

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ  
MUNICIPIO DE VIRACACHÁ

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPAL  
1999 - 2007

DOCUMENTO REGLAMENTARIO

## **PROYECTO DE ACUERDO**

POR MEDIO DEL CUAL SE FORMULA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DE VIRACACHÁ BOYACÁ; SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO URBANO, RURAL, DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN, SE ESTABLECEN LAS NORMAS URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN OBJETIVOS, ESTRATEGIAS , PROGRAMAS Y PROYECTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL HASTA EL AÑO 2007.

### **TITULO PRIMERO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **ADOPCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DE VIRACACHÁ BOYACÁ**

**ARTICULO 1o.** La Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios y regular los usos del suelo. La Ley 388 de 1997 - Ley de Desarrollo Territorial - ordena a los municipios del país formular e implementar un Plan de Ordenamiento Territorial que permita garantizar los principios de función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios.

Dentro de este proceso de planificación física concertada, en la elaboración de este estudio, se siguieron las metodologías y recomendaciones hechas por el Ministerio de Desarrollo Económico a los municipios de menos de 30.000 habitantes. Los Asuntos tratados giraron en torno a la dinámica urbano regional, las dimensiones del desarrollo ( Social - Económica - Política - Económica - Espacial y Cultural ), los atributos físicos del territorio ( Suelo - Vías - Vivienda - Servicios Públicos Domiciliarios y Equipamientos colectivos).

El estudio se elaboró en cinco etapas : Valoración , Alcance , Prediagnóstico, Diagnóstico y Formulación . Las etapas de implementación y evaluación son posteriores a esta propuesta. Se buscó en todo momento la concertación con los

diferentes actores del municipio, para encontrar un modelo acertado de ocupación del territorio hasta el año 2007.

Producto de las anteriores etapas, se redacta a continuación , la normativa de desarrollo territorial para el municipio en los próximos 8 años.

## **COMPONENTE GENERAL**

### **POLITICAS, OBJETIVOSY ESTRATEGIAS**

#### **POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO**

**ARTICULO 2o.** Las políticas de desarrollo territorial, girarán en torno a los siguientes preceptos :

- a. Se buscará darle una función social y ecológica a la propiedad.
- b. Deberá prevalecer el interés general sobre el particular.
- c. Se buscarán los mecanismos para implementar una distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- d. Participación democrática en la toma de decisiones que afecten el futuro desarrollo del municipio y la calidad de vida de sus habitantes.

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

**ARTICULO 3o.** Atendiendo a los requerimientos de la Ley 388 de 1997, este Esquema de Ordenamiento Territorial busca los siguientes objetivos generales :

1. Identificación y localización de acciones sobre el territorio para aprovechar sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.
2. Definición de acciones territoriales estratégicas para alcanzar los objetivos de desarrollo económico y social.
3. Determinación de las zonas de protección y conservación de recursos naturales y ambientales.
4. Determinación de las zonas de amenazas y riesgos naturales y las medidas de protección.
5. División del territorio en suelo urbano y suelo rural.

## **ESTRATEGIAS**

**ARTICULO 4o.** La mentalidad de acción que debe adoptar en adelante la Administración Municipal, para el logro de los objetivos propuestos, deberá centrarse en las ejecución de las siguientes estrategias :

1. Activación del Sistema Local de Planificación para la implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial. Deberá estar conformado por El Alcalde, El Secretario de Planeación y el Concejo Municipal.
2. Conformación del Comité de Desarrollo y Control Social. Encargado de concertar la formulación del Plan de Servicios Públicos domiciliarios junto con la Administración Municipal. Lo conformarán el Alcalde y dos miembros por vereda de los Comités de participación Ciudadana existentes. La veeduría estará a cargo de la Personería Municipal.
3. Buscar mayor competitividad en la región , aprovechando las ventajas comparativas y disminuyendo conflictos y limitantes existentes.
4. Localización de asentamientos humanos, infraestructuras físicas para servicios públicos domiciliarios y equipamientos colectivos, acordes con las propuestas hechas en el Esquema de ordenamiento Territorial.
5. Encaminar los recursos financieros del municipio hacia una oferta de servicios públicos y sociales acorde con la demanda y las necesidades de la población.
6. Ejercer control riguroso sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL**

#### **SUELO URBANO**

**ARTICULO 5o.** Está delimitado por el Perímetro Urbano del Municipio, espacializado en el Mapa de Zonificación Urbana definido en el E.O.T . Comprende las áreas del casco urbano del Municipio que cuentan con infraestructura vial y red de servicios públicos domiciliarios : Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y aseo. La medición de esta área corresponde a 44.7 Hectáreas , es decir el 7% de la suoperficie total del Municipio , que es de 6431 Hectáreas .

## **SUELO RURAL**

**ARTICULO 6o.** Se establecen como suelo rural, los terrenos no aptos para el uso urbano por ser destinados a usos agrícola, ganadero, forestal y minero . Comprende el territorio existente entre el suelo urbano y los límites municipales. El cálculo aproximado en Hectáreas para este suelo es de 6386.3 Hectáreas.

**PARAGRAFO** .El Mapa de Uso actual y potencial del suelo y los Mapas de aptitud de uso, producto del EOT ; deberán ser consultados por los Actores municipales, para evitar acciones que vayan en contravía del desarrollo rural del municipio.

## **SUELO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN**

**ARTICULO 7o.** El suelo de Protección estará integrado por aquellos recursos naturales y paisajísticos que por ninguna razón podrán ser objeto de explotación por parte de los seres humanos. De acuerdo con el criterio técnico, este suelo está definido a partir de la cota 3200 msnm . Este suelo estará integrado también por los bosques nativos que bordean la parte urbana del municipio al igual que los terrenos que constituyen el alto del gabilán ya que por sus características paisajísticas y ecológicas se consideran zonas de protección para garantizar la preservación de estas unidades como recurso natural .

**PARAGRAFO.** Dicha zona de protección aparece espacializada en el Mapa de Uso potencial del suelo y en el Mapa de Ecosistemas Estratégicos.

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

**ARTICULO 8o.** Las áreas que por sus características presentan amenazas de ocurrencia de desastres naturales, se delimitan y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o cualquier otro que implique riesgo para los seres humanos.

Para efectos del presente Acuerdo, declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que presenten alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas ( amenaza natural alta ) . Estas zonas se delimitan en el Mapa de amenazas naturales .

**PARAGRAFO.** Declárense como zonas de amenaza natural media , y objeto de mitigación de la misma, al igual que un uso restringido del suelo, previo concepto técnico específico ; las áreas cartografiadas como amenazas naturales medias dentro del área municipal.

## **ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO**

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

**ARTICULO 9o.** Para efectos del presente Acuerdo municipal, los usos del suelo se clasifican como :

1. **USO PRINCIPAL :** Comprende la actividad o actividades más aptas , de acuerdo con las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad ambiental.
2. **USO COMPATIBLE :** Actividades complementarias al uso principal.
3. **USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO :** Actividades que no corresponden con la aptitud de la zona pero son relativamente compatibles con el uso principal o complementario. Solo se autorizan bajo condiciones de mitigación y control de impactos por parte de Planeación Municipal.
4. **USO PROHIBIDO :** Actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y son incompatibles con el uso permitido.

### **ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS.**

**ARTICULO 10o.** Los usos del suelo se clasificarán para las actividades socioeconómicas de la siguiente forma :

1. **PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN :** Actividades encaminadas a la preservación de los recursos naturales y a la conservación de ecosistemas estratégicos. Zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.
2. **AGRICULTURA CON TECNOLOGIA APROPIADA :** Actividades de cultivos permanentes, semipermanentes y transitorios con prácticas y técnicas que contribuyen a la recuperación del suelo.

3. **AGRICULTURA SEMIMECANIZADA** : Actividades de cultivos permanentes, semipermanentes y transitorios con preparación del terreno en forma mecanizada.
4. **PASTOREO EXTENSIVO** : Actividades pecuarias con ganados mayores y menores con baja cantidad de ejemplares por unidad de área.
5. **PASTOREO SEMIINTENSIVO** : Actividades similar a la anterior pero con mayor intensidad en el uso del suelo.
6. **MINERIA** : Extracción de minerales o recursos naturales del subsuelo.
7. **COMERCIO** : Actividades de intercambio, compra y venta de bienes.
8. **INDUSTRIA** : Actividades encaminadas a la transformación de materia prima en producto terminado.
9. **SERVICIOS** : Actividades encaminadas a la prestación de servicios generales (sociales, domiciliarios, complementarios.)
10. **TURISMO** : Actividades encaminadas al esparcimiento y descanso que requieren de una infraestructura adecuada.
11. **RESIDENCIAL** : Diferentes formas de vida existentes en el área urbana y rural.

## **COMPONENTE RURAL**

### **POLITICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO AGRICOLA**

**ARTICULO 11.** Se buscará en todo momento el fomento de la asistencia técnica y capacitación al pequeño productor campesino, ejerciendo control de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.

### **ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL**

**ARTICULO 12.** El mapa de uso actual y potencial del suelo , presenta las subzonas de carácter agropecuario y forestal ; con el fin de reglamentar los usos del suelo y evitar la acción urbanística dentro de la frontera agraria.

## **COMPONENTE URBANO**

### **POLITICA DE OCUPACIÓN URBANA**

**ARTICULO 13.** La infraestructura de servicios públicos domiciliarios y el sistema vial, marcarán el grado de ocupación urbana a que puede llegar el municipio.

### **PERÍMETRO URBANO**

**ARTICULO 14.** Siendo esta la oportunidad ,el equipo técnico que integra este Plan de ordenamiento, presenta a consideración del Honorable Concejo Municipal , una propuesta para la delimitación del perímetro urbano del municipio ; la cual aparece espacializada en el Mapa de Zonificación del suelo urbano y cuyas consideraciones técnicas se presentan a continuación :

1. Se tiene en cuenta que el perímetro urbano, no puede ser mayor al perímetro de servicios públicos domiciliarios.
2. La delimitación cartográfica de dicho perímetro, se hizo una vez fue procesada la información referente a servicios públicos domiciliarios básicos , recogida en la encuesta urbana aplicada en un 100% en el mes de enero de 1999.
3. El perímetro urbano propuesto para el municipio de Viracachá, es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.
4. El perímetro urbano propuesto, tiene en cuenta zonas de eventual amenaza y riesgo para asentamientos humanos en el área urbana y suburbana al igual que zonas de protección y conservación ambiental.
5. Se denomina zona de desarrollo urbano moderado al área ocupada por viviendas en moderada intensidad donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área. Se denomina zona de desarrollo urbano bajo al área con características de baja ocupación . Se denomina zona sin desarrollo urbano aquella con una casi nula ocupación de construcciones y sin acceso a vías .

**ARTICULO 15** . Adóptase el perímetro urbano para el municipio de Viracachá con el fin de determinar la extensión del sector urbano , la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios.

**ARTICULO 16.** El sector urbano está conformado por los siguientes subsectores , que se presentan en el plano de usos del suelo urbano y suburbano : Residencial, Comercial, Institucional y de Servicios, Histórico y cultural e industrial.

**PARAGRAFO.** Por no existir una dinámica poblacional creciente, no se ha considerado el establecimiento de una zona de expansión urbana ; ya que se busca priorizar el gasto público en mejoramiento integral de las viviendas existentes.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

**ARTICULO 17.** Los servicios públicos domiciliarios agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica ; están conformados por su infraestructura física disponible . *Ver cobertura del servicio por veredas en los mapas de servicios públicos domiciliarios.*

La encuesta de vivienda aplicada en todo el Municipio, permitió determinar el déficit cualitativo y cuantitativo por veredas de dichos servicios lo cual permite a su vez estimar una demanda futura y proyectarla . Este estimativo aparece relacionado en el estudio de servicios públicos domiciliarios del subsistema Sociocultural del EOT .

#### **PLAN DE TRANSPORTES Y VÍAS- SISTEMA VIAL DEL MUNICIPIO**

**ARTICULO 18.** El sistema vial del Municipio está integrado por : Las vías regionales que lo cruzan, las vías locales principales y secundarias . *Mapa de vías Municipal.*

#### **PLAN VIAL URBANO**

**ARTICULO 19.** Para garantizar una adecuada intercomunicación en el área urbana, se adopta el plan vial presentado en el *Mapa vial urbano*.

**ARTICULO 20.** Las vías del sistema vial del municipio son de obligatoria construcción y/o mantenimiento , según lo determinen el Esquema de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo.

**ARTICULO 21.** Para los nuevos desarrollos viales se exigirá el anchó mínimo que se requiera según concepto técnico.

**ARTICULO 22.** Toda urbanización que se adelante en un futuro, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual , asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

### **PLAN DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTICULO 23.** Se deben buscar los mecanismos y los recursos para el desarrollo armónico y funcional de los espacios públicos incluidas las vías y el parque infantil , que debe compartir su escenario con la Plaza de Mercado los días miércoles. Se deberá dar prioridad a la dotación de dichos espacios con elementos como canecas, bancas, luminarias que coadyuven a una mejor presentación del área urbana en general.

### **PLAN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTICULO 24.** Los equipamientos colectivos, en el caso de Viracachá, están conformados por La plaza de mercado, el matadero y el Puesto de salud .Para su adecuada prestación requieren funcionalidad. El Mapa del Programa de ejecución y de Proyectos de Infraestructura señala algunas prioridades en esta materia y su proyección a mediano y largo plazo. La cual debe ser considerada obligatoriamente por la Actual administración y las dos subsiguientes.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **TRATAMIENTOS PARA EL SUELO URBANO**

## **CONSERVACIÓN HISTÓRICA Y ARQUITECTÓNICA**

**ARTICULO 25.** Adóptense como áreas de conservación histórica del municipio las siguientes :

Las áreas de conservación histórica se consideran patrimonio cultural dentro del Contexto urbano y rural del municipio. Estas son las 7 maravillas parte de la idiosincrasia de sus habitantes y producto de una transmisión de cultura y creencias de una generación a otra.

Se encuentran ubicadas en las diferentes veredas y cada una de ellas cuenta con su propia leyenda. *Ver Mapa Estructura General del territorio.*

**ARTICULO 26.** Adóptese como área de conservación arquitectónica :

Se considera como patrimonio cultural la iglesia mayor de Viracachá la cual es el único elemento valorado debido a su alto grado histórico, a su estilo, a su conformación espacial y a sus elementos internos y externos compositivos.

## **MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDA**

**ARTICULO 27.** En el caso concreto de Viracacha no se destinaran áreas ni recursos del presupuesto municipal para vivienda de Interés Social durante la ejecución de este Esque de Ordenamiento Territorial debido a que no existe déficit cuantitativo de vivienda.

**ARTICULO 28.** La Administración Municipal deberá crear planes de mejoramiento de vivienda ya que el municipio presenta un déficit cualitativo habitacional denotado por los materiales inadecuados (pisos,techos,paredes); insuficiencia en los servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basuras); deficiencia en la calidad de las vías, en el espacio público para uso recreativo (parques, zona verde) esto se presenta tanto en el casco urbano como en la parte rural.

La prospectiva de vivienda hace un estimativo del número de viviendas por vereda que pueden ser beneficiadas con planes de mejoramiento integral de vivienda estratos 1 y 2.

## **CAPÍTULO QUINTO**

## **NORMAS URBANÍSTICAS.**

**ARTICULO 29.** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos domiciliarios por parte de la Administración Municipal, solamente aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente acuerdo .

**ARTICULO 30.** La zona objeto de la presente reglamentación está delimitada por la línea de perímetro urbano establecida en el estudio desarrollado en el EOT, señalado en el *Mapa de Zonificación Urbana*.

La zona antes definida se considera urbanizada , por lo tanto en ella es viable adelantar los procesos de desarrollo por construcción ; con sujeción a las normas contenidas en el presente acuerdo.

### **CATEGORIAS DE CONSERVACIÓN**

**ARTICULO 31.** Adóptense las siguientes categorías de conservación :

**CATEGORIA A. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.-** Son aquellos que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos o de contexto , los cuales deberán tener un manejo especial de protección y/o conservación.

**CATEGORIA B. INMUEBLES REEDIFICABLES Y LOTES NO EDIFICADOS.** Son aquellos que pueden ser modificados substancialmente o demolerse y aquellos no construidos , susceptibles de tener desarrollo por construcción.

**PARAGRAFO.** Las categorías asignadas en el presente acuerdo a los predios y edificaciones , no se pierden al desaparecer la construcción.

### **TIPO DE OBRAS E INTERVENCIONES.**

**ARTICULO 32.** Los tipos de obras e intervenciones serán los siguientes :

**CATEGORÍA A. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.** En los inmuebles clasificados en la categoría A pueden realizarse las siguientes obras e intervenciones :

1. Obras dirigidas a la conservación de la estructura y carácter del inmueble . Intervención de emergencia, reparaciones locativas mantenimiento, restauración, liberación , consolidación.
2. Intervenciones dirigidas a permitir el uso de los inmuebles y su revitalización. Adecuación, ampliación, modificación.

CATEGORIA B. INMUEBLES REEDIFICABLES Y LOTES NO EDIFICADOS. En los inmuebles reedificables que se modifiquen , se pueden efectuar las mismas intervenciones permitidas para la categoría A . Dichas intervenciones tienen la finalidad de adecuarlos e integrarlos arquitectónicamente con los inmuebles de conservación arquitectónica.

### **ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO Y SU MANEJO.**

**ARTICULO 33.** PLANES DE ORDENAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO. Toda intervención en el espacio público como recuperación de andenes, plazas, plazoletas y zonas verdes, deberá prever la renovación y /o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios.

**ARTICULO 34.** REPARACIÓN DE ANDENES. En todo proyecto de adecuación , ampliación o construcción nueva se deberá contemplar la reparación de andenes en la longitud de sus frentes, manteniendo la continuidad en sus alturas y tratamientos existentes. La licencia que se expida para la obra correspondiente, implica la obligación de reparar o componer los elementos del espacio público que sean deteriorados durante la ejecución de la obra con las mismas especificaciones físicas originales.

**ARTICULO 35.** ILUMINACIÓN DE FACHADAS. En todo proyecto de construcción nueva, deberá contemplarse la instalación de iluminación exterior para la fachada.

### **ELEMENTOS DE ESTRUCTURA PRIVADA**

**ARTICULO 36.** Los elementos para la estructura privada de construcciones serán los siguientes :

**ARTICULO 37.** AREA MINIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA. Es la resultante de multiplicar el área mínima básica por un coeficiente que relaciona el número de

alcobas de la unidad de vivienda con el tipo de desarrollo en el cual se ubica la vivienda así :

1. Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar por el sistema de lotes individual y agrupación : El área mínima básica permitida por unidad de vivienda es de 25 mts <sup>2</sup>

**ARTICULO 38. ELEMENTOS TIPOLOGICOS.** En obras de Adecuación se consideran elementos tipológicos aquellos que se derivan de las características históricas de la edificación original cualquiera sea su época. Estos valores deberán ser conservados y empleados en las ampliaciones y nuevas construcciones y se manifiestan directamente en los siguientes aspectos :

1. Ocupación del predio. Relación entre frente y fondo del predio( cuadrado, alargado, regular, irregular); ejes de composición axialidad, simetría , asimetría ; elementos característicos como patios , corredores y escaleras.
2. Volumetrías perfil. Perfil de las cubiertas ; alturas y proporciones ; elementos característicos como aleros , voladizos y retrocesos.
3. Composición de la fachada. Simetría ; asimetría ; elementos característicos como balcones y cornizas.

### **MODIFICACIÓN EN INMUEBLES DE CATEGORIA A- INMUEBLES DE CONSERVACIÓN ARQUITECTONICA.**

**ARTICULO 39.** El área máxima de ocupación con construcción será del 65% del área total del predio. Los patios existentes hacen parte del 35% del área restante. En los patios nuevos el lado mínimo será de 3 mts.

**ARTICULO 40.** No se podrán efectuar modificaciones ni adiciones volumétricas en inmuebles de conservación arquitectónica.

**ARTICULO 41.** La altura máxima permitida en las ampliaciones realizadas en las áreas libres al interior del predio es de tres pisos y no podrá exceder la altura de 10 mts medidos desde el nivel 0 hasta el punto más alto de la cubierta o remate superior.

La proyección de cubiertas inclinadas a dos aguas se debe hacer con pendiente mínima de 30° y máximo de 45° .

El material de acabado debe ser igual al material original.

**ARTICULO 42.** En caso de requerirse intervenciones o modificaciones en la fachada deberá tener estudio previo y concepto favorable del concejo de monumentos nacionales , se debe respetar la composición general de la fachada y emplear materiales acordes con los utilizados en el contexto.

**ARTICULO 43.** No se permiten intervenciones de adición o supresión de elementos originales.

#### **MODIFICACIONES EN INMUEBLES DE CATEGORIA B - INMUEBLES REEDIFICABLES.**

**ARTICULO 44.** En estos inmuebles se podrán realizar modificaciones e intervenciones dirigidas a su adecuación e integración arquitectónica en el contexto en el cual se localizará.

#### **CONSTRUCCIONES NUEVAS E INMUEBLES DE CATEGORIA B - INMUEBLES REEDIFICABLES Y EN LOTES NO EDIFICADOS.**

**ARTICULO 45. OCUPACIÓN.** El área máxima de ocupación con construcción será del 65% del área total del predio. En los patios nuevos su lado mínimo será de tres metros contados a partir del borde del alero con un área mínima de 12 mts<sup>2</sup> .

#### **VOLUMETRIAS , ALTURAS Y CUBIERTAS**

**ARTICULO 46.** No se pueden sobrepasar las alturas de las edificaciones adyacentes. Se deben respetar los perfiles volumétricos de las construcciones existentes. Las cubiertas deben respetar y empatar con los ángulos dependientes de una de las cubiertas adyacentes.

**ARTICULO 47.** La altura máxima para construcción de vivienda será de 3 pisos y no podrá ser mayor de 7 mts medidos desde el nivel 0 hasta el punto más alto de la cubierta o remate superior.

En el evento que la nueva construcción colinde con una edificación cuya altura sobrepasa las del resto de las edificaciones de la manzana, la nueva construcción no podrá superar la altura promedio de los inmuebles existentes.

En caso de utilizarse cubiertas planas estas deberán ser tratadas como terrazas recubiertas con material cerámico.

**ARTICULO 48.** El desarrollo de voladizos se permite con las siguientes dimensiones máximas según el ancho de la vía :

ANCHO DE LA VÍA	DIMENSION MAXIMA
MENOR DE 10 MTS	0.60 MTS
10 A 14,99 MTS	0.80 MTS
15 MTS A 21,99 MTS	1.00 MTS
22 MTS A 35.99 MTS	1.50 MTS
MAS DE 36 MTS	2.00MTS

#### **AISLAMIENTOS LATERALES.**

**ARTICULO 49.** En tipología continua no se permiten aislamientos laterales dentro de la altura básica de la edificación. En tipología aislada los aislamientos son obligatorios contra los linderos laterales del predio y rigen para los dos pisos. Se exige aislamiento posterior que corresponde a 3 mts mínimo según la altura máxima permitida. Para predios esquineros el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio con lado no menor a la dimensión ( 3 metros).

#### **EQUIPAMIENTO COMUNAL.**

**ARTICULO 50.** Adóptense las siguientes consideraciones :

1. Será contabilizado como equipamiento comunal los caminos, pórticos exteriores, zonas verdes, plazoletas y áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.
2. se exige equipamiento comunal a todo proyecto de construcción nuevo cuya área sea igual o superior a 1200 metros cuadrados .

**PROPORCIONES MINIMAS** .Serán las siguientes :

**ARTICULO 51.** 10 MTS por cada 50 mts de área neta construida para vivienda. 10 mts por cada 120 mts de área neta construidas para oficinas y comercio. 10 mts por cada 120 mts de área neta construida para uso institucional. 10 mts por cada 150 mts de área neta construida para uso industrial.

**LICENCIAS**

**ARTICULO 52.** Unicamente la Oficina de Planeación Municipal expedirá permisos y licencias para adelantar cualquier actividad en la Zona urbana y rural del Municipio así :

1. Licencia de Construcción : Es el permiso que deberá otorgar dicha oficina , para adelantar obras de construcción, ampliación o modificación de edificaciones.
2. Licencia para parcelación y/o urbanización : Permiso necesario para iniciar obras de urbanismo en lo urbano o lo rural.

**ARTICULO 53.** Para adelantar obras de Construcción y/o modificación de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal del Constructor y de los Ingenieros o Arquitectos responsables del diseño, dirección e interventoría .

**ARTICULO 54.** Para obtenerse la Licencia de Construcción deberán efectuarse los siguientes trámites :

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto en la Oficina de Planeación Municipal. La reglamentación tiene que ver con los criterios de uso actual, potencial y conflictos por uso establecidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial para todo el territorio municipal.
2. Con base en la reglamentación vigente, se elaborarán los planos de la nueva edificación o la que se vaya a modificar.
3. Se presentarán tres (3) copias de los planos , acompañada de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo del impuesto predial.
4. Los Planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la oficina de planeación municipal.

5. Los Planos mínimos requeridos serán los siguientes : Proyecto arquitectónico a escala 1 : 50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas y 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 , firmado por un Arquitecto con Tarjeta Profesional.
6. 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 puedan determinar la estabilidad de la obra de acuerdo con el Código sismoresistente o de las normas pertinentes , firmados por un Ingeniero Civil con Tarjeta Profesional.
7. 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.
8. 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 copias del proyecto, debidamente firmados , sellados y con el número de licencia que la aprueba.

**ARTICULO 55.** La Oficina de Planeación concederá autorización de uso y funcionamiento , efectuando la respectiva demarcación sobre uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida . Para lo anterior, se fijará en los criterios establecidos en este Esquema de Ordenamiento sobre usos e intensidades de uso del suelo.

**ARTICULO 56.** Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado deberá seguir los siguientes trámites :

1. Solicitud hecha ante la Oficina de Planeación pidiendo la demarcación y concepto de uso.
2. Presentar Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación si es antigua y solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias sanitarias, de seguridad, y demás para el funcionamiento de uso solicitado.
4. La Alcaldía expedirá la Licencia una vez cumplidos los anteriores requisitos , la cual tendrá vigencia por un año, al termino del cual deberá renovarse presentando la Licencia anterior , el paz y salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial.

**ARTICULO 57.** Para el desarrollo de Proyectos industriales e institucionales se requiere :

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y los estudios técnicos y ambientales según las características de uso solicitado.
2. Obtener la respectiva licencia para parcelar, urbanizar o construir.
3. Copia del estudio de impacto ambiental, debe ser presentada a la CAR o entidad competente a fin de obtener el respectivo concepto o licencia.

### **PORCENTAJES PARA LAS CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTICULO 58.** Todo lote en proceso de urbanización deberá prever el siguiente tipo de cesiones públicas :

1. Para vías locales públicas : Es obligatoria la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares por parte del constructor. Por lo anterior, deberá existir conexión y continuidad con la red vial urbana, para garantizar el acceso peatonal y vehicular a dicho predio. La Secretaria de Planeación determinará que esta cesión sea apropiada , suficiente y acorde antes de otorgar la correspondiente licencia de construcción.
2. Para áreas destinadas a provisión de servicios públicos domiciliarios. El urbanizador está en la obligación de ceder al Municipio el área necesaria para provisión de redes primarias de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y otros . En forma gratuita y por escritura pública si la franja afectada por estos conceptos , es igual o inferior al 5% del área total del lote. Si el área afectada supera este porcentaje, el municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial.

### **PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

**ARTICULO 59. NOCIÓN** - De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, “ Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del

desarrollo urbano , así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal. “

**ARTICULO 60. HECHOS GENERADORES-** Se considerarán como hechos generadores de Plusvalías en el Municipio de Viracachá los siguientes :

1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
2. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación , bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción , o ambos a la vez.

PARÁGRAFO- L a incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana no será un hecho generador de plusvalías en el Municipio. Ya que dicha zona de expansión no ha sido considerada por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 61. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA-** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable o cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento :

1. Establecimiento del precio comercial de los terrenos , antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base de cálculo del efecto plusvalía. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística. El efecto total de la plusvalía para cada predio individual , será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.
4. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será , para el caso de cada inmueble , igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento , descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público.

**ARTICULO 62. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN -** El Concejo Municipal, por iniciativa del Alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el 30% y el 50% del mayor valor por metro cuadrado ; de acuerdo a lo estipulado en la Ley 388 de 1997. Cuando

sobre un mismo inmueble se produzcan los dos hechos generadores de participación en la plusvalía, se tendrán en cuenta los valores acumulados cuando a ello hubiere lugar.

*PARAGRAFO-* Para establecer el Monto de la participación , se consultará el Mapa de Zonificación urbana y/o de Usos del suelo urbano del Municipio , el cual establece que existen condiciones socioeconómicas similares en los hogares propietarios de los inmuebles del área urbana.

**ARTICULO 63. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA-**

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi , la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas , establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas ; y determinarán el correspondiente precio de referencia , tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75,76 y 77 de la Ley 388 de 1997.

*PARAGRAFO-* Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial, el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en la Zona Urbana objeto de la participación en la plusvalía, para lo cual se contará con un plazo inmodificable de 60 días.

**ARTICULO 64. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA-** Una vez cumplida la instancia anterior, El Alcalde Municipal liquidará dentro de los 45 días siguientes el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma en el área urbana y aplicará la tasa correspondiente de conformidad con lo autorizado por el Concejo Municipal. Expedirá dentro de los treinta días siguientes el Acto Administrativo que lo determina y lo notificará a los propietarios .

**ARTICULO 65. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. -** Cualquier propietario de inmueble objeto de participación en la plusvalía, podrá solicitar en ejercicio del recurso de reposición, la revisión del efecto plusvalía estimado por metro cuadrado para el área urbana del municipio, de acuerdo a lo previsto en el artículo 82 de la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 66. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN -** La participación en la plusvalía solo será exigible en el momento en que se presente

para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía , una cualquiera de las siguientes situaciones :

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble .
3. Actos que impliquen transferencias del dominio sobre el inmueble .

**ARTICULO 67. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN-** La participación en la plusvalía podrá pagarse en una cualquiera de las siguientes formas :

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial una porción del predio objeto de la misma , de valor equivalente a su monto. Esta forma solo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia.

**ARTICULO 68. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN-** El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio solamente se podrá destinar a los fines que contempla la Ley 388 de 1997 en su artículo 85.

## **SANCIONES**

**ARTICULO 69.** El Alcalde Municipal podrá imponer Sanciones y Multas a quienes dando uso diferente al suelo , parcelen , urbanicen o construyan sin Licencia , ocupen de forma permanente los parques públicos , zonas verdes y bienes de uso público. El monto de la Multa irá de acuerdo a la gravedad de la infracción. El producto de esta multa ingresará al tesoro municipal y se destinará para reubicación de habitantes en zona de riesgo a amenaza natural.

## **TITULO SEGUNDO**

### **CAPITULO PRIMERO**

#### **PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS DE DESARROLLO MUNICIPAL EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO**

#### **INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO RURAL**

## **PROYECTOS PRIORITARIOS**

**ARTICULO 70.** Se deberán estimar desde ahora , los recursos necesarios para la ejecución de los siguientes proyectos en el mediano y largo plazo :

1. Pavimentación de la vía principal que conduce a Tunja, Sector El Puentón - Alto de las arepas en el Largo plazo .
2. Ampliación y pavimentación de la vía principal que conduce de Viracachá a Ciénega.
3. Ampliación y construcción de “Obras de Arte” , en las vías intermunicipales secundarias que conducen a los Municipios de Ramiriquí y Siachoque y en las distintas vías veredales del Municipio. Acciones que deberán ejecutarse en el Mediano y largo Plazo.
4. Elaboración de un programa para la construcción de pozos sépticos , viviendas del área rural en el mediano plazo.
5. Construcción plantas de tratamiento para acueductos veredales en el mediano plazo.
6. Elaboración de un Programa para mejoramiento de vivienda en el área rural , únicamente para los estratos uno y dos en el mediano plazo.
7. Construcción del Puesto de salud en la vereda caros en el largo plazo.
8. Construcción Puente Agua regada , Límite La Isla- Caros ; Construcción Puente Rumá , Límite Pueblo viejo- Chen ; Construcción Puente los ladrillos , Límite Siachoque - Vereda Chen ; Construcción Puente el Arenal , Límite Vereda Centro - Icarina. Acciones que deberán ejecutarse en el mediano plazo.
9. Prever los terrenos para el proyecto de infraestructura del gas domiciliario en el largo plazo.
10. Buscar fuentes de cofinanciación para proyectos de electrificación rural, particularmente en la vereda Icarina . Acciones que se pueden encauzar en el mediano y largo plazo.

## **INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO URBANO**

### **PROYECTOS PRIORITARIOS**

**ARTICULO 71.** Se deberán estimar desde ahora , los recursos necesarios para la ejecución de los siguientes proyectos en el mediano y largo plazo :

1. Acciones que permitan encauzar las aguas negras que bajan de la fuente toscano y el polideportivo y las provenientes del matadero ; ya que están generando erosión en donde desembocan. Actuación que deberá realizarse en el mediano plazo.
2. Terminación de la construcción de la sala de cómputo del Colegio Departamental Agrícola en el mediano plazo.
3. Previsión de los terrenos , diseño y construcción de la plaza de mercado en el largo plazo.
4. Compra del terreno , diseño y construcción de un campo deportivo adecuado a las necesidades de la población en el largo plazo.
5. Definir el sitio, Concertar y comprar el terreno, diseñar y construir un tanque de almacenamiento para el acueducto urbano. Actuación para el mediano plazo.
6. Canalización de aguas negras que corren entre la calle 3a y 4a y carrera 6a a la 3a en el mediano plazo.
7. Apertura de una vía nueva entre la calle 6a y 7a sobre la carrera 5a en el mediano plazo.

## **ESPACIALIZACIÓN**

**ARTICULO 72.** El Mapa de Infraestructuras en el Mediano y largo Plazo , permite visualizar de una mejor forma , los proyectos que han sido planteados anteriormente para el área urbana y rural ; el cual deberá ser material de consulta obligatorio para la actual administración y las dos subsiguientes en la toma de decisiones.

**ARTICULO 73.** El Cuadro de Programación de Actividades, Fuentes de Financiación y Entidades responsables ; resume las consideraciones más importantes a tenerse en cuenta en el mediano plazo y largo plazo.

## **TITULO TERCERO**

### **CAPITULO PRIMERO**

#### **PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

#### **PROGRAMAS Y PROYECTOS PRIORITARIOS**

## **INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

**ARTICULO 74.** Las Acciones a desarrollar para mejorar la infraestructura del transporte y los servicios públicos domiciliarios, prevista para la actual administración , aparece espacializada en el *Mapa de Programa de Ejecución respectivo*.

**ARTICULO 75.** El Cuadro de Programación de Actividades, Fuentes de Financiación y Entidades responsables ; resume las consideraciones más importantes a tenerse en cuenta durante el programa de Ejecución de la actual administración

**ARTICULO 76.** Adóptese como esquema de financiación para el Esquema de ordenamiento Territorial en el corto plazo, actual administración 1998 - 2000 , el presupuesto de inversiones que aparece descrito en el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Plurianual de inversiones por sectores.

**PARAGRAFO.** Deberá tenerse en cuenta el ajuste realizado en este estudio a las cuentas para los rubros de forzosa inversión – Ley 60 de 1993 y que aparecen descritos en el cuadro de esquema de financiación a corto plazo , referenciado como anexo de este documento reglamentario.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 77.** El Alcalde Municipal adelantará los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 78.** Envíese copia del Presente Acuerdo Municipal a la Gobernación de Boyacá- Oficina de Planeación Departamental y a la Corporación Autónoma Regional de Chivor Corpochivor.

## **PUBLÍQUESE , COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

Dado en el Municipio de Viracachá a los      días del mes de      de 1999.

**EL ALCALDE,**

**EL PRESIDENTE DEL CONCEJO**