento.

Esta reglamentación por zonas definirá la localización de usos y de patrones de desarrollo del suelo según la importancia de las vías urbanas definidas en el plan vial.

**ARTICULO 143.** Los patrones de uso desarrollo de cada zona urbana de tratamiento, se definan para cada tipo de vía en términos de tres (3) patrones complementarios :

#### **Patrones Básicos.**

Clasificación de usos permitidos, complementarios, condicionados o restringidos, paramentos y retiros de ante jardín, Alturas y edificación, Patrones Complementarios, Aislamientos laterales y posteriores, Patios Interiores, Requerimientos de estacionamientos

El grupo de factores reglamentarios recibe esta denominación por cuanto se define en términos de la reglamentación de alturas, uso, áreas y / o número de inmuebles.

**ARTICULO 144.** Adoptarse la normativa de patrones de localización de usos y desarrollo para cada una de las zonas urbanas de tratamiento del a cabecera municipal de Tipacoque, según los cinco (5) cuadros anexos, los cuales forman parte integral del presente acuerdo.

## **NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN**

**ARTICULO 145.** Adoptarse de diseño y construcción como elemento básico para la construcción del municipio, utilizando principios edificativos establecidos en la legislación nacional. La aplicación de estos programas busca garantizar la estabilidad y calidad de las edificaciones. Este programa comprende (3) áreas:

- 1. Especificaciones constructivas y estructurales, 2. Protección contra incendios.
- 3. Requisitos especiales para locales e industria mayor.

### **ARTICULO 146. Normas de Especificaciones Constructivas y Estructurales.**

Adoptase una reglamentación de especificaciones constructivas y estructurales para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el fin de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios.

**ARTICULO 147.** La Aplicación de Normativas sobre especificaciones constructivas se regirá en todo a lo dispuesto al decreto 1400 de 1984 sobre construcciones sismorresistentes.

### **ARTICULO 148. Estructura de Concreto.**

Las edificaciones de dos o tres plantas deberán construirse en concreto armado, cumpliendo las normas sismorresistentes y de homogeneidad y compatibilidad en los diseños.

**ARTICULO 149.** En todos los casos para la edificación vaya a regularse por el régimen de propiedad horizontal, las placas o losas deberán ser de concreto armado.

### **ARTICULO 150. Secuencia de Normas o Cálculo Sismo-resistente:**

1. Localización del lugar donde se construirá la edificación .
  2. Determinación del riesgo sísmico correspondiente.
- Determinación del espectro del diseño para el sitio. Este espectro consiste en la representación de las encuestas de una gran variedad de edificaciones en un sismo dado, de tal manera que pueda evaluarse la respuesta particular de un

edificio conociendo su periodo fundamental de vibración .

3. Determinación de procedimientos de análisis de la estructura.
  - Obtención de las fuerzas sísmicas para las cuales deben diseñarse la estructura , en función del espectro en respuesta, afectado por la respuesta del suelo , por la importancia intrínseca de la edificación y por su regularidad o por irregularidad.
4. Análisis de la estructura.
5. Evaluación de desplazamientos.
  - Verificación de los desplazamientos piso a piso para que no excedan los límites previstos.
6. Diseño propiamente dicho de la estructura .

#### **ARTICULO 151. Clasificación de las Edificaciones Según su Uso.**

**GRUPO 1.** Comprende las edificaciones que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo debe incluir hospitales, centro de salud, estaciones de Bomberos, estaciones de Policía, centrales telefónicas, Edificios de Acueductos, etc.

**GRUPO 2.** Cualquier edificación en donde se pueda reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre donde pueden haber más de 2000 personas a la vez. Escuelas universidades almacenes con más de 500 m<sup>2</sup> por piso y todas aquellas edificaciones en donde sus ocupantes estén restringidos en sus movimientos o donde pueda presentarse pánico general.

**GRUPO 3.** Todas las edificaciones cubiertas por el alcance de este código, pero que no sean incluidos en los grupos 1 y 2 .

#### **ARTICULO 152. Principios Generales para el buen Comportamiento Sismo – Resistente de Edificaciones de uno o dos pisos.**

- Deberá proveerse a la estructura de un sistema de resistencia sísmica de derivado de un conjunto de muros de carga y de muros transversales, sobre la base de los muros solo soporta adecuadamente cargas en la dirección de su



propio plano.

- Edificación deberá ser lo más simétrica posible. Deberá evitarse bloques largos y angostos donde su longitud sea más de tres veces su ancho.
- Los muros deberán tener un amarre mediante vigas y columnetas que garantizan su adecuado comportamiento.
- Deberán proveerse de diagramas que amarren sus muros. Las entrepistas y los techos, convenientemente concebidos y construidos, pueden cumplir adecuadamente la función de diagrama.
- El peso de la edificaciones hace que las fuerzas sísmicas sean cada vez mayores. Edificaciones más ligeras, deberán soportar fuerzas sísmicas más bajas.

#### **ARTICULO 153. Normas de Seguridad y de Protección contra Incendio.**

Autorizarse al Alcalde municipal para expedir por decreto normas complementarias sobre seguridad y de protección contra incendio, que será de obligatorio cumplimiento por parte de todas las edificaciones actuales y futuras del municipio.

#### **ARTICULO 154. Requisitos Especiales para el Funcionamiento de Locales Comerciales e Industriales Mayores**

- Comercio grupo 3 y 4 e industria grupo 3 . los establecimientos antes mencionados deben llenar los siguientes requisitos para su funcionamiento en cualquiera de las zonas urbanas donde son permitidos :
- El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura de 1 primer piso, empañetado y pintado.
  1. Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.
  2. Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra incendio que el municipio establezca o que sean ordenados por la legislación departamental o Nacional.
  3. En la zona urbana el local debe estar cubierto en un 60% como mínimo para proteger de ruidos al vecindario.

**ARTICULO 155.** Para su funcionamiento las estaciones de servicios deben cumplir con las siguientes normas:

1. Los accesos y salidas deben ubicarse a 30 m., como mínimo de los cruces de las vías V1 - V2 - V3 con cualquier otra vía urbana a 20 m., de los cruces viales de vías secundarias.
  2. Se dispondrá de una bahía sobre la vía para facilitar el acceso y salida de vehículos .
- Los predios serán delimitados con sardinales de 0.18 m., de altura para separarlos de las vías públicas y puntualizar los sitios de acceso y salida.
  - La instalación de tanques para combustibles y la operación de venta se regirán por lo ordenado por el código de policía de Boyacá y en la ley 09 de 1979. - Código Sanitario Nacional.

#### **Sanciones .**

**ARTICULO 156.** De acuerdo a la ley 9 de 1989 - Art. 66 el Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones Urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción :

- Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y 200 salarios mínimos mensuales cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia requiriéndola o cuando esta halla caducado, o en contra versión a lo preceptuado en el, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra de suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación de la persona en el predio.
- Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual 200 salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta , estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble, y la suspensión de servicios públicos, excepto cuando existen prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

- La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia contravención a las normas urbanísticas, y la demolición como parte del inmueble no autorizada o construida en contravención a lo previsto a la licencia. Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y 200 salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de Planeación o las administrativas en su efecto, además de la demolición de cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia de cerramiento sea de un 90% como mínimo de que se garantice a la ciudadanía del disfrute visual del parque o zona verde. suerte

**ARTICULO 157.** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al tesoro Municipal se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola continuará rigiéndose por el artículo 60 del Decreto Ley 1333 de 1986 – Código del régimen Municipal.

**ARTICULO 158.** De Acuerdo a la ley 9 de 1989 - art 67 los actos de Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de obras, la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional serán suspensiones de las acciones contencioso - Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante los Tribunales se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo será por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde o quien haga sus veces.

La Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluya en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrársela por jurisdicción coactiva si es del caso.

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

## INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

### SISTEMA VIAL MUNICIPAL

**ARTICULO 159.** El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

**ARTICULO 160:** El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las vías Nacionales: Carretera Central del Norte con 13.5 Kms.
2. Regionales que lo cruzan: 7 Tramos Departamentales con 74,9 Kms.
3. Las vías locales principales y secundarias: 10 tramos Municipales con 49,6 Kms.

**ARTÍCULO 161: PLAN VIAL URBANO:** Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta en el plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos. (Ver Mapa: Vías Urbanas).

**ARTICULO 162:** Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

**ARTICULO 163:** La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vía como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera (Entre 6 a 8 metros)

**ARTICULO 164:** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo

propuesto.

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

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

**ARTICULO 165:** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

**ARTICULO 166:** Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

**ARTICULO 167:** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

a-Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

b-Por expropiación según lo determina la Ley.

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

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

**ARTICULO 168:** Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

**ARTICULO 169:** Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios

necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 170:** La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

a -Cantidad y flujo de tráfico

b -Ancho de vías y características de su diseño

c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales

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

**ARTICULO 171:** Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

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

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

#### **NOMENCLATURA:**

**ARTICULO 172:** La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano de propuestas de nomenclatura.

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

#### **SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES**

**ARTICULO 173:** Los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total, con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

### **SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS**

**ARTÍCULO 174:** Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento, mediante la creación de la Empresa u Oficina de Servicios Públicos, de conformidad con la Ley.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

### **SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTÍCULO 175:** Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro), parques etc.

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del EOTM armonizando con el PDM.

## **SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

**ARTÍCULO 176:** Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas urbana y/o de expansión. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el Programa de Ejecución del EOTM, armonizado con el PDM.

## **NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS**

**ARTICULO 177:** El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollara con las normas establecidas en la Reglamentación Urbanística descrita a continuación.

**ARTICULO 178:** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

## **NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**ARTICULO 179: TAMAÑO DEL LOTE,** Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente reglamentadas por la Oficina de Planeación Municipal, indicadas para cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

**ARTICULO 180: DENSIDAD MAXIMA,** Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima. Ver cuadro normas urbanísticas. Esta debe ser reglamentada por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 181: INDICE MAXIMO DE OCUPACION,** Se hará explícito en



cada uno de los sectores y subsectores y será aplicable a todos los usos permitidos. Este debe ser reglamentada por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 182: INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION,** Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos. Este debe ser reglamentada por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 183: CESIONES PUBLICAS,** Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

**a. - Para Vías Locales Públicas:** Es obligatorio la cesión del 9% del área total del lote para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación de nuevos proyectos y sus usos, podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

**b. - Para Vías del Plan Vial y/o Areas Destinadas a la Provisión de Servicios Públicos:** Municipales tales como: colectores de redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 6% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

**c. - Para Zonas Verdes y Comunales a Escala Municipal (Cesión Pública):**

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cual estará definida en la demarcación que expida la junta de

Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

#### **ARTICULO 184: CESIONES COMUNALES:**

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote. Para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada uno de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

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

- 1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda
- 2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

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

**ARTICULO 185: REVEGETACION OBLIGATORIA,** Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

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

**ARTICULO 186: VIVIENDA CELADOR,** Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

- a. - En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad - No se podrá enajenar. Área máxima 50M2.
- b. - En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad y preferiblemente a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

**PARAGRAFO:** Toda agrupación o conjunto multifamiliar que albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2.

**ARTICULO 187: OPCIONES DE INTERVENCIÓN,** Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

- a.- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido. (conservación arquitectónica).
- b.- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
- c. - Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
- d.- Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

**ARTICULO 188: ALTURA MAXIMA,** Se establecen como alturas máximas

de construcción en el municipio las siguientes:

- a - un piso----- a cumbre: 5.00 mts
- b - un piso y altillo -----a cumbre: 7.50 mts
- c - dos pisos -----a cumbre: 7.50 mts
- d - dos pisos y altillo-----a cumbre: 10.00 mts

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

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

**ARTICULO 189: AISLAMIENTOS:** Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.  
De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, emhradizados y arborizados.

- En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
- No podrán ser ocupados por construcciones.
- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
- En caso de agrupaciones o conjuntos multifamiliares, comerciales o edificaciones institucionales, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción.

De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

Posteriores : Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

**ARTICULO 190: EMPATES,** Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**PARAGRAFO:** Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

- Aislamiento lateral o posteriores: Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

**ARTICULO 191: SOTANOS Y SEMISOTANOS:** Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.

- a. - Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.
- b. - Semisótanos: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público- El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 mtrs. sobre el nivel del sardinel de la vía.

**PARAGRAFO:** En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

**ARTICULO 192: VOLADIZOS,** Sobre vías: Los reglamentados por la Oficina de Planeación Municipal serán los máximos.

Laterales : Los reglamentados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos.

Posteriores: Los reglamentados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

**ARTICULO 193: PATIOS.** Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima: 9m<sup>2</sup>- Lado mínimo 3 metros  
Para multifamiliares: área mínima: 16m<sup>2</sup>- Lado mínimo 4 metros.

**ARTICULO 194: CERRAMIENTO DEL PREDIO:** Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

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

En el sector rural: Cercas transparentes - Arborización en los linderos  
Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación.

**ARTICULO 195: PUESTOS PARA VEHICULOS:** Deberán ubicarse dentro del predio. Pueden ser cubiertos ó al aire libre. Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

### **PARTE III COMPONENTE RURAL**

#### **POLITICAS DE OCUPACION Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO**

**ARTICULO 196:** Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacía el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.

#### **ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 197.** Este es el Reglamento de los usos del suelo de las zonas

rurales del Municipio de Tipacoque, sin perjuicio de los que sean expedidos por entidades competentes, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución No. 0276 de mayo de 1.999 emanada por CORPOBOYACÁ.

**ARTÍCULO 198.** Las zonas rurales son aquellas comprendidas dentro de los límites administrativos municipales, excluidas las zonas urbanas y suburbanas delimitadas por los Acuerdos municipales vigentes en la fecha de expedición del presente acuerdo o por aquellos que se adopten en el futuro en concordancia con las disposiciones legales.

**ARTÍCULO 199.** Forma parte de este reglamento el Mapa de Reglamentación de Usos del Suelo del Territorio Municipal a escala 1:25,000. El cual contiene la delimitación cartográfica de las diferentes zonas y subzonas comprendidas en ellas.

**ARTÍCULO 200.** Para efectos de la determinación de usos en las diversas zonas y subzonas del área de jurisdicción del municipio se distinguen cuatro clases:

1. Uso principal
2. Usos compatibles
3. Usos condicionados
4. Usos prohibidos.

**El Uso Principal.** Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas o eficiencia desde los puntos de vista ecológico y socioeconómico.

**Los Usos Compatibles.** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales renovables.

**Los Usos Condicionados.** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el suelo principal, y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales renovables.

**Los Usos Prohibidos.** Son aquellos incompatibles con el uso principal de la zona o subzona, con las características ecológicas de los suelos con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

## **CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 201.** Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, se zonifica el territorio del municipio de la siguiente forma: (Ver Mapa: Reglamentación) de los usos del suelo en Tipacoque.

### 1. Zona de Protección.

Subzonas forestales

Subzonas de páramo, subpáramo y nacimientos de aguas

Subzonas de rondas de cuerpos de aguas

Subzonas hitórico-culturales

### 2. Zonas Agropecuarias

Subzonas agropecuarias tradicionales

Subzonas agropecuarias semi-intensivo o semi-mecanizada

Subzonas agropecuarias intensivas o mecanizadas

### 3. Zonas de Recreación

### 4. Zonas de Servicios Rurales

Subzonas de corredores viales lineales

Subzonas de núcleos de servicios rurales

### 5. Zonas Industriales

### 6. Zonas Minero Extractivas

Subzonas de Explotación con fines de rehabilitación geomorfológica y ecológica.

Subzonas de minería y materiales de construcción.

### 7. Zonas de Restauración o Rehabilitación Ecológica

### 8. Zonas de Recreación ecoturística

### 9. Zonas Históricas, culturales y de protección del paisaje



## 10. Areas de Protección de Infraestructura para Servicios Públicos

**ARTÍCULO 202. ZONAS DE PROTECCIÓN.** Son Zonas de Protección aquellas áreas que ameritan ser conservadas o protegidas por razones ecológicas o culturales y que se caracterizan por su relieve de ondulado a escarpado, con suelos predominantemente pedregosos y superficiales, de mediana a baja calidad agrológica, con clima de altas precipitaciones, bajas temperaturas, intensa radiación solar, con vegetación de tipo nativo y baja altura.

Las Zonas de Protección son las que aparecen en el Mapa de Reglamentación de los Usos del Suelo de Tipacoque. Identificados con los Nos: Z.1 y Z.15.

**ARTÍCULO 203. SUBZONAS FORESTALES.** Son aquellas zonas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o restablecimiento de la vegetación nativa protectora o al establecimiento de plantaciones forestales protectoras o protectoras productoras o productoras. Identificadas con el Mapa No. Z.2.

### 1. AREAS FORESTALES PROTECTORAS.

Su finalidad exclusiva es la protección de aguas, suelos, flora, fauna, más diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos renovables. Identificados con el Mapa No. Z.3.

**Uso Principal.** Conservación.

**Uso Compatible.** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos Condicionados.** Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios como gomas, resinas u otros cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas.

Establecimiento de plantaciones forestales protectoras o protectoras productoras, en zonas desprovistas de cobertura vegetal nativa.

Aprovechamiento persistente de las plantaciones protectoras - productoras que se establezcan.

**Usos Prohibidos.** Agropecuarios, mineros, industriales, urbanos, institucionales, quemas y tala de vegetación nativa, caza, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental.

## **2. AREAS PROTECTORAS - PRODUCTORAS.**

Su fin es proteger los recursos naturales renovables; deben ser conservadas con bosque nativo o sustituto o pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector. Identificado en el Mapa con el No. Z.4.

**Uso Principal:** Conservación.

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

**Usos Condicionados:** Agrosilvicultura, recreación general, establecimiento de plantaciones forestales protectoras - productoras, enbalses, infraestructura de servicios, vivienda del propietario y/o celador y aprovechamiento forestal persistente de las plantaciones establecidas.

**Usos Prohibidos:** Agropecuarios tradicionales e intensivos, minería industriales, urbanización, institucionales, quema, tala, caza y otros usos que ocasionen deterioro ambiental.

## **3. AREAS FORESTALES PRODUCTORAS.**

Su fin es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación, es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque. Identificadas en el Mapa con el No. Z.5.

**Uso Principal:** Mantenimiento y establecimiento de plantaciones forestales.

**Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación.

**Usos Condicionados:** Aprovechamiento de plantaciones forestales,

infraestructura para el aprovechamiento forestal, casa del propietario y de los trabajadores, agrosilvicultura y parcelaciones rurales.

**Usos Prohibidos:** Agropecuario tradicional o intensivo, minería, industriales diferentes a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de viviendas y otros usos que cause deterioro ambiental.

**ARTÍCULO 204.** Los predios ubicados en áreas de reserva forestal no pueden ser loteados con fines de construcción de viviendas no subdivididos en forma tal que resulte fracciones menores de tres hectáreas.

Puesto que el uso legal permitido en dichas áreas es el forestal, no podrá alejarse su destinación a otros fines para fragmentarlos en extensiones menores acogiéndose a las excepciones previstas en el Artículo 88 de la Ley 135 de 1961.

**ARTÍCULO 205. SUBZONAS DE PÁRAMOS, SUBPÁRAMOS, NACIMIENTO DE AGUAS Y OTRAS.** Son aquellas que sin ser reservas forestales tienen características de áreas forestales que ameritan protección. Identificadas en el Mapa con el No. Z.2.

**Uso Principal:** Conservación de la vegetación nativa y protección de las aguas, suelos y otros recursos conexos.

**Usos Compatibles:** Los previstos para las áreas de reserva forestal protectora - productora en el Artículo 8.

**Usos Condicionados:** Los previstos para las áreas de reserva forestal protectora en el Artículo 8.

**Usos Prohibidos:** Los señalados para las áreas de reserva forestal protectora - productora en el Artículo 8.

**ARTÍCULO 206. SUBZONAS DE RONDAS DE CUERPOS DE AGUA.** Son áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, y humedales en general. Identificadas en el Mapa con el No. Z.6.

El ancho de dichas rondas serán los siguientes (Río Chicamocha = 30

metros a cada lado), (Quebradas: Tipacoque, Galván, Potrero Colorado, Cabrerita, Calera y Amparo = 15 metros a lado y lado), (Resto de Quebradas = 10 metros a lado y lado), (Humedales Parte Alta = 100 metros alrededor de la acequia o cauce). En dicha franja debe mantenerse vegetación natural o sustituta, arbórea, arbustiva, herbácea. El porte de la vegetación dependerá si el cuerpo de agua requiere o no de adecuación o mantenimiento mecánico.

**Uso Principal:** Conservación o restauración de la vegetación adecuada para la protección y mantenimiento del cuerpo de agua.

**Usos Compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa, construcción de obras de captación de aguas o de incorporación de vertimientos siempre que el usuario tenga concesión o permiso vigente, concedido por CORPOBOYACÁ.

**Usos Condicionados:** Establecimiento de plantaciones forestales si el cuerpo de agua no requiere mantenimiento mecánico. Construcción de obras de tratamiento de aguas residuales, siempre y cuando la vecindad no afecte el cuerpo de agua. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación y desagües de instalación de acuicultura.

**Usos Prohibidos:** Tala o rocería de la vegetación adecuada para la protección del cuerpo de agua. Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos.

**ARTÍCULO 207.** En razón de las características hidrodinámicos de la corriente, de la conformación del cauce, de la topografía y demás condiciones del sector el Director Ejecutivo de CORPOBOYACÁ, con base en los estudios técnicos correspondientes, podrá determinar una mayor o menor anchura de la ronda de protección a que se refiere el Artículo anterior.

**ARTÍCULO 208. SUBZONAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICO - CULTURAL.** Son aquellos que deben manejarse en forma especial por haber sido declarados o que se declaren como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos o culturales que albergan o representan. Identificadas en el Mapa con el No. Z.11.

**Uso principal:** Conservación de valores históricos o culturales, investigación histórico cultural.

**Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área, investigación controlada relacionada con los R.N.R.

**Usos Condicionados:** Agricultura tradicional, recreación general, embalses, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales.

**Usos Prohibidos:** Agricultura mecanizada, minería, y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico - cultural.

**ARTÍCULO 209. ZONAS AGROPECUARIAS.** Son aquellas áreas destinadas a los usos de agricultura y/o ganadería. Identificadas en el Mapa con los Nos: Z.7 y Z..8.

**ARTÍCULO 210. SUBZONAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL.** Son aquellas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos de y mediana o baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosa. Identificadas en el Mapa con el No.Z.8:

**Uso Principal:** Agropecuaria tradicional.

**Usos Compatibles:** Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y cunículas.

**Usos Condicionados:** Silvicultura, cultivos de flores, granjas porcinas, embalses, recreación general y cultural. Vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales siempre y cuando no resulten predios menores de tres (3) hectáreas y explotación de gravilleras, canteras o similares cuando el interés social lo exija, previo estudio de impacto ambiental.

**Usos Prohibidos:** Agricultura mecanizada, canteras, gravilleras, minería a cielo abierto, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera y loteo con fines de construcción de vivienda.

**ARTÍCULO 211. SUBZONAS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO O SEMINTENSIVO.** Son aquellas áreas de mediana capacidad agrológica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulados, profundidad de efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi - intensivo. Identificadas en el Mapa con el No.Z.7.

**Uso Principal:** Agropecuario tradicional o mecanizado y vivienda del propietario.

**Usos Compatibles:** Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas.

**Usos Condicionados:** Silvicultura, Cultivos de flores, granjas porcinas, embalses, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales siempre y cuando no resulten predios menores de tres (3) hectáreas.

La construcción y obras de infraestructura que se permita no puede sustraer más del diez por ciento (10%) a la Producción del área.

**Usos Prohibidos:** Canteras, gravilleras, minería a cielo abierto, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

**ARTÍCULO 212. SUBZONAS DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO:** Comprende las áreas de alta capacidad agrológica en las cuales se pueda prever las implantaciones de sistemas de riego y drenaje, caracterizadas por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

No se encuentran en el Municipio.

**Uso Principal:** Agricultura y ganadería mecanizadas o altamente tecnificadas.

**Usos Compatibles:** Vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos

institucionales de tipo rural.

**Usos Condicionados:** Silvicultura, cultivos de flores, embalses, agroindustria, infraestructura de servicios y granjas avícolas, cunículas y porcinas.

**Usos Prohibidos:** Recreación general y cultural, centros vacacionales, minería a cielo abierto y subterránea, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

En casos especiales en el que el interés social lo exija se podrá autorizar la explotación de gravilleras y similares previa presentación y estudio de impacto ambiental y obtención de permiso de localización expedida por CORPOBOYACÁ.

**PARÁGRAFO:** Para todos los cultivos que se desarrollan bajo invernadero requiere presentación previa declaratoria de efecto ambiental y permiso de localización de CORPOBOYACÁ. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán de la siguiente forma:

- a. Area cubierta por invernaderos 0.70 (70%).
- b. Area de usos complementarios 0.20 (20%).
- c. Area en barreras perimetrales de aislamiento ambiental 0.10 (10%).

**ARTÍCULO 213.** En la zona de reserva agrícola que se creen en el municipio conforme el Decreto Ley 1333 de 1986, no se admitirán, en la subdivisión de predios las excepciones establecidas por el Artículo 88 de la Ley 135 de 1961 para obtener predios menores de tres (3) hectáreas, pues el uso exclusivo de estas zonas es el agropecuario.

**ARTÍCULO 214. ZONAS DE RECREACIÓN.** Son zonas de recreación aquellas áreas donde el medio y sus recursos sólo pueden ser aprovechadas con fines paisajísticos, para la recreación y/o turismo, dadas las características de topografía, paisaje, vecindad al agua, viabilidad y las posibilidades que ofrezca de dotar infraestructura y de servicios para la recreación masiva controlada. Identificadas en el Mapa con el No. Z.16.

**Uso Principal:** Recreación general, cultural, centros vacacionales, turismos y similares.

**Usos Compatibles:** Silvicultura, embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos.

**Usos Condicionados:** Agropecuario tradicional, mecanizados, servicios turísticos y parcelaciones vacacionales.

**Usos Prohibidos:** Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, usos urbanos y suburbanos.

**ARTÍCULO 215. ZONAS INDUSTRIALES.** Son zonas industriales aquellas áreas destinadas para la instalación y desarrollo de centros, agrupaciones o establecimientos industriales o manufactureros de cualquier género incluidos el almacenamiento de materias o productos.

No existen en el Municipio

**Uso Principal:** Industria y manufacturera en general.

**Usos Compatibles:** Agroindustrial.

**Usos Condicionados:** Canteras, gravilleras, minería a cielo abierto y subterránea, vías de comunicación, infraestructura de servicios viales, disposición de residuos sólidos y sistema de tratamiento de aguas residuales.

**Usos Prohibidos:** Urbanos, centros vacacionales, parcelaciones y rural.

**Parágrafo.** Para todos los usos incluido el principal se requiere permiso previo de localización concedida por CORPOBOYACÁ.

**ARTÍCULO 216. ZONAS DE CORREDORES VIALES Y NÚCLEOS DE SERVICIOS:** Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollo diferentes al uso principal de la zona respectiva.

**ARTÍCULO 217. SUBZONA DE CORREDORES VIALES LINEALES.** Son los tramos paralelos a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios a la infraestructura vial así: En franjas de 200 metros de ancho al lado y lado de la vía, medidas a partir del parámetro de una longitud de 600 metros, contados a partir del perímetro urbano de la



cabecera municipal.

**Uso Principal:** Industrias artesanales y agroindustriales que procesan productos de la región.

**Usos Compatibles:** Comercio e insumos agropecuarios, centros de acopio, productos agrícolas, servicio y bodegas industriales.

**Usos Condicionados:** Industria manufacturera de transformación institucionales y centros vacacionales.

**Usos Prohibidos:** Industria pesada metalmecánica, química, mineroextractiva, y parcelaciones.

#### **ARTÍCULO 218. SUBZONA DE NÚCLEOS DE SERVICIOS RURALES.**

Son aquellas zonas ubicadas en las intercepciones viales en las cuales se pueden establecer servicios de ruta así: a lo largo de cada vía en una longitud máxima de 300 metros contada a partir de la esquina de la intercepción, en una franja de 100 metros de ancho y con un aislamiento ambiental de 15 metros de ancho no edificable, medido a partir del parámetro de la vía. Si dentro del área delimitada existen predios o porciones mayores al área establecida el uso del servicio vial solo podrá desarrollarse a la extensión establecida en este Artículo, el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área contigua. Identificada en el Mapa con el No. Z.13.

**Uso principal:** Estaciones de servicios, paradores, restaurantes, servitecas y comercio en general.

**Usos Compatibles:** Centros de acopio de insumos agropecuarios.

**Usos Condicionados:** Industria manufacturera de transformación institucionales y centros vacacionales.

**Usos Prohibidos:** Industria pesada metalmecánica, química, minero - extractiva y parcelaciones.

**PARAGRAFO:** Para todos los usos incluidos el principal, previstos en este Artículo y en el Artículo anterior se requiere permiso previo de localización

expedido por CORPOBOYACÁ.

**ARTÍCULO 219. ZONA MINERO EXTRACIVAS.** Son aquellas áreas que debido a sus características geológico - mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto. Identificadas en el Mapa con los Nos: Z.9 y Z.12. Sin perjuicio de la zonificación que establezca el Ministerio de Minas y Energía.

**ARTÍCULO 220. SUBZONAS DE EXPLOTACIÓN CON FINES DE REHABILITACIÓN GEOMORFOLÓGICA Y ECOLÓGICA.** Son aquellas áreas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación antitécnica a que se han visto sometidas y que además se ubican en áreas del interés ecológico y ambiental. Identificadas en el Mapa con el No. Z.9. Sin perjuicio de la zonificación que establezca el Ministerio de Minas, Energía y Medio Ambiente.

**Uso Principal:** Adecuación de minas a cielo abierto, canteras gravilleras y similares, con fines exclusivos de rehabilitación morfoecológica.

**Usos Compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación económica y ambiental.

**Usos Condicionados:** Silvicultura, agropecuarios, urbanos, suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y embalses.

**Usos Prohibidos:** Durante la etapa de adecuación morfológica se prohíbe la recreación general y cultural, centros vacacionales, servicios, urbanos y suburbanos y vías.

**PARÁGRAFO 1.** Cuando la rehabilitación geomorfológica deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella y los establecidos por los Artículos 8 y 13 de este acuerdo.

**PARÁGRAFO 2.** Cuando se trata de áreas diferentes a las previstas en el párrafo anterior, una vez rehabilitadas estas pueden ser objeto de nuevos usos, incluidos los prohibidos durante el período de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva.

**ARTÍCULO 221.** Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no piden el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación) y requieren permiso previo de CORPOBOYACÁ.

**ARTÍCULO 222. SUBZONAS DE MINERÍA Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.** Son aquellas áreas que ofrecen un potencial geológico, de interés minero en la obtención de materiales como de construcción como de otros minerales de finalidad diversa. Identificadas en el Mapa con el No. Z.12.

**a. Manual:** Corresponde al No. Z.12 Y señalan los usos extractivos de subsistencia o artesanal cuyos procesos de extracción son totalmente manuales.

**Uso principal:** Minas canteras y similares.

**Usos Compatibles:** Pequeña industria en general.

**Usos Condicionados:** Institucionales, parcelaciones, silvicultura, embalses en zona minera, agropecuarios y agroindustrial.

**Usos Prohibidos:** Recreación, centros vacacionales, urbanos, embalses en zona de minería subterránea.

**b. Mecanizadas:** Son las explotaciones en las cuales los proceso de extracción y/o de procedimientos son efectuados con equipos mecánicos.

Aún no existen en el Municipio.

**Uso Principal:** Minas, canteras y similares.

**Usos Compatibles:** Industrias afines con el uso principal.

**Usos Condicionados:** Industria no afines, silvicultura, servicios, embalses en la zona de minería a cielo abierto, institucionales y parcelaciones.

**Usos Prohibidos:** Recreación general, centros vacacionales, suburbanos, urbanos, embalses en zona de minería subterránea.

**ARTÍCULO 223.** En las zonas de minería artesanal o de subsistencia, con explotaciones localizadas en una hectárea y ubicadas en forma continua o sucesiva, los mineros podrán asociarse para presentar los estudios y solicitudes respectivas conjuntamente, para lo cual podrán organizarse, en cooperativas u otros tipos asociativos de producción.

**ARTÍCULO 224. ZONAS DE RESTAURACIÓN O REHABILITACIÓN ECOLÓGICA.** Son aquellas áreas que han sufrido un proceso de deterioro ya sea natural o antrópico diferenciado de la explotación minera y que ameritan su recuperación con el fin de rehabilitarlas para integrarlas a la zona de protección natural o de producción. Identificadas en el Mapa con el No. Z.3.

**Uso Principal:** Control de erosión, conservación de suelos, corrección torrencial y fluvial, revegetalización y reducción geomorfológica.

**Usos Compatibles:** Preservación de la naturaleza.

**Usos Condicionados:** Silvicultura, embalses, agropecuarios, institucionales recreación general, centros vacacionales, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

**Usos Prohibidos:** Rocería, quemas, tala raza, urbanos, minería e industria.

**PARAGRAFO:** Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos, con permiso de CORPOBOYACÁ, a excepción de la minería, que requerirá el respectivo permiso del Ministerio de Minas y Energía, previo concepto de CORPOBOYACÁ.

**ARTÍCULO 225. ASENTAMIENTOS SUBURBANOS.** Son aquellas agrupaciones en áreas rurales, existentes antes de la expedición de este acuerdo y que requiere actualizar y legalizar su localización en un término máximo de tres (3) meses a partir de la expedición de este acuerdo.

**ARTÍCULO 226. SUBZONAS DE SERVICIO E INFRAESTRUCTURA.** Son aquellas zonas que se han previsto para la instalación de obras e infraestructura y prestación de servicios públicos. Estas se deben definir como Zonas de Protección por parte de la Oficina de Planeación cuando se ejecuten los correspondientes proyectos.

**PARÁGRAFO.** Estas subzonas podrán ser localizadas según solicitud de permiso de localización de CORPOBOYACÁ de acuerdo con el

procedimiento que establezca el presente acuerdo.

### DE LAS PARCELACIONES RURALES

ZONA O SUBZONA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR HAS. (Densidad)		OCUPACIÓN MÁXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)	
	Dispersas	Agrupadas	Dispersas	Agrupadas
Subzona de Protección Histórico Cultural	1	0	15%	0
Subzona Agropecuaria Tradicional	1	2	15%	20%
Subzona Agropecuaria o Semi-intensiva	1	2	15%	20%
Zona de Recreación	1	2	15%	30%

El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta los siguientes puntos:

- a. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo como unidades indivisibles (Mínimo 3 Hectáreas).
- b. Para parcelaciones en predios mayores de 3 hectáreas, se podrán construir conjuntos de vivienda por hectárea y una ocupación máxima del predio que se determina en el siguiente cuadro de acuerdo con la zona o subzona que pretenda desarrollar el proyecto.

Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio que se pretenda destinar para el uso de parcelación excluyendo los otros usos.

- c. La parcelación deberá manejarse como un solo globo de terreno, con reglamento de copropiedad el cual debe ser aprobado por la Corporación.
- d. Presentar a la Corporación el correspondiente estudio de impacto ambiental de acuerdo con los términos de referencia suministrado por la entidad.

**PARAGRAFO.** Para efectos de usos institucionales, incluyendo los clubes sin vivienda se podrá autorizar o cambio del uso del suelo hasta por un 30% del área total del predio, en las zonas donde estos usos estén considerados como compatibles o condicionados.

## **AREAS DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA**

Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento nacional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo urbano o rural. Identificados en el mapa con los Nos: Z.1, Z.2, Z.3 y Z.6.

Para las áreas de recreación de tipo rural se definen los siguientes usos:

**Uso principal:** Recreación pasiva.

**Usos Compatibles:** Actividades campestres, diferentes a vivienda.

**Usos Condicionados:** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

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

## **AREAS HISTÓRICAS, CULTURALES Y DE PROTECCIÓN DE PAISAJE**

Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan. Identificadas en el Mapa con el No. Z.11.

**Uso Principal:** Conservación de valores históricos, culturales y paisajísticos e investigación histórico cultural.

**Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área de investigación controlada relacionada con los recursos naturales.

**Usos Prohibidos:** Agricultura, minería, y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico cultural o paisajístico.

## **AREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. Estas se deben definir una vez se materialicen los proyectos correspondientes.

**Uso Principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plazas de ferias y exposiciones.

**Usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

**Usos Condicionados:** Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

**Usos Prohibidos:** Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

**ARTICULO 227.** Se establece un plazo de 3 años, para cambiar los hornos de carbón para el secado de tabaco , por hornos a gas , por ser menos contaminantes, el Municipio apoyará este programa para los cultivadores más pobres (Ej: Construcción de hornos a gas comunitarios)

## **PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS**

**ARTÍCULO 228.** Toda persona natural o jurídica, pública o previa que está utilizando el suelo, pretende utilizarlo para los usos condicionados de este acuerdo, deberá solicitar a CORPOBOYACÁ el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de localización y uso del suelo y demás que exige la licencia ambiental (Decreto 1753 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente y Ley 99(93).

**PARÁGRAFO.** Conforme lo dispone el parágrafo 20 del presente acuerdo, en las zonas industriales para todos los usos incluidos el principal se requiere permiso previo de localización.

**ARTÍCULO 229.** CORPOBOYACÁ se abstendrá de otorgar permisos de localización y usos del suelo cuando para su desarrollo el usuario interesado no cumpla con las normas establecidas en el presente acuerdo, en el Código Nacional de los Recursos Naturales y de Protección del Medio

Ambiente en los decretos reglamentarios y en los acuerdos que regulan el uso de otros recursos naturales renovables.

**ARTÍCULO 230.** La expedición del permiso no exime a su titular de obtener las licencias de construcción y funcionamiento que expedirá el municipio y sin las cuales no puede iniciar la construcción de las obras.

**ARTÍCULO 231.** El permiso de localización y usos del suelo no podrá ser invocado para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieran incurrir los permisionarios.

**ARTÍCULO 232.** Cuando se violen las normas previstas en el presente acuerdo y con ello se cause daño al recurso se impondrán las sanciones previstas en la Ley 23 de 1973 o en los Decretos reglamentarios del Decreto Ley 2811 de 1874, según la gravedad de infracción.

### **DETERMINANTES PARA EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN LOS SIGUIENTES ASPECTOS:**

El programa de ejecución define las actuaciones sobre el territorio previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) y de acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal.

El programa de ejecución debe incluir prioridades, programación de actividades, entidades responsables, recursos, programas y proyectos que atiendan a las estrategias y directrices señaladas en el E.O.T. que conlleve al adecuado manejo de territorio y al desarrollo sostenible. Todo dentro de un cronograma que considere los tiempos establecidos en la Ley.

Algunos de los programas, proyectos y acciones que se deben incluir son:

#### **1. PROGRAMAS RELACIONADOS CON LOS SUELOS DE PROTECCIÓN**

- Compra de predios, según lo dispuesto en el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993, individualmente o asociado con otros municipios.
- Protección de bosques nativos, páramos, nacimientos, cauces, cuerpos de agua, humedales y fuentes abastecedoras de acueductos.
- Programas indicativos sobre restauración y manejo de cada zona, área o unidad geográfica. Identificando los suelos necesarios para la producción como la protección ambiental de la estructura ecológica.



- Cronograma de ejecución para actividades de conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Identificados en el Mapa con el No: Z.15.

## **2. PROGRAMAS RELACIONADOS CON LOS SUELOS RURALES Y SUBURBANOS.**

- Conservación de distritos de riego, programas de ejecución y cronograma que permitan la protección de dichas áreas.
- Protección de suelos: Readecuación geomorfológica, revegetalización, control de erosión, corrección torrencial y fluvial.
- Educación y participación comunitaria para la gestión ambiental.
- Seguimiento y evaluación del E.O.T. para los asuntos ambientales.
- Los municipios, en concordancia con CORPOBOYACÁ, deberán impulsar la determinación y aplicación de incentivos económicos para los dueños de predios ubicados en las áreas agropecuarias tradicionales, con el fin de garantizar el establecimiento de bosque protector - productor de acuerdo con lo señalado.

Identificados en el Mapa con el No. Z.10.

## **PARTE IV PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**

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

**ARTICULO 233:** Son instancias de gestión del Esquema:

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

de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

## **INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN**

**ARTICULO 234:** Son instancias de participación:

a- El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

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

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

**ARTICULO 235: LICENCIAS :** La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencias de demolición de edificaciones.
3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

**ARTICULO 236:** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

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

**ARTICULO 237:** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

**ARTICULO 238:** Autorización de uso y funcionamiento.

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

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

**ARTICULO 239: Licencia de Funcionamiento:** Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

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

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

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

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

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

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

uso solicitado.

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

**ARTICULO 240: Licencia para Obras de Urbanismo.**

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 241:** Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; Señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.

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

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

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

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

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

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

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

**ARTICULO 242:** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO 243: Licencia de Construcción:** Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

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

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

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (sí existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

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

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

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

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

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

5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de

Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

**ARTICULO 244:** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**ARTICULO 245:** El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

**ARTICULO 246:** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTICULO 247:** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**ARTICULO 248:** Para el desarrollo de proyectos industriales, e institucionales se requiere:

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

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

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

**PARÁGRAFO:** Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CORPOBOYACA o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los



documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

**ARTICULO 249:** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

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

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

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- C. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- D. Sistema de Administración y mantenimiento.  
Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

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

**ARTICULO 250:** a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la

empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

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

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

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

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

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

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,

- Concepto favorable previo de CORPOBOYACÁ, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CORPOBOYACA para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 251:** Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

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

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

## **SANCIONES**

**ARTICULO 252:** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de

sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

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

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

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

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

**ARTICULO 253:** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 254:** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con

anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 255:** El concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**ARTICULO 256:** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTICULO 257:** El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO 258:** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**ARTICULO 259:** Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción

coactiva, si es el caso.

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

**ARTICULO 260:** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**ARTICULO 261:** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTICULO 262.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**ARTICULO 263: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS:** En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, **podrá solicitar ante la autoridad competente** la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

**SISTEMA VIAL** Diseños de redes y vías:

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

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

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

#### **ARTICULO 264: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **PARTE V DISPOSICIONES GENERALES**

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

**ARTICULO 265:** Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

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

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



- C. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- D. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

**ARTICULO 266:** Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Tipacoque (EOTM)**.

**ARTICULO 267** Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Concejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 268:** Envíese copia del presente Acuerdo a la Secretaría de Planeación de Boyacá, CORPOBOYACÁ y al Alcalde Municipal del Municipio de Tipacoque.

**ARTICULO 269:** Para efectos de su revisión Jurídica envíese copia a la Gobernación de Boyacá.

**ARTÍCULO 270:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en el Despacho del Honorable Concejo Municipal de Tipacoque Boyacá, a los \_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ del año 2000.

---

**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

---

**SECRETARIA DEL CONCEJO**