

**ACUERDO No 19 DE 1999**  
**(Noviembre 26)**

Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se clasifican y determinan usos del suelo y se establecen los sistemas estructurantes y planes parciales

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PAEZ**

en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los numerales 7o y 9o del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y la ley 388 en particular en su Artículo 25,

**CONSIDERANDO:**

1. Que es necesario para el Municipio contar con un reglamento de usos del suelo de su territorio.
2. Que se hace necesario dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del Municipio.
3. Que es necesario armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la planificación municipal, regional y sectorial.
4. Que es necesario fijar de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades.

**ACUERDA:**

**Artículo 1.** Adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio De Páez consignado en las siguientes Títulos, capítulos, artículos, incisos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y documentos soporte.

**TITULO I**  
**COMPONENTE GENERAL**

**CAPITULO I**  
**OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS.**

**Artículo 2. OBJETIVOS**

**OBJETIVO GENERAL.**

Promover el ordenamiento territorial del área de la jurisdicción del Municipio de Páez, que disponga y conforme una estructura apropiada para el desarrollo de las actividades económicas, el crecimiento social, la mejor calidad de vida de la población y el equilibrio ambiental como producto del uso racional del suelo, la adecuada localización y distribución de la población, la provisión de las infraestructuras y equipamientos productivos y sociales y la protección de los recursos naturales.

**OBJETIVOS SECUNDARIOS**

- Enfocar, la actividad administrativa municipal, hacia la búsqueda de la eficiencia y la eficacia en los procesos administrativos, de planificación, operativos, financieros, presupuestales y evaluativos en congruencia con las políticas regionales y nacionales e implementar mecanismos y sistemas de coordinación de la gestión de las instituciones públicas involucradas en la gestión del Ordenamiento Territorial en el Municipio.
- Definir el proceso de ocupación y transformación del territorio mediante la distribución y localización ordenada de las actividades de la comunidad, en armonía con las características y potencialidades del territorio, asignando los usos del suelo respecto de la estructura territorial actual y teniendo como objetivo futuro una estructura territorial adecuada y compatible con las expectativas de la población y su diversidad cultural.
- Definir, localizar y dimensionar las infraestructuras productivas y sociales que garanticen el acceso de toda la población a las oportunidades y equipamientos, que promuevan el crecimiento económico, que mejore las condiciones de vida de la población y que permitan proteger los recursos naturales.

- Identificar, delimitar y zonificar las áreas de especial importancia ecosistémica y definir las actividades a promover en el desarrollo de las áreas aferentes.
- Definir el emplazamiento de las actividades productivas así como las modalidades de usos del recurso suelo y los servicios ambientales que permitan la creación de mecanismos de regulación ambiental a los proyectos con alto impacto negativo.
- Ordenar el conjunto de acciones de la administración municipal que promuevan el desarrollo del área urbana, suburbana y de expansión del municipio garantizando la aplicación de nuevas formas de gestión del suelo sobre la base de la concertación y coordinación entre los habitantes y la administración municipal para fortalecer la gobernabilidad, lograr la mejor calidad de vida de la población y avanzar hacia la protección del medio ambiente.
- Establecer las políticas, estrategias y ordenar las acciones administrativas y ciudadanas que garanticen el adecuado uso del suelo del área rural municipal, la determinación de las infraestructuras para el desarrollo económico y social, la protección de los recursos naturales y la prevención de desastres naturales que afecten a la población.
- Proveer tanto a la administración municipal como a la comunidad, de un instrumento de planificación que oriente las actividades inversiones y acciones que contribuyen a enriquecer el patrimonio público y privado y que se desarrollen a partir de programas y proyectos nacidos del consenso entre la comunidad y la Institución.

### **Artículo 3. POLÍTICAS DE LARGO PLAZO.**

Son políticas de largo plazo:

- Fortalecimiento de la capacidad planificadora de la administración municipal, con fundamento en la utilización de técnicas, instrumentos y procesos que faciliten y dirijan la toma de decisiones con visión de largo mediano y corto plazo.
- Establecer la acción administrativa como un permanente gestor de acciones regionales y locales de manera que lidere la transformación de las condiciones de la población, de los sistemas e instituciones y de la relación con la comunidad.
- La permanente gestión y coordinación con las instancias institucionales en las cuales participa tanto la administración como la población, en el establecimiento y presentación de programas y proyectos que benefician a la comunidad y propendan por la protección del medio ambiente.

- Implementar un sistema de incentivos económicos y sociales, que promuevan la participación activa de las comunidades, en la protección, recuperación y conservación del medio ambiente y orienten el uso adecuado del suelo local.
- Encauzar las acciones públicas y privadas en los diferentes niveles subregional y local hacia la protección y recuperación del sistema natural, promoviendo el desarrollo sostenible de las diferentes actividades humanas.
- Elevar el nivel de calidad de vida de la población que acerque a la población a una condición de satisfacción de necesidades, de crecimiento individual y colectivo y la consolidación de una cultura solidaria y justa.
- Facilitar y promover la inversión privada y el crecimiento de los recursos públicos que establezcan un desarrollo local equilibrado, sobre la base agropecuaria.

#### **Artículo 4. POLITICAS DE MEDIANO PLAZO.**

Son políticas de mediano plazo las siguientes:

- Adecuación de la estructura administrativa local para garantizar la eficiente redistribución de los recursos, garantizando el cumplimiento de las competencias municipales, en materia de ingresos propios, endeudamiento, regalías y cofinanciación, así como una organización técnica y sustentada en el transparente manejo de los recursos públicos.
- Establecer objetivos conjuntos en los ámbitos subregionales con municipios y unidades territoriales sobre la base de la gestión del desarrollo local y el establecimiento de acciones para promover la integración espacial.
- Establecer mecanismos de regulación y planificación del uso del suelo, sobre la base de criterios técnicos valorando sus implicaciones sobre la población y el medio ambiente.

#### **Artículo 5. ESTRATEGIAS.**

Las estrategias que se adoptan para garantizar la viabilidad del Esquema de Ordenamiento territorial son:

- Facilitar la dotación y construcción de las infraestructuras que permitan canalizar la inversión del municipio hacia la producción y motiven la inversión privada y el enriquecimiento del patrimonio público.
- Gestionar la vinculación efectiva del sector privado en el proceso de desarrollo del agro en el Municipio y canalizar la inversión hacia el sector.

- Implementar un sistema educativo y de capacitación continuada de acuerdo a la vocación del Municipio, con un proceso de retroalimentación que permita hacer seguimiento y constatar su efectividad y eficiencia sobre el sector agropecuario local.
- El desarrollo turístico, es paralelo al desarrollo agropecuario, su efectividad está ligada al desarrollo y equipamiento de la infraestructura vial, recreativa y cultural.. El proceso debe estar ligado a los circuitos turísticos regionales y nacionales.
- El desarrollo comercial, se cimienta en la dinámica de la demanda local y el nivel de ingresos paralelo al desarrollo agropecuario y turístico.
- Lograr la vinculación directa de la comunidad y el sector privado en la ejecución, control y seguimiento del EOT. como sujeto activo de su propio desarrollo en un horizonte de nueve (9) años
- Implementar programas de incentivos económicos y sociales que garanticen la vinculación del sector privado en el desarrollo agropecuario
- Implementar programas de incentivos económicos y sociales y de educación ambiental, encaminados a la recuperación, protección y conservación de zonas degradadas, erosionadas, de alta montaña y bosque primario
- Canalizar recursos financiero hacia el sector agropecuario, redistribuidos al pequeño productor minifundista asociado, a través del acceso efectivo a créditos e inversiones, manejando por el sistema de cuotas la oferta productiva
- Vincular directamente a la UMATA en los procesos de transferencia de tecnología y canalización de recursos de crédito e inversión para el sector agropecuario local
- Apoyo y promoción para la implementación de técnicas apropiadas de producción agropecuaria, dependiendo de las condiciones del suelo local, aprovechando sus fortalezas como la gran disponibilidad de agua y minimizando sus debilidades como las pendientes pronunciadas.
- Unificar técnicas de producción local, garantizando calidad y uniformidad en la producción (producción relativamente limpia - mejoramiento de semillas - diversificación)
- Operativizar el apoyo institucional, en materia financiera y transferencia de tecnología apropiada
- Implementar un programa de difusión del EOT. a nivel de toda la comunidad que involucre la importancia de la ejecución del mismo en el desarrollo municipal

**TITULO II**  
**COMPONENTE URBANO**

**CAPITULO I.**  
**POLITICAS Y ESTRATEGIAS.**

**Artículo 6. POLITICAS.**

Son políticas de largo y mediano plazo para lograr el adecuado uso y ocupación del área urbana de las siguientes:

**1. Políticas De Largo Plazo.**

**a. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.** Se establece en torno a la gestión de acciones y recursos que conduzcan a mitigar los efectos del asentamiento urbanos y de acciones conjuntas para garantizar el suministro de agua para la población y el tratamiento de las aguas residuales, y la protección del sistema hídrico local.

**b. POLITICA DE DESARROLLO URBANO.** Comprende el conjunto de acciones de desarrollo de las infraestructuras públicas que promuevan la inversión privada; Se pretende consolidar especialmente el espacio publico urbano como elemento principal estructurante de la forma, la organización y la distribución de las actividades y de ocupación del suelo.

Esta política pretende actuar integralmente sobre las siguientes infraestructuras básicas: el sistema vial y peatonal, el sistema hídrico y ambiental, el sistema de acueducto y alcantarillado y los equipamientos urbanos. En virtud de las obligaciones y funciones del Municipio, esta política se encargará de orientar tanto la administración de los recursos como la gestión misma del plan.

**c. GESTION DEL SUELO URBANO.** Acciones encaminadas a consolidar la estructura del área urbana municipal. Se fortalecerá la capacidad planificadora de la administración municipal, para regular el mercado de suelo en proceso de formación, asegurando la obtención de cesiones gratuitas para incorporarlas a la estructura urbana, aplicando medidas de control del proceso de urbanización o de edificación.

**2. Políticas De Corto Y Mediano Plazo.**

**a. CONFORMACION DEL SISTEMA DE PLANEACION LOCAL,** que permita mantener un seguimiento permanente a la ejecución de las directrices, programas y proyectos definidos en el presente Esquema de Ordenamiento. Implica la adquisición de recursos de soporte físico

y la formación de recurso humano con alta capacidad de dirección y orientación del desarrollo del territorio. El soporte fundamental para la toma de decisiones será la conformación del SISTEMA DE INFORMACION MUNICIPAL, que deberá contener la información social, económica y ambiental con el objeto de facilitar el análisis de los indicadores.

**b. POLITICA DE SERVICIOS PUBLICOS URBANOS.** Implica la generación de acciones encaminadas a garantizar el funcionamiento, operación y distribución de los sistemas de infraestructura de servicios con base en las determinaciones de las políticas nacionales y la ley 142.

Contempla de manera integral tanto las acciones administrativas para mitigar los efectos de los vertimientos contaminantes a los elementos del sistema hídrico regional como la protección de las fuentes de agua para los acueductos urbanos y rurales y la disminución de la presión sobre las mismas.

**c. POLITICA DE VIVIENDA URBANA.** Que incluye acciones integrales de desarrollo urbano en aras de garantizar tanto el acceso de la población a la vivienda como el mejoramiento de la calidad de vida de la población. La política deberá apuntar a mejorar integralmente los déficit de la vivienda, por lo que será el resultado de la acción multisectorial local en infraestructura vial, espacio público, servicios públicos y cantidad y calidad de la misma.

**d. POLITICA DE CONTROL DEL CRECIMIENTO URBANO.** Se establece como el conjunto de acciones encaminadas a evitar la expansión no controlada del suelo urbano, cuya incorporación solamente se dará en la medida en que se logre densificar y desarrollar el actual perímetro de servicios.

**e. POLITICA DE PROTECCION Y VALORACION DEL PATRIMONIO HISTORICO.** La acción institucional local debe garantizar **LA PROTECCION, CONSERVACION Y DEL CONJUNTO DE INMUEBLES, MUEBLES Y TRADICIONES QUE CONSTITUYEN EL PATRIMONIO URBANO Y EL PATRIMONIO INMUEBLE.** Se pretende actuar en torno a la valoración colectiva de todos los elementos que conforman el espacio publico urbano, de manera que se rescate y afiance en la memoria del habitante.

En términos de las potencialidades de desarrollo local, el patrimonio así revalorizado, adquiere la condición de soporte a la generación de actividades productivas como el turismo y la construcción de la identidad cultural de la población.

Los beneficios de estímulos y apoyo, se aplicarán a los predios e inmuebles que se incorporen a programas de recuperación patrimonial y desarrollo sectorial y beneficia directamente a los propietarios cuya participación en la inversión sea generador de beneficios colectivos.

## **Artículo 7. ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO URBANO.**

### **1. Consolidación De Las Funciones Urbanas De La Cabecera Municipal.**

Debido a su calidad de centro de usos múltiples especialmente comercio, servicios administrativos, servicios sociales, lugar de intercambios de la producción agrícola y pecuaria, es necesario consolidar su vocación económica.

Para generar las condiciones apropiadas de desarrollo de las actividades urbanas se realizarán acciones sectoriales así:

- a.** La definición del plan vial urbano. Que distribuirá el tráfico vehicular en función de la capacidad del sistema vial, el volumen y tipo de tránsito vehicular, los flujos peatonales, la localización de las actividades económicas y la localización de las zonas residenciales, lo mismo que la implementación del sistema de nomenclatura.
- b.** La definición del programa de optimización y ampliación de la capacidad de la red de distribución de acueducto urbano y el mejoramiento de la red de alcantarillado urbano.
- c.** Los proyectos de construcción de espacios abiertos y espacio público con actividades urbanas que dinamicen la vida de la comunidad.
- d.** El reordenamiento del área de actividad especial de la plaza de mercado como equipamiento para el desarrollo de la actividad de intercambio, alrededor de la cual se propician usos complementarios.

### **2. Fortalecimiento De La Capacidad Planificadora.**

FORTALECER LA CAPACIDAD PLANIFICADORA. Para llevar a cabo la implementación del Esquema de Ordenamiento, es necesario fortalecer la capacidad de gestión de la Oficina de Planeación Municipal a partir de su consolidación como ente planificador en el nivel municipal:

- Como coordinador de acciones intersectoriales, en función de la programación de las inversiones que desarrollen los objetivos del presente esquema de ordenamiento.
- Como coordinador de las diferentes instancias administrativas del orden municipal que garantice la ejecución de las acciones programadas por el Esquema, tanto por la empresa de



servicios públicos domiciliarios, (Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado) el fondo de vivienda y desarrollo urbano.

### **3. Promover La Inversión Privada.**

En la construcción del espacio público (urbanización) y de la construcción del espacio privado (edificación), apoyándose en la capacidad de organización de la comunidad; Las juntas de vecinos, asociaciones de vivienda, etc, se convertirán en sujetos promotores de proyectos de desarrollo y mejoramiento del espacio público y privado.

Particularmente se incorporan a los instrumentos de gestión del ámbito municipal los incentivos a todas aquellas acciones públicas y privadas que apunten a consolidar la imagen tradicional de el área urbana municipal especialmente para las actuaciones privadas en torno al CONSENSO DE VECINOS; El Municipio, promoverá los espacios de dialogo, conocimiento y asociación de los vecinos o grupos de vecinos que mancomunadamente busquen el desarrollo y el mejoramiento de cuadras, calles y sectores. la comunidad organizada presentará proyectos de desarrollo físico y social ante la Alcaldía del Municipio, en donde a través de su Oficina de Planeación, prestará el apoyo a la comunidad en el proceso de formulación, evaluará los alcances contenidos y viabilidad de tales proyectos y finalmente los presentará ante las instancias de aprobación y asignación de recursos de acuerdo con los parámetros que para tales fines establezca el Municipio.

### **4. Regulación Del Usos Del Suelo.**

Regular las actividades humanas mediante los instrumentos provistos por la ley que aseguren una adecuada gestión del suelo urbano. la reglamentación de usos y de los procesos de producción del suelo y de edificaciones, definiendo lineamientos, normas y procedimientos. El Municipio, a través de su oficina de planeación e Inspección de Policía velarán por su cumplimiento.

### **5. Estrategia De Densificación**

La densificación a partir de criterios cuantitativos: Capacidad de soporte física, requerimientos de equipamiento urbano y servicios públicos y cualitativos: grado de consolidación urbana, tipología de ocupación y necesidades de comunicación, establece una decisión sobre el área urbana que permite definir la escala de intervención y las unidades requeridas de agrupación de población que garanticen una distribución satisfactoria proyectada temporalmente.

## CAPITULO 2.

### DE LA ESTRUCTURA URBANA.

#### Artículo 8. SECTORIZACION

Para desarrollar la estructura y forma urbana, establecer los tratamientos urbanos, adoptar las estrategias de desarrollo y asignar los usos del suelo tanto al espacio público como privado, se adopta una estructura urbana basada en la identificación de sectores interrelacionados funcionalmente así:

1. SECTOR CENTRAL INSTITUCIONAL
2. SECTOR DE DESARROLLO COMERCIAL.
3. SECTOR RECREATIVO
4. SECTOR DE RESIDENCIAS.
5. SECTOR DE DESARROLLO INDUSTRIAL.
6. SECTOR DE DESARROLLO DE SALUD.

Los sectores mencionados se pueden observar en el plano de sectorización urbana .

#### Artículo 9. DELIMITACION DE SECTORES.

Tabla No. 1 DELIMITACION DE SECTORES URBANOS

SECTOR		LIMITES
	SECTOR CENTRAL INSTITUCIONAL	Los definidos en el plano de sectorización urbana
	SECTOR DE DESARROLLO	
	SECTOR RECREATIVO	
	SECTOR RESIDENCIAL	
	SECTOR DE DESARROLLO	
	SECTOR DE DESARROLLO SALUD.	

FUENTE: E.O.T

#### Artículo 10. TRATAMIENTOS URBANOS.

Con el objeto de consolidar la imagen de ciudad, los sectores definidos en la ciudad, serán objeto de intervenciones físicas, ordenamiento y regulación de acuerdo con las siguientes categorías de Tratamiento:

**1. Tratamiento De Conservación.** Se contempla como un tratamiento para algunas edificaciones del centro tradicional, manteniendo las limitantes de intervención en aquellos inmuebles o predios que por sus características deben ser preservados y mantenidos dada su importancia como elementos individuales por su capacidad testimonial o documental. Las Intervenciones en inmuebles y predios que por sus características arquitectónicas sean objeto de aplicación del presente tratamiento, deberán ceñirse por alguna de las siguientes categorías de intervención:

1.1 CONSOLIDACION FISICA.

1.2 RESTAURACION

1.3 REMODELACION

los predios y edificaciones objeto de este tratamiento se presentan en el plano de valoración patrimonial y están clasificados según las siguientes categorías:

EDIFICACIONES DE PRIMERA IMPORTANCIA.

EDIFICACIONES DE SEGUNDA IMPORTANCIA.

EDIFICACIONES DE VALOR CONTEXTUAL.

**2. Tratamiento De Consolidación.** Comprende un proceso de renovación puntual de las edificaciones y la subdivisión predial existente, con elevación de alturas, pero buscando la reconfiguración de mejores condiciones de espacio público, de manera que se disponga de superficies importantes destinadas a cubrir el déficit de espacios libres y circulación.

Las nuevas construcciones deberán acomodarse a la normatividad específica sobre retrocesos, alturas, afectaciones y paramentos definida para los ejes viales en la ciudad y el mantenimiento de las características contextuales del entorno.

**3. Reordenamiento Urbanístico.** Comprenden acciones urbanas en el suelo y edificación que permitan reintervenir en la morfología, disposición y organización urbana de sectores que por sus características, físicas y funcionales dentro de la ciudad requieren conformar su entorno de espacio público.

**4. Desarrollo Urbanístico.** Se refiere a acciones integradas en el desarrollo de infraestructura de servicios, equipamientos públicos y vivienda, con el objeto de desarrollar

áreas actualmente incorporadas al perímetro urbano de la ciudad, pero que por algunas circunstancias específicas no han sido producto de incorporación al mercado de tierras y servicios en la ciudad.

**5. Integración Urbana.** Contiene acciones de ordenamiento urbanístico, sobre áreas de suelos suburbanos con potencial de integración a la estructura urbana, y que sean fundamentalmente, zonas que garantizan la continuidad del espacio público.

El proceso de incorporación se debe ceñir al procedimiento establecido para estas zonas.

**6. Protección Ambiental.** Corresponde con intervenciones que apunten a la preservación de los recursos naturales existentes y de zonas expuestas a amenazas que merecen ser protegidos de acciones degradatorias de sus condiciones especiales. Incluye acciones de recuperación de condiciones originales, protección de cuencas del sistema hidrográfico, definición de restricciones de desarrollos.

**Artículo 11. TRATAMIENTOS SEGUN SECTORES URBANOS.**

Para corresponder con las políticas y estrategias del Esquema de ordenamiento territorial , se establecen los tratamientos urbanos según sectores así:

Tabla No 2 SECTORIZACION DEL TRATAMIENTO

SECTOR	1	2	3	4	5	6
Sector Central Industrial	x	X				
Sector de Desarrollo Comercial			x	x		
Sector recreativo				X		
Sector residencial			x	x		
Sector de Desarrollo Industrial				x	X	X
Sector de desarrollo Suburbano					X	
Sector de Salud		x				

1. CONSERVACION
2. CONSOLIDACION
3. REORDENAMIENTO
4. DESARROLLO
5. INTEGRACION
6. PROTECCION AMBIENTAL

### **CAPITULO 3**

#### **USOS DEL SUELO URBANO.**

#### **CLASIFICACION DE ZONAS URBANAS.**

En la estructura urbana, como espacio continuo se pueden identificar dos tipos de espacios:

1. EL ESPACIO PUBLICO.
2. EL ESPACIO PRIVADO.

#### **Artículo 12. ESPACIO PUBLICO.**

Corresponde con el conjunto de inmuebles públicos, de infraestructuras, vías, andenes, espacios abiertos, cesiones, fachadas y elementos ambientales destinados por su naturaleza y usos a la satisfacción de los intereses colectivos. El espacio público está compuesto por los siguientes elementos:

- El sistema hídrico.
- El sistema vial.
- El sistema de espacios abiertos.
- Los elementos singulares de carácter público y con importancia histórica o de interés colectivo

#### **Artículo 13. SISTEMA HIDRICO.**

Está conformado por todos los cuerpos de agua, canales, sus rondas hidráulicas y zonas de manejo y preservación ambiental que deberán integrarse al sistema de zonas verdes.

## RONDA HIDRAULICA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL.

La ronda hidráulica o zona de protección está constituida por una franja de quince (15.0 Mts) metros a cada lado del cauce natural de los cuerpos de agua. salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado. No se permitirá ninguna actividad o uso fuera de los permitidos por ministerio de la Ley. No se permitirá ningún tipo de descarga de aguas residuales a las corrientes de agua. La disposición de las descargas de aguas residuales se hará la sistema de alcantarillado urbano de aguas negras. En las áreas en donde no se cuente con sistema de alcantarillado se deberá construir un interceptor de aguas negras que deberá integrarse al alcantarillado urbano.

### **Artículo 14. USOS PERMITIDOS.**

La ronda y zona de manejo del sistema hídrico, solo podrá utilizarse para usos forestal; no se permitirá ninguna actividad u ocupación.

### **Artículo 15. PLAN DEL SISTEMA VIAL**

Corresponde al conjunto de vías construidas y a las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción y/o ampliaciones viales, que tienen como objeto principal permitir el desplazamiento de las personas y bienes utilizando los diferentes modos de transporte.

### **Artículo 16. CLASIFICACION DE LAS VIAS.**

El plan de acciones urbanas determina:

- a.) Las vías de acceso regional, a su paso por el área urbana, se consolidan como eje estructurante de circulación y de actividades ligadas a equipamientos urbanos de **actividades económicas** en el municipio, su impacto se debe reducir con un tratamiento ambiental que incluya el tratamiento paisajístico y de espacio público. El primer nivel de jerarquización se le otorga a la actual Vía al Llano que en su extensión hacia el norte conforma la carretera del progreso. Tiene la función de recoger el tráfico pesado, transporte interregional y de vehículos particulares.
- b.) El segundo nivel de circulación vial y primero de circulación peatonal se le asigna a la carrera 4 que recorre el municipio de Norte a sur y que cumple con la función de eje integrador de los

principales **equipamientos Comerciales**, lo que le asigna el carácter de principal eje de animación urbana.

**c).** Establecer un sistema público local de circulación que asuma la convivencia entre el peatón y el vehículo, mediante el tratamiento de vías urbanas que garanticen que la apropiación espacial de la calle acorde a su función social prioritaria.

Se ha definido la siguiente jerarquía vial.

Tabla No. 4 **JERARQUIAZACION VIAL URBANA**

IDENT.	DESCRIPCIÓN	JERARQUIA
V-IRP	Avenida al Llano	Vía de carácter interregional, con predominio de circulación vehicular y altos niveles de movilización vehicular y peatonal.
V-IRS	Carrera 5, Carrera 1.	Vías de carácter inter municipal e interveredal, con predominio de circulación vehicular.
V-UP	Carrera 4.	Vía urbana con alta capacidad de conectar sectores urbanos, volúmenes importantes de circulación peatonal compartida con vehículos.
V-LU	Demás calles y carreras no contempladas Ver planos	Vías de carácter secundario, que alimentan al sistema primario local pero con funciones de soporte del desarrollo de sectores residenciales; los bajos volúmenes de circulación vehicular se mezclan con los peatones.
V-P	Calle 7, Calle 5, Calle 4	Vías con carácter definido por la circulación exclusiva de peatones, que refuerzan las características especiales de algunos sectores y que protegen el desarrollo de viviendas y equipamientos recreativos y zonas de tratamiento ambiental especial.

## **Artículo 17. ELEMENTOS DE LAS SECCIONES TRANSVERSALES.**

**PARAMENTO O LINEA DE CONSTRUCCION:** Es el lindero demarcado físicamente o por elevación de la construcción entre un lote de propiedad privada y una zona de uso público. Cuando no existe antejardín o no se requiere aislamiento la línea de demarcación coincide con la línea de paramento. Es conveniente considerar alguna dimensión mínima de aislamiento como garantía de urbanismo.

**ANTEJARDIN (Aislamiento):** Es el área libre privada, comprendida entre la línea de demarcación y la línea de construcción, sobre la cual no se permite ningún tipo de construcción. Aunque esta zona es de propiedad privada, sin embargo debe considerarse como un elemento estructurador y generador de un esquema urbano.

**ANDENES:** Son zonas duras amplias dispuestas en el perfil como delimitadoras de las edificaciones y de las vías vehiculares, que con las zonas verdes marginales cumplen la función principal de brindar una superficie adecuada y segura para el desplazamiento de peatones. Cuando van acompañados de fajas verdes igualmente son aprovechables sus secciones para instalación o construcción de infraestructura de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, telefonía, gas, hidrantes, ornamentación, independizados de tránsito vehicular, etc.).

**ZONA VERDE LATERAL:** Las zonas verdes laterales sirven de protección e independencia del tránsito peatonal y el tránsito vehicular, sobre todo, convenientes cuando la vía tiene especificaciones de altas velocidades que impliquen riesgos de accidentalidad. Igualmente, dependiendo del tipo de vía a la que sirven pueden adaptarse para desarrollo de ciclo vías o ampliación de la zona de circulación peatonal.

**ANCHO DE CALZADA:** Es la dimensión determinada por el ancho y número de carriles que conforman una sección de vía destinada para el tránsito, cuyo valor depende del tipo de vía derivado de la jerarquización vial

**CARRIL:** Es la distribución de la sección de la calzada en uno o más anchos, determinados según el nivel de la vía, para organizar y acomodar longitudinalmente columnas únicas y/o paralelas de flujo vehicular, cuya dimensión corresponde con las características del ancho de los vehículos y su condición debe ser suficiente para permitir la circulación normal vehicular.



**CALZADA:** Es la zona de vía pública o privada destinada a la circulación de vehículos. Su disposición depende de la magnitud del perfil de vía; puede ser central, intermedia o lateral (de servicio), cuando la sección amerita varias calzadas según la importancia del corredor vial.

**SEPARADOR:** Es la franja de la vía pública o privada localizada en dirección paralela a su eje, con distribución equidistante de él, para independizar las calzadas, el sentido de circulación, canalizar los flujos de tránsito, controlar maniobras, permitir usos de accesos y proporcionar alojamiento y protección a peatones. Pueden estar conformadas por zonas verdes, duras o combinadas, según la conveniencia de su función y uso, como de las características del perfil. Sirven además como desarrollos de zonas arboladas y para alojamiento de infraestructura de servicios complementarios a las vías, dentro de condiciones técnicas y seguras. Su localización en la sección puede ser central, intermedio o lateral, según el número de calzadas, como su integración para independizar y proteger tráficos peatonales. También se permite alojamiento de ornamentación, arbolados y dispositivos de iluminación y señalización. Cuando su dimensión es de magnitud considerable, los separadores viales verdes se pueden utilizar para desarrollar funciones de zonas verdes de protección ambiental, corredores verdes o parques longitudinales, pero cuando se prevean futuras intervenciones por etapas para aumentar o disponerlas a construcción de carriles o calzadas adicionales a sus vías, no conviene dejar zonas arboladas de gran dimensión que en el tiempo, por la intervención, producirán un cambio drástico en el entorno que originan reclamo y deterioro por el efecto creado.

**ZONA VERDE DE PROTECCION AMBIENTAL:** Es la zona para uso público no edificable, que forma parte de la sección transversal de la vía y que se fija con el propósito exclusivo de adecuarla paisajísticamente y/o ambientalmente.

**SARDINELES:** Son estructuras rígidas constituidas inmediata y paralelamente a la calzada y cuyas funciones son controlar e inducir el drenaje, delinear y confinar los bordes de las estructuras de pavimentos y de las vías peatonales, independizar y servir de soporte de los elementos del perfil y servir de apoyo de ornamentación, señalización y control de flujo, y estéticamente dar mejor apariencia y acabado a las calles. Mejoran la seguridad de la circulación vial al servir de elementos direccionadores del tránsito, delimitadores de calzadas o carriles con extensión de señalización horizontal.

**Artículo 18. ANCHO DE VIAS** La clasificación de ancho de vías se describe a continuación; el cuadro incluye las dimensiones correspondientes a la sección completa entre paramentos y las dimensiones sin antejardín, siendo esta el área libre de propiedad privada e interés público, localizada entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía:

Para garantizar que el sistema público de circulación cumpla con su función estructurante de producción del espacio urbano, se han asignado las siguientes características de conformación:

Tabla No. 5 **CARACTERISTICAS DE CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO**

VIA	PERFIL	TRATAMIENTO
VIRP	10.00 Mts entre paramentos.	Uso principal vehicular tráfico pesado. Reconformar. vial con tratamiento ambiental. Afectación lateral total.
VIRS	12.50 entre paramentos	Uso vehicular y peatonal. Definición y construcción total. Afectación lateral total.
VUP	10.40 entre paramentos.	Uso principal peatonal. vehicular secundario. Consolidar, tratamiento ambiental. Tratamiento especial para actuales construcciones.
VLU	Según perfiles actuales.	Uso principal vehicular. redefinir andenes, ampliar andenes en donde sea posible. Limitar circulación según pendientes.
VP	Según perfiles existentes.	Uso peatonal. Ambiental.

FUENTE: E.O.T

**Parágrafo.** La continuidad de estas vías o de otras que se generen sobre las área suburbanas y rurales del Municipio, será aceptada y definida por La Oficina de Planeación, previo estudio detallado para su construcción o mejoramiento, sin que se altere o modifique la concepción general del esquema urbano.

**Artículo 19. NORMAS GENERALES DEL SISTEMA VIAL.** Se definen las siguientes normas generales para el sistema vial.

**Artículo 20. USOS DEL SUELO EN EL SISTEMA VIAL.**

Las zonas de vías son para uso exclusivo en la circulación de peatones y vehículos, bahías de parqueo ocasional. Cualquier otra utilización se debe interpretar como invasión del espacio público.

**Parágrafo:** Sobre los predios directamente colindantes con las vías del sistema principal (vías interurbanas y colectoras), por su importancia, además de los usos permitidos en el sector, se consideran compatibles los usos comerciales C1 y C2, siempre y cuando no sean incompatibles con la calidad urbanística del sector.

**Artículo 21. CESION Y ADECUACION DE VIAS**

Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio, el área de las vías que resulte del plan vial y las que resulten del esquema básico de la urbanización, parcelación o construcción aprobada por la Oficina de Planeación Municipal incluyendo andenes, separadores, bahías de acceso o de estacionamiento, para transporte público, cuando sea del caso, de conformidad con el presente Acuerdo.

Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deben ser adecuadas por el urbanizador, parcelador o constructor de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el presente acuerdo.

**Parágrafo:** Cuando el diseño de la urbanización o parcelación presente bahías de estacionamiento integradas a una vía, con desplazamiento del andén hacia el interior del predio, estas deberán incluirse dentro de la cesión al Municipio mediante escritura pública. Si se tiene proyectada la totalidad de una vía en terrenos de propiedad del urbanizador, parcelador, urbanizador o constructor, este está obligado a cederla en toda su sección transversal y extensión longitudinal. Deberá, además, adecuar la calzada o la media calzada en la extensión correspondiente frente al lote para desarrollar, según se trate de una vía de dos calzadas o de una calzada respectivamente.

**Artículo 22. ZONAS VERDES DEL SISTEMA VIAL.**

Las áreas verdes de las vías de la ciudad, deberán estar incluidas dentro del derecho de vía. El urbanizador, parcelador o constructor, responsable deberá adecuar, empedrar, arborizar e

iluminar las áreas verdes de las vías, según los criterios que fijen para tal efecto fije la Secretaría de Obras Públicas y/o la Oficina de Planeación del Municipio.

**Artículo 23.** Las áreas de vías que afecten el sistema y estructura de áreas verdes de la ciudad, deberán ser cedidas en su totalidad gratuitamente al Municipio por sus propietarios, mediante escritura pública, previa o simultáneamente a la cesión de dichas áreas como zona verde.

**Artículo 24.** Los proyectos de construcción, ampliación y regularización de vías principales y colectoras solo podrán efectuarse previa revisión y concepto favorable de la Oficina de Planeación del Municipio.

**Parágrafo:** Estos proyectos requieren para su aprobación de un estudio de impacto ambiental en los cuales se formulan las medidas de mitigación y sus costos los cuales serán incluidos en el presupuesto de la obra igualmente se incluirá el diseño paisajístico y los dispositivos de control correspondientes

**Artículo 25.** El trazado y las normas de diseño, de las vías enumeradas anteriormente, serán fijadas por La oficina de Planeación con base en los criterios señalados en el presente Acuerdo.

**Artículo 26.** El trazado y diseño geométrico para las vías locales en sectores desarrollados, será establecido por la SOP, de acuerdo con las características topográficas del sector, los usos del suelo proyectados y las densidades esperadas.

**Artículo 27.** En todas las áreas de actividad definidas en el presente acuerdo, los anchos mínimos de antejardines que se exigen, deben estar en concordancia con las dimensiones establecidas en las secciones transversales típicas del plan vial. Cuando los sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad con la normas establecidas en el presente capítulo, la SP, podrá realizar las variaciones autorizaciones y/o Soluciones complementarias que imponen las características del sector en las vías locales, peatonales y especiales. para el caso de las vías principales y colectoras, deberá tener la aprobación del SP.

**Parágrafo:** En todas las áreas de actividad y en sectores consolidados, cuando la dimensión del antejardín sea menor a la establecida, se autorizará la dimensión predominante en la cuadra.

**Artículo 28.** Corresponde a la SP, definir con detalle las zonas de reserva vial y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual, la SP prestará la colaboración necesaria.

**Artículo 29.** En aquellas vías que por sus características, la construcción se deba adelantar por etapas, siempre la obra estará referida y deberá acometerse de acuerdo al proyecto definitivo.

**Artículo 30.** El retiro del servicio de vías del plan vial o su modificación, para otros usos públicos, requerirá de Acuerdo del Concejo Municipal, previo estudio técnico elaborado por la SP.

**Artículo 31. PROGRAMA DE DESARROLLO VIAL Y PEATONAL.**

Comprende las acciones necesarias para disponer de un adecuado sistema de circulación peatonal y vehicular. Con el objeto de garantizar la eficacia de las inversiones a realizar, el programa vial y peatonal se complementa con los programas de infraestructura de acueducto y alcantarillado, de manera que de acuerdo con las prioridades de ejecución, se vayan consolidando y desarrollando integralmente los diferentes sectores urbanos.

**TRATAMIENTO DEL SISTEMA**

Se establece la clasificación de tratamientos del sistema de circulación urbano de acuerdo con las siguientes intervenciones:

- Construcción
- Redefinición
- Mejoramiento
- Reconstrucción
- Reparcheo.

**PRIORIDAD DE EJECUCION**

El programa de desarrollo vial, define la prioridad de ejecución según lo establecido por el plan marco de desarrollo urbano; El desarrollo del sistema de circulación será el soporte fundamental para promover las actuaciones públicas y privadas, por lo tanto su ejecución deberá mantener la

vigilancia de la SP municipales de acuerdo con las normas definidas en el acuerdo que adopta el presente EOT.

**Artículo 32. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.**

Está Integrado por los elementos paisajísticos, ambientales y recreativos contenidos en el siguiente cuadro. Integrado por los elementos paisajísticos, ambientales y recreativos y las cesiones tipo A,

Tabla –No. 6 **DESCRIPCION DE LOS ELEMENTOS PAISAJISTICOS, AMBIENTALES Y RECREATIVOS**

PARQUE	UBICACION Y LIMITES
PARQUE PRINCIPAL	Comprende el actual sitio ocupado por las concha cústica, que es desarrollado como un parque de recreación para el soporte de las instituciones educativas. Integra además la protección y arborización del área central.
CANCHA DE MICROFUTBOL	Se desarrolla sobre la Avenida al Llano y carrera 4. Contiene actividades culturales y recreación pasiva, así como sitios para parqueaderos.
POLIDEPORTIVO	Se está desarrollando sobre; la Avenida al Llano entre calles 1 y 2
PLAZA DE TOROS	Se desarrolla en la Avenida al Llano entre calles 2s y 3 s
CENTRO MINERO AMBIENTAL	Se desarrolla sobre la Avenida al Llano entre calles 1 y 2
CANCHA DE FUTBOL	Se desarrolla en la Carrera 1 salida Campohermoso
CESIONES TIPO A	Las áreas cedidas al Municipio. Como compensación en los procesos de urbanización de predios privados urbanos.

**Parágrafo:** La adquisición de terrenos para sistemas de zonas verdes y recreativos se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la ley 99 de 1993 y la ley 388 de 1997.

**Artículo 33. USOS DEL SISTEMA DE ZONAS VERDES.**

Los usos permitidos son los siguientes:

Recreación pasiva.

Usos forestales y de ornato.

Los **usos complementarios** son:

- Teatros al aire libre.
- Parque de diversiones.
- Canchas deportivas.
- Gimnasios y centros deportivos.

Como **usos restringidos** (previo concepto de la Oficina de Planeación), se podrán admitir los siguientes:

- Comercial
- Servicios y Edificaciones Institucionales. (altura máxima dos pisos).

**Artículo 34. ZONAS DE AFECTACION PARA EQUIPAMIENTOS Y REDES DE SERVICIOS.** Corresponde con las zonas afectadas en su ocupación por redes de servicios públicos principales y que requieren de la reserva de terrenos para su utilización actual o futura en la construcción de estructuras de distribución de servicios públicos; Las franjas de terreno que queden afectadas por estas infraestructuras, deberán liberarse de usos en un ancho suficiente para el paso, construcción y reparación de tales. estas afectaciones son las resultantes de las siguientes infraestructuras:

Las redes principales de acueducto.

Todas las redes de alcantarillado urbano.

La red de alta tensión del sistema de distribución de energía eléctrica.

La red de Telefonía

La red de gas Natural

La red de Televisión por cable

**Parágrafo.** Las especificaciones del ancho de afectaciones para la red de alta de la Empresa de Energía Eléctrica de Boyacá será de 15 metros a cada lado del eje de la línea de conducción. Para el caso de las redes de acueducto y alcantarillado, estas afectaciones serán definidas por la Oficina de Planeación Municipal y la Empresa de Servicios Municipales. Las afectaciones que se requieran para el desarrollo de las infraestructuras principales, deberán ser

adquiridas en propiedad ò adquiridos los derechos de servidumbre por parte de la entidad que pretenda adelantar la obra de construcción de las infraestructuras.

**Artículo 35. RECINTOS URBANOS Y ELEMENTOS SINGULARES.**

Los recintos o elementos singulares de carácter público y con importancia histórica o de interés colectivo Corresponde con las áreas necesarias para el desarrollo y construcción de los equipamientos urbanos principales y que por su naturaleza se constituyen en elementos singulares definidores de la estructura y forma del área urbana del municipio. La administración municipal establecerá los mecanismos que le permitan incorporar dichos predios acudiendo a los instrumentos previstos por la ley 388/97. El desarrollo futuro de dichos predios estará limitado por la asignación de usos previstos en el presente acuerdo.

Los elementos singulares se presentan en el plano respectivo y en la siguiente tabla:

Tabla No. 7 **ELEMENTOS SINGULARES PRESENTES EN EL AREA URBANA**

<b>ELEMENTO SINGULAR</b>	<b>LOCALIZACION</b>
Plaza de Mercadeo minoritario.	Actual
Colegio Municipal	Actual
Escuela urbana	Actual
Edificios institucionales	Actual
Hospital Local	Sector institucional
Ancianato.	Actual
Parques y plazas públicas	Actual y futuras
Embarcadero de Ganado	Actual
Matadero	Actual

**Artículo 36. ESPACIO PRIVADO**

Corresponde con las áreas de propiedad privada, pero sometidas al efecto de regulación de su desarrollo por parte del presente acuerdo. Para asignar los usos del suelo y las normas urbanísticas particulares se ha definido la siguiente sectorización básica por áreas de actividad..

**Artículo 37. AREAS DE ACTIVIDAD**

Para efectos de la aplicación de los usos del suelo al contexto del área urbana, urbana especial, de expansión y suburbana especial, se adquiere la siguiente clasificación de áreas de actividad:



Dado que las actividades nunca se encuentran de manera aislada en los sectores urbanos, se pueden agrupar las actividades por su compatibilidad, en cuatro tipos de Areas de Actividad:

1. Residencial
2. Especializada
3. Múltiple
4. Especial.

#### **1. Area De Actividad Residencial**

Son sectores cuyo uso principal es la vivienda. En las áreas de actividad residencial se permiten los siguientes usos:

- PRINCIPALES
  - Usos residenciales.
  - Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar
- COMPLEMENTARIOS
  - Comercial
  - Servicios
  - Especiales
- RESTRINGIDOS
  - Industrial.
  - Servicios
  - Comercial

#### **2. Area De Actividad Especializada**

Son sectores cuyos usos principales por sus características de intensidad de circulación o por el impacto en el área circundante requiere una localización específica o segregación de otros usos.

En las áreas de actividad industrial se permiten los siguientes usos:

- PRINCIPAL
  - Industrias
  - Servicios
- COMPLEMENTARIO
  - Comercios
  - Protección.

- RESTRINGIDO  
Vivienda.

### **3. Area De Actividad Múltiple**

Son sectores de gran atracción de las principales actividades económicas de la ciudad, localizadas estratégicamente para albergar buenas cantidades de empleos, por tanto presentan mezcla de usos urbanos

En las áreas de Actividad Múltiple se permiten los siguientes usos:

- PRINCIPALES  
Comercio  
Servicios .  
Especiales.
- COMPATIBLE  
Vivienda.
- RESTRINGIDO  
Comercio  
Industria

### **4. Area De Actividad Especial.**

Corresponde con las áreas en las que la presencia de actividades urbanas públicas y de elementos espaciales particulares, le confieren carácter de centro de actividades especiales. esta área contiene actividades institucionales importantes, generadoras de altos niveles de tránsito peatonal.

En esta área se permiten los siguientes usos:

- PRINCIPALES  
Comercio  
Services .  
Especiales.
- COMPATIBLE  
Vivienda.

**Artículo 38. NORMAS URBANAS ESPECIFICAS.**

Las normas urbanas específicas para el desarrollo de edificaciones se asignan según la sectorización urbana así:

**1. Sector Central.**

Para este sector se adoptan las siguiente normas especiales:

<b>TRATAMIENTOS</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>USOS</b>
Conservación	Especial	Las definidas para actividad especial
Consolidación		

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

Máxima dos pisos y altillo.

AISLAMIENTOS POSTERIORES Y LATERALES

Los establecidos por las normas para edificaciones.

INDICE DE OCUPACION

0.6

INDICE DE CONSTRUCCION

El resultante de aplicar los aislamientos alturas y el índice de ocupación.

las

**2. Sector De Desarrollo Central**

Para este sector se adoptan las siguiente normas especiales:

<b>TRATAMIENTOS</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>USOS</b>
Reordenamiento urbanístico	Residencial	Las definidas para la actividad
Desarrollo		

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

Hasta cinco pisos

AISLAMIENTOS POSTERIORES Y LATERALES

Los aplicados para las edificaciones.

INDICE DE OCUPACION

0.7 para vivienda unifamiliar.

0.6 para vivienda multifamiliar.

INDICE DE CONSTRUCCION

El resultante de aplicar los aislamientos  
alturas y el índice de ocupación.

las

### 3. Sector Recreativo E Institucional

TRATAMIENTOS	ACTIVIDAD	USOS
Desarrollo urbanístico	Especial	Las definidas para actividad múltiple
Protección ambiental		Protección ambiental.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

Máximo Tres pisos

AISLAMIENTOS POSTERIORES Y LATERALES

Los aplicados para las edificaciones.

INDICE DE OCUPACION

0.6 para servicios.

INDICE DE CONSTRUCCION

El resultante de aplicar los aislamientos

las alturas y el índice de ocupación.

### 4. Sector De Redesarrollo

TRATAMIENTOS	ACTIVIDAD	USOS
Reordenamiento urbanístico	Múltiple	Las definidas para actividad múltiple
Desarrollo	Especial	Las definidas para la actividad.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

la altura máxima de las edificaciones  
resultante de aplicar la mitad del ancho

será la

total de la

vía.

AISLAMIENTOS POSTERIORES Y LATERALES

Los aplicados para las edificaciones.

INDICE DE OCUPACION

0.8 para comercio y servicios.

0.7 para vivienda multifamiliar.

0.65 para vivienda unifamiliar.

INDICE DE CONSTRUCCION

El resultante de aplicar los aislamientos  
las alturas y el índice de ocupación.

## 6. Sector De Desarrollo Suburbano.

Para este sector se adoptan las siguiente normas especiales:

<b>TRATAMIENTOS</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>USOS</b>
Integración urbanística	Residencial	Las definidas para la actividad

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

Máxima cinco pisos.

AISLAMIENTOS POSTERIORES Y LATERALES

Los aplicables para edificaciones.

INDICE DE OCUPACION

0.7 para vivienda unifamiliar

0.65 para vivienda multifamiliar.

INDICE DE CONSTRUCCION

El resultante de aplicar los aislamientos

las

alturas y el índice de ocupación

## 7. Zona De Protección Ambiental.

Para este sector se adoptan las siguiente normas especiales:

<b>TRATAMIENTOS</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>USOS</b>
Protección ambiental	Ninguna	Conservación, protecciòn ambiental

## CAPITULO 4

### NORMAS PARA EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES

#### 1. NORMAS PARA EDIFICACIONES

##### Artículo 39. AISLAMIENTOS ANTERIORES

Se establece como el definido para el paramento de la edificación y se determina bajo cuatro condiciones:

1. Por la afectación de elementos del Sistema Vial.
2. Por empatar con las construcciones vecinas en casos en donde se haya fijado con anterioridad y que no esté afectado por nuevas afectaciones viales. En caso de que se presenten diferencias de paramentos en la misma cuadra, se adoptará el de tendencia general ó buscando un escalonamiento.

3. Que corresponda con antejardines exigidos para los diferentes desarrollos Urbanos.
4. Cuando lo requieran las normas establecidas para cada sector urbano.

PARAGRAFO: Los aislamientos o antejardines, no podrán ser ocupados para usos diferentes al de ornato del Espacio Público. No se permitirá el endurecimiento total de antejardines en predios desarrollados para usos Residenciales.

**Artículo 40. AISLAMIENTOS POSTERIORES**

Entendido como la distancia entre el plano vertical posterior de la edificación y el correspondiente lindero posterior del predio se reglamenta en función de la altura de las fachadas interiores, así:

Número de pisos	Altura Máxima de la fachada	Aislamiento posterior
Uno y dos	6.0 m	2.0 m
Tres	9.0 m	3.50 m
Más de tres pisos		6.0 m

**Parágrafo:** En las esquinas el aislamiento posterior se reemplaza por el patio que corresponda según las disposiciones del presente Acuerdo.

**Artículo 41. VOLADIZOS**

Se establecen para las áreas de desarrollo urbano diferentes al sector central tradicional en donde no se permitirá la construcción de áreas en voladizo sobre ninguna de las calles actuales que conforman la estructura de espacio público tradicional.

Para las áreas de actividad múltiple y de desarrollos residenciales, se permiten voladizos desde el primer piso y a una altura mínima de 2.50 Mts sobre el nivel del predio, y con una profundidad que corresponda máximo al 25 % de la dimensión de profundidad del antejardín o aislamiento anterior, hasta un máximo de 1.00 Mts.

**Parágrafo 1:** Se aceptarán voladizos mayores, siempre y cuando se realice un retroceso mayor al definido como paramento de la construcción.

**Parágrafo 2:** En caso de existir voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, la secretaría de Planeación establecerá el voladizo obligatorio por tramos de vías no inferiores al costado de una manzana.

#### **Artículo 42. PATIOS DE ILUMINACION**

Los patios interiores de iluminación se definen de acuerdo con las alturas de las construcciones así:

<b>ALTURA</b>	<b>AREA MINIMA</b>	<b>LADO MENOR</b>
<b>ML</b>	<b>M2</b>	<b>ML</b>
6.0	9.00	3.00
9.0	12.00	4.00
15.0	15.00	4.50

**Parágrafo:** Los patios de dimensión o área menor se consideran buitrones y por ellos se podrán ventilar baños y espacios de circulación únicamente, sin generar servidumbre de vista

#### **Artículo 43. INDICE DE OCUPACION**

El área del terreno o lote ocupada por la edificación no podrá exceder los índices determinados para cada sector urbano. En ningún caso los patios interiores y aislamientos posteriores podrán cubrirse total o parcialmente, en cuyo caso deberá obligarse la restitución de las áreas libres.

#### **Artículo 44. ESTACIONAMIENTOS PARA VEHICULOS**

Todos los proyectos deberán disponer de sitios de estacionamiento para vehículos de acuerdo al tipo de proceso de urbanización aceptado para cada sector urbano. Estos pueden ser cubiertos o descubiertos.

- No se permite acceso directo sobre vías de la red vial principal.
- Las dimensiones mínimas serán las de un rectángulo de 2.50 m por 5.00 m para cada puesto de parqueadero público y de 2.50 m por 4.50 m para parqueadero privado.

El ancho de carreteo será de 5.00 metros mínimo.

#### **Artículo 45. NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS**

Los requerimientos de número de parqueaderos privados, comunales y para visitantes, exigidos por tipo de uso son definidos en las normas específicas para cada sector urbano.

#### **Artículo 46. CESIONES**

Todo desarrollo urbanístico deberá ceder a título gratuito un porcentaje del terreno con uso exclusivamente recreativo o de zona verde según la densidad de población estimada para el desarrollo urbanístico y según la siguiente fórmula:

Área de zonas verdes =  $(V * h) 4.00 M^2$

en donde:

V= No de viviendas estimadas

H= Número de habitantes estimados por tipo de unidad de vivienda.

- Para zonas comunales se deberá ceder un área de terreno equivalente al 5 % del área neta urbanizable del terreno.

El área neta urbanizable es la resultante de descontar las áreas no urbanizables y las vías al área del terreno. estas áreas de cesión para zonas comunales podrán utilizarse para la construcción de salón comunal o zonas de parqueo para visitantes.

#### **Artículo 47. ACCESIBILIDAD PARA MINUSVALIDOS**

Todas las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones deberán cumplir con las normas relacionadas con accesibilidad y tránsito de los minusválidos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 113 de 1997.

PARAGRAFO: Deberán acogerse a lo dispuesto en el presente artículo, las construcciones destinadas a la prestación de servicios de salud, como hospitales, clínicas y centros médicos asistenciales; los centros de enseñanza en los diversos niveles y modalidad de la educación; los escenarios deportivos; los cines y teatros; los edificios de la administración pública, los edificios donde funcionan los servicios públicos; los supermercados; Los centros comerciales; las fabricas; los bancos y demás establecimientos del sector financiero; las iglesias; los aeropuertos, las terminales de transportes; los parqueaderos y los medios de transporte; los museos y los parques públicos.

#### **Artículo 48. ESTRUCTURAS SISMORESISTENTES**

Todas las Edificaciones deberán construirse con los requisitos técnicos determinados por la NORMA SISMO RESISTENTE de 1998 (NSR-98).

#### **Artículo 49. ESTRUCTURAS DE CONCRETO**

Todas las edificaciones deberán construirse con estructuras en concreto armado, de acuerdo con las especificaciones, diseños y sistemas portantes requeridos por la NSR-98.



Las edificaciones con alturas hasta de 2 pisos y altillo podrán construirse con muros de carga en mampostería y columnatas de confinamiento de muros.

Las edificaciones con alturas de 3 pisos y superiores deberán diseñar y calcular la estructura portante en concreto armado de acuerdo con lo establecido por la NSR-98.

## **2. PROCESOS DE URBANIZACION**

### **Artículo 50. DEFINICION DE PROCESO DE URBANIZACION**

Se entiende por proceso de Urbanización, el proceso de incorporación al mercado de áreas urbanas que están desocupadas y carentes de la infraestructura y los servicios urbanos, mediante loteo, parcelación urbana o subdivisión, para ser ocupadas y construidas inmediata o posteriormente en forma de predios individuales o de conjunto. Las acciones encaminadas a urbanizar terrenos comprometen esfuerzos públicos y privados.

### **Artículo 51. CLASIFICACION DE LAS URBANIZACIONES**

Las urbanizaciones según la destinación de los inmuebles se clasifican en:

1. Residencial: Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares
2. Comercial: Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios

**Parágrafo:** Las urbanizaciones clasificadas en el presente Artículo solo podrán localizarse según su uso en las áreas de Actividad determinadas para tal efecto y que aparecen en el plano de sectorización urbana que hace parte del presente Acuerdo

### **Artículo 52. PROYECTO PARA URBANIZAR**

Todo proceso de urbanización, deberá estar planificado mediante un proyecto sustentado por Estudios Técnicos Urbanísticos y complementarios que se deberán regir por lo establecido en el presente Acuerdo.

### **Artículo 53. REQUISITOS AL PROYECTO DE URBANIZACION**

Todo proyecto de urbanización cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
2. Que sean dotadas de servicios públicos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica.
3. Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes y usos comunales y vías al Municipio de acuerdo con las normas establecidas en el presente Acuerdo.

4. Que reserve para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento de acuerdo con las normas establecidas para cada tipo de urbanización. La habilitación de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.
5. Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones en sus diferentes modalidades establecidas en el presente Acuerdo y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.

#### **Artículo 54. ESPECIFICACIONES PARA SERVICIOS PUBLICOS**

Los servicios públicos deberán cumplir las especificaciones que determinen las entidades competentes así:

1. Acueducto, alcantarillado, Empresa de Servicios Municipal.
2. La localización y especificaciones de unidades de basura en conjuntos se realizará de acuerdo con las normas que establezca la Empresa de Servicios Municipal.
3. Energía, alumbrado público, teléfonos y gas domiciliario por las respectivas empresas de servicios.
4. Vías por la Secretaria de Planeación Municipal
5. Arborización, adecuación, pradización de las zonas Verdes de los andenes y separadores viales cuando sea el caso y adecuación de las zonas verdes cedidas al Municipio, se regirá por la reglamentación establecida o que determine la Corporación Autónoma Regional de Boyacá, CORPOBOYACA.

#### **Artículo 55. AMPLIACION DE LAS REDES DE SERVICIOS PUBLICOS**

Para los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos que se pretendan desarrollar y que requieran ampliación de las redes de acueducto, alcantarillado y/o energía para incrementar la densidad, permitida en el sector, los urbanizadores y/o constructores deberán a su completo costo, ampliar las redes y/o sistemas de bombeo pertinentes para lograrlo, previa autorización, revisión, interventoría y control del proyecto por parte de las Empresas de Servicios correspondientes.

**Parágrafo :** En ningún caso, los urbanizadores y/o constructores podrán sobrepasar las alturas, aislamientos y especificaciones determinadas en el presente Acuerdo para el área de actividad donde se pretenda realizar el proyecto.

### **Artículo 56. CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

Solo se permitirá el desarrollo de urbanizaciones en terrenos que cumplan con las siguientes características:

1. Que se plantee en las áreas y según las destinaciones de uso que fija el presente acuerdo.
2. Que garantice condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
3. Que ofrezca la posibilidad de instalación de los servicios públicos básicos: energía, acueducto alcantarillado, aseo y teléfono.
4. Que permita la reserva, de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción de suficientes vías de acceso vehicular y peatonal que garanticen una eficiente comunicación con el sistema vial del municipio.
5. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo y de conformidad con lo establecido en el Código de Recursos Naturales Renovables y Preservación del Medio Ambiente.
6. Que cumplan con las demás normas establecidas en el presente Estatuto y demás disposiciones que lo reglamenten y complementen.

### **Artículo 57. CONTROL DE COORDENADAS**

Se exigirá al urbanizador o parcelador localizar, en el globo de terreno que pretende desarrollar, dos puntos de control de coordenadas referenciadas al Plano de Páez, de acuerdo con las especificaciones que se fijen para ello.

**Parágrafo:** Todo urbanizador, parcelador o constructor que necesite adelantar una construcción o reparación que afecte cualquier punto de control de coordenadas del plano de Páez, deberá obtener permiso previo de la Oficina de Planeación del Municipio.

## **3. URBANIZACIONES RESIDENCIALES**

### **Artículo 58. SISTEMAS DE URBANIZACION RESIDENCIAL**

Los desarrollos urbanos residenciales podrán realizarse por los siguientes sistemas

1. Loteo Individual
2. Conjunto de Vivienda en Loteo Individual.
3. Conjunto de Vivienda Vertical u Horizontal.
4. Conjunto de Vivienda por el Sistema de Desarrollo Progresivo

### **Artículo 59. SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL**

Las siguientes disposiciones, se aplicarán a todas las urbanizaciones que adelanten por el SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL:

1. Las urbanizaciones desarrolladas por el Sistema de loteo Individual estarán destinadas exclusivamente a la construcción de vivienda unifamiliar.
2. El lote mínimo para soluciones unifamiliares será de sesenta metros cuadrados (60 M2), con frente mínimo de cuatro con cincuenta (4.50) Metros. En ningún caso el área útil del lote, excluyendo el área de antejardín, podrá ser menor a cincuenta y dos metros cuadrados (52M2).
3. Para todas las vías definidas por el Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines fijados en el mismo.
4. Las vías vehiculares internas, no suministradas en el Esquema Básico, tendrán una sección mínima de cinco (5.00) metros de calzada y uno con veinticinco (1.25) metros de andén más dos (2.00) metros lineales de antejardín.
5. Las vías peatonales tendrán una sección mínima de 4.00 metros, conformada por un (1) metro de zona blanda al centro y 1.50 metros lineales de andén a cada lado con antejardines de 1.50 metros a los lados de la vía. En ningún caso podrán ubicarse los postes de energía, teléfonos, así como árboles y demás obstáculos que impidan el paso vehicular de emergencia.
6. Los parqueaderos se diseñaran a razón de uno (1) por cada cinco (5) soluciones de vivienda. Deberán plantarse con dimensiones de cuatro con veinte (4.20) x dos con veinte (2.20) metros.
7. En urbanizaciones de loteo individual el urbanizador deberá presentar el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda tipo, con el fin de hacer entrega de los planos a los compradores, para permitirles acogerse al diseño.
8. En igual sentido, se permitirá que la vivienda se realice por el Sistema de Desarrollo Progresivo a partir de la Unidad Básica siempre y cuando el urbanizador entregue, además del diseño arquitectónico de la unidad básica, el correspondiente a la vivienda terminada y su diseño estructural
9. El área mínima construida por vivienda y lo referente a aislamientos se regirán por lo establecido para cada sector de tratamiento urbano.

**Parágrafo :** Las disposiciones anteriores son aplicables también al sistema de loteo individual con Unidad Básica únicamente para vivienda unifamiliar

#### **Artículo 60. SISTEMA DE CONJUNTO EN LOTEO INDIVIDUAL**

Las siguientes disposiciones se aplicarán a todas las urbanizaciones que se adelanten por el SISTEMA DE CONJUNTO EN LOTEO INDIVIDUAL:

1. Las urbanizaciones que se desarrollen por el sistema de Conjunto de vivienda en Loteo Individual serán únicamente de tipo unifamiliar. En este sistema de urbanizaciones el constructor incluirá el diseño y llevará a cabo la edificación de la vivienda.
2. El área mínima del lote para el desarrollo por el Sistema de Conjunto de vivienda en Loteo Individual de vivienda será de 60 M2 con un frente mínimo de cuatro con cincuenta (4.50) metros.
3. Las áreas mínimas construidas por vivienda para los desarrollos unifamiliares serán las siguientes:
  - Para viviendas de una (1) alcoba: 25 M2
  - Para viviendas de dos (2) alcobas: 40M2
  - Para viviendas de tres (3) alcobas: 60M2
4. Las disposiciones y secciones de las vías vehiculares internas y vías peatonales se regirán por lo determinado para el sistema de Loteo Individual.
5. Los parqueaderos se regirán por lo determinado para el sistema de Loteo Individual.
6. En urbanizaciones desarrolladas por el Sistema de Conjunto Vivienda en Loteo Individual se permitirá la construcción de la vivienda unifamiliar mediante el sistema de Desarrollo Progresivo a partir de la Unidad Básica o de la vivienda mínima (una alcoba), siempre y cuando el urbanizador presente para su aprobación el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda completa. Así mismo, deberá entregar a cada comprador los diseños antes mencionados, de manera que le faciliten continuar con el desarrollo posterior de la vivienda

En todas las construcciones se permitirán voladizos en segundo piso, equivalente como máximo al 25% de la profundidad del antejardín exigido.

#### **Artículo 61. SISTEMAS DE LOTEO INDIVIDUAL Y CONJUNTO DE VIVIENDA EN LOTEO INDIVIDUAL ABIERTO**

En los sistemas de loteo individual y de conjunto de vivienda en loteo individual abiertos se deben tener en cuenta la siguientes disposiciones generales:

1. El urbanizador podrá proponer lotes destinados a vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar debiendo fijar el tipo de vivienda por manzanas con el objeto de buscar la homogeneidad volumétrica de la urbanización.
2. Las urbanizaciones de conjunto en loteo individual abierto podrán presentar la modalidad en la cual los adquirientes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.
3. En los sectores de la ciudad donde se puedan desarrollar este tipo de urbanizaciones el frente mínimo de los lotes para vivienda unifamiliar o bifamiliar será de seis (6) metros y para los multifamiliares de doce (12) metros..
4. El tamaño de los lotes y sus frentes deberá ser previsto por el urbanizador de acuerdo a las alturas y aislamientos que para cada área de actividad se establecen en el presente Acuerdo.
5. En el sistema de loteo individual abierto con lotes multifamiliares, el urbanizador deberá fijar el número de vivienda para cada lote, con el fin de cumplir con la posibilidad de servicios.
6. En los sistemas de conjunto en loteo individual se exigirá estacionamiento para visitantes al exterior en playas o bahías de estacionamiento no cubiertas de acuerdo con las normas establecidas para parqueaderos en el presente Acuerdo.

## **Artículo 62. CONJUNTOS HORIZONTALES**

En los conjuntos horizontales se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales :

1. Para conjunto horizontal o vertical de más de diez (10) viviendas el área comunal de uso privado se exigirá a razón de diez (10) metros cuadrados y cinco (5) metros cuadrados por vivienda respectivamente, cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) metros cuadrados.
2. El área comunal debe tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario propios del conjunto.
3. Los estacionamientos para visitantes en los conjuntos horizontales y verticales deberán localizarse al exterior del conjunto a manera de playas o bahías no cubiertas y los de residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto.
4. La sección de la calzada de las vías vehiculares internas de usos privado deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento respecto al paramento de acceso de las edificaciones será de dos (2.0) metros.

### **Artículo 63. AISLAMIENTOS INTERNOS EN CONJUNTOS**

Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por las siguientes disposiciones :

1. En los conjuntos horizontales el aislamiento posterior entre viviendas del mismo conjunto será de tres metros a partir del segundo piso y con respecto al lindero de cada predio.
2. En los conjuntos verticales para edificaciones hasta cinco (5) pisos sin servidumbre de vista de tres (3) metros, con servidumbre de vista cuatro con cincuenta (4.50) metros.
3. Para edificaciones de seis (6) a doce (12) pisos sin servidumbre de vista: 4.5 metros, con servidumbre de vista: 6 metros.

### **Artículo 64. PRIORIDAD DE LAS NORMAS DE SECTOR**

Estas normas de conjuntos horizontales y verticales se aplicarán en los sectores urbanos en donde se permitan estos desarrollos y en lo que no sean contrarias a lo establecido en cada sector específico.

### **Artículo 65. DENSIDAD RESIDENCIAL**

La densidad residencial en cada área de actividad será la resultante de la aplicación de:

1. El índice de habitabilidad
2. La volumetría permitida
3. Las cesiones establecidas para zonas verdes y vías en las áreas de desarrollo.

Los antejardines y aislamientos exigidos y el índice de ocupación permitido

### **Artículo 66. AREAS COMUNES EN CONJUNTOS**

Las urbanizaciones, parcelaciones y/o construcciones que se desarrollen por el sistema de conjunto, deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal las cuales deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad y deberán consignarse en el reglamento, como bienes comunes de acuerdo con las normas legales vigentes.

**Artículo 67.** En los sectores que posean valores ecológicos tales como arborización zonas verdes y demás elementos naturales que hacen parte del paisaje urbano, no podrán ser alterados, salvo previo concepto favorable de CORPOBOYACA. Para tal efecto el

planteamiento de desarrollo de cada predio deberá obtener la respectiva Licencia Unica Ambiental expedida por CORPOBOYACA

#### **4. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

##### **Artículo 68. SISTEMAS DE URBANIZACION**

Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las áreas de Vivienda de interés Social son :

1. Sistema de Urbanización de loteo individual.
2. Sistema de Urbanización de loteo individual con unidad básica
3. Sistema de Urbanización de Conjunto de vivienda en loteo individual.

##### **Artículo 69. ALTURA MAXIMA**

La altura máxima permitida, se ajustará a la establecida para los diferentes sectores urbanos.

##### **Artículo 70. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

Aquellas urbanizaciones de vivienda de interés social cuyo número de soluciones sea igual o superior a veinte (20) unidades ubicarán en su diseño urbanístico, el área donde se desarrollara el equipamiento comunitario requerido para dar cubrimiento a la población en materia de recreación y desarrollo comunitario,. Para el efecto será la Oficina de Planeación Municipal quien determine al urbanizador lo relacionado con localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona.

**Parágrafo :** Con el fin de garantizar áreas de reserva destinadas al abastecimiento comercial local u otros servicios básicos, el urbanizador planteará un área equivalente como mínimo al 1% del área útil del programa, para su posterior venta.

#### **5. URBANIZACIONES COMERCIALES**

##### **Artículo 71. SISTEMAS DE URBANIZACIONES**

Podrán desarrollarse por el sistema de conjunto en loteo individual o por el sistema de conjunto horizontal, de acuerdo con las normas del sector de desarrollos especializados del Municipio de Pàez que se establecen en el presente Acuerdo.



#### **Artículo 72. SERVICIOS PUBLICOS**

Toda urbanización comercial, deberá estar provista de servicios públicos de acuerdo con las exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado alumbrado público, energía eléctrica, gas, teléfonos aseo, Vías y nomenclatura, definidos por las respectivas empresas prestadoras del servicio.

#### **Artículo 73. ZONA DE CARGUE Y DESCARGUE**

Toda urbanización comercial deberá prever zonas de cargue y descargue al interior de los predios de acuerdo con las características de cada proyecto específico.

### **6. AREAS DE EXPANSION URBANA**

#### **Artículo 74. DELIMITACION.**

Se define como áreas de expansión urbana, aquellas zonas aledañas al perímetro de servicios de la ciudad, que serán objeto de intervenciones, loteos, prediaciones y urbanización futuras; Incluye áreas de interés ambiental, paisajístico, de futura incorporación y de protección Ambiental. Por sus limitantes de acceso a servicios de la ciudad, y en razón de su alto potencial de desarrollo y para garantizar la ordenada integración a condiciones urbanas, serán objeto de tratamientos una vez se constituyan en urbanos. La delimitación de estas áreas corresponde con la definida en la clasificación de sectores del presente Acuerdo.

#### **Artículo 75. INCORPORACION DE AREAS DE EXPANSION**

Establece una herramienta para la integración de áreas que serán incorporadas en el futuro al perímetro Urbano. Se establece, que para poder cumplir con el proceso de Incorporación, deberán ser objeto de un estudio preliminar bajo la figura de PROYECTOS URBANISTICOS SECTORIALES. Compete a la Oficina de Planeación, el desarrollo, concertación y elaboración de estos. Se incorporarán a través de los proyectos urbanísticos sectoriales.

**Parágrafo.** Los propietarios de predios que se localicen total o parcialmente en áreas con presencia de riesgo, deberán presentar estudios técnicos que definan las zonas que no pueden desarrollarse urbanísticamente y aquellas que mediante la ejecución de obras superen o mitiguen tales situaciones, como condición para poder adelantar el correspondiente proceso de incorporación.

Las obras antes enunciadas se incluirán dentro de las obligaciones de los propietarios que deseen desarrollar predios.

**Artículo 76. SECTOR DE DESARROLLO SUBURBANO.**

Corresponde con el área delimitada en el plano de zonificación de la ciudad. Se busca que corresponda con un área de usos mixtos de Comercio y vivienda. orientado a conservar sus características, ambientales y paisajísticas.

Su incorporación al perímetro urbano será proceso de un PLAN PARCIAL elaborado por la Oficina de Planeación Municipal. y que definirá los elementos de estructura urbana y la reglamentación específica para el sector

**Artículo 77. AREA DE DESARROLLO.**

Delimitada en el plano de zonificación de la ciudad. Esta área se desarrollará como área de Vivienda de Interés Social y para el desarrollo del parque urbano municipal.

Para esta zona se establecen las siguientes normas urbanísticas:

ALTURAS: Altura máxima permitida dos pisos.

Antejardines: 5 metros.

Aislamiento Posterior: cinco (5.0) metros sin servidumbre de vista y siete (7.0) metros con servidumbre de vista.

Aislamiento entre edificaciones del mismo conjunto: diez (10) metros.

La construcción y dotación de los servicios públicos deberá ser adelantada por el Constructor o urbanizador y con el visto bueno de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado.

**Artículo 78.** Los usos permitidos son los mismos que se definen para el AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. y se ceñirá a las condiciones exigidas por CORPOBOYACA, para la obtención de la Licencia Unica Ambiental.

## **CAPITULO 5**

### **REGIMEN GENERAL PARA LA EXPEDICION**

## DE DEMARCACIONES, LICENCIAS Y PERMISOS

**ARTICULO 79. LICENCIA DE CONSTRUCCION.** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

**ARTICULO 80. DEMARCACION.** Para obtener licencia de construcción, es requisito indispensable el certificado de demarcación expedido por la Oficina de Planeación Municipal. En este certificado se informará:

- a) La fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.
- b) Las normas urbanísticas con las cuales se debe desarrollar el predio, referidos a:
  - Uso, altura, empates, aislamientos, antejardín, voladizo, estacionamiento, equipamiento comunal, afectación del plan vial o de servicios, tratamiento del espacio público, requerimientos técnicos, tipos de desagües requeridos.

**ARTICULO 81. REQUISITOS.** Para solicitar la demarcación se requiere:

- a) Nombre del interesado
- b) Dirección del predio, urbanización, número de manzana y de lote.
- c) dimensiones de cada uno de los lotes y área del mismo.
- d) Objeto de la solicitud

**Parágrafo.** La demarcación se entregará en un término máximo de ocho (8) días hábiles.

**ARTICULO 82. TRAMITACION DE LICENCIA.** La Oficina de Planeación Municipal establece en este Acuerdo los procedimientos y requisitos para la tramitación y obtención de las licencia de urbanización, construcción y reforma de edificaciones. Entre dichos requisitos y procedimientos deben incluirse:

- a) Que el propietario del predio objeto de la obra para la cual se solicita licencia se encuentra a paz y salvo por todo concepto con la Tesorería Municipal y Oficina de Planeación.
- b) Que, en el caso de licencias de urbanización el propietario haya cumplido todos los requisitos para las urbanizaciones, contenidas en el presente Acuerdo, y que haya completado por escritura pública las cesiones de área, obras de infraestructura y equipamiento comunal a que esta obligada.
- c) En el caso de licencia de construcción y/o reforma, el predio cuente con posibilidad de servicios públicos de acuerdo a certificación de las respectivas empresas.
- d) Que el proyecto se ajuste a las prescripciones de uso del espacio urbano y demás especificaciones establecidas en el presente Acuerdo.
- e) Que el propietario haya cumplido completamente el trámite de solicitud establecido para el otorgamiento de la licencia.
- f) Que el propietario haya cancelado los impuestos, tasas y derechos correspondientes al trámite de solicitud de licencia.
- g) Que el proyecto de urbanización, construcción o reforma esté firmado por un profesional que se halle autorizado por la Ley y debidamente registrado en la oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 83. TITULARES.** Serán titulares de las licencias de urbanización, construcción y demolición los propietarios de los respectivos inmuebles, de los permisos, sus propietarios o poseedores y del certificado de demarcación urbana su propietario. No serán titulares de una licencia o de un permiso los adquirentes de inmuebles que hubiesen parcelado, urbanizado o construido al amparo de una licencia o de un permiso. La expedición de la licencia o del permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un propietario, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

**Parágrafo:** La licencia y el permiso reconocen sobre el inmueble las normas a construir y producirán todos sus efectos aun cuando este sea posteriormente enajenado.

**ARTICULO 84.** Las licencias son transferibles a otro titular previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo dirijan a la oficina de Planeación Municipal, con el objeto que se actualice el nombre del titular, así como los nombres de los profesionales responsables de la ejecución de la obra, de los proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos.

Si se hubiesen constituido pólizas o garantías a favor del Municipio, deberán constituirse las correspondientes pólizas con el nuevo titular.

**ARTICULO 85. MODIFICACIONES.** La modificación se refiere a:

- a) Ampliación: aumento del área de la edificación existente.
- b) Reforma: cambio radical en el diseño estructural de la edificación.
- c) Modificación Interna: cambiar en la distribución interna sin alterar la estructura básica de la edificación.

**ARTICULO 86.** Para tramitar la modificación de que trata el artículo anterior los requisitos serán los siguientes:

- a) Solicitar en formulario oficial
- b) Demarcación oficial.
- c) Dos juegos de planos arquitectónicos de la ampliación, reforma o modificación interna en escala 1:50 de planta, dos cortes, dos fachadas, cuadro de áreas y localización escala 1:500.
- d) Dos juegos de planos estructurales en caso de reforma estructural.
- e) Dos juegos de planos arquitectónicos del estado actual de la construcción a escala 1:50 en planta, dos cortes, dos fachadas y/o un juego de planos aprobados por esta oficina.
- f) Dos juegos de los planos de diseño estructural o de cálculos estructurales (para edificaciones mayores a dos pisos), firmados por Ingeniero Civil.
- g) Paz y Salvo Municipal
- h) Recibo de pago por concepto de revisión de planos

**Parágrafo:** Cuando la reforma o ampliación no afecte sustancialmente la construcción existente, la Oficina determinará cuales de los anteriores requisitos se exigirá.

**ARTICULO 87.** Lo construido al amparo de una licencia no podrá modificarse, salvo que se modifique la licencia o que se expida una nueva.

**ARTICULO 88.** La modificación de una licencia deberá solicitarse dentro de la vigencia de la misma. Esta solicitud no conlleva prórroga de la licencia.

**ARTICULO 89.** La Oficina de Planeación Municipal, durante la ejecución de las obras deberá vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas y especificaciones técnicas.

**ARTICULO 90. CITACION A VECINOS.** El acto administrativo por el cual se concede o modifica una licencia, será notificada a su titular y a los vecinos en la forma prevista en el Código Contencioso Administrativo y la Ley 9a. de 1989 y la Ley 388 de 1997. Las solicitudes de licencia y modificación de las mismas, serán comunicadas a los vecinos, a quienes la Oficina de Planeación Municipal por intermedio del interesado citará por correo certificado para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos.

La citación a los vecinos se hará en el formato que adopte la Oficina de Planeación Municipal y diligencie el interesado. Dichas citaciones deberán radicarse en la Oficina con la solicitud. En el caso que el vecino esté sometido a propiedades horizontales, la citación la hará la Oficina de Planeación Municipal mediante comunicación dirigida al administrador del bien o al representante legal de la comunidad.

En aquellos casos en que el interesado manifieste bajo juramento, el cual se entenderá prestado con la firma de la solicitud respectiva, que le es imposible suministrar el nombre y dirección de los vecinos. La Oficina de Planeación Municipal le ordenará colocar una valla en lugar visible del inmueble con la siguientes información y características:

1. Nombre del peticionario.
2. Fecha y número de radicación de la solicitud ante la Secretaria de Planeación.
3. Tipo de licencia requerida, altura y uso de la edificación.
4. Indicación de que la valla hace las veces de la citación a los vecinos ordenada por la Ley.
5. Sus dimensiones serán de dos (2) metros por uno (1).
6. Deberá permanecer fijada hasta el momento de la notificación del acto que resuelva la petición de licencia.

**ARTICULO 91. NOTIFICACIONES Y PUBLICACIONES.** Los actos administrativos que resuelvan las solicitudes de licencias y modificaciones de las mismas, serán notificados al interesado, a los vecinos y a terceros que se hayan hecho parte en la actuación, en la forma prevista en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo.

La parte resolutive de dichos actos será publicada por el interesado, en un periódico de amplia circulación regional en días laborables.

Dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la decisión del interesado, éste deberá presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal un ejemplar de la página del periódico en el que se efectuó la publicación. El incumplimiento de este requisito acarreará la extinción de la licencia, la cual operará de pleno derecho.

**ARTICULO 92. RECURSOS.** Contra los actos de los funcionarios de la Oficina de Planeación, que resuelvan las solicitudes de licencia, modificación, negación, sanción y demás, procederán los siguientes recursos:

- a. El de Reposición: Ante el funcionario que la expidió.
- b. Apelación: Ante la Junta de Planeación Municipal

En los recursos a que se refiere este artículo, se hará uso en la forma y términos previsto en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 93. ENTREGA DEL ORIGINAL DE LA LICENCIA.** En firme la Licencia y presentada la publicación de que trata el artículo 65, inciso 2 de la Ley 9a. de 1989, la Oficina de Planeación entregara el original de la misma. De esa manera se inicia la autorización de las obras.

**ARTICULO 94.** En el acto administrativo que concede una licencia o permiso se dejará constancia expresa de la existencia a disponibilidad de los servicios públicos, de conformidad con el Artículo 41 de la Ley 3a. de 1991.

**ARTICULO 95. RESPONSABILIDAD DEL TITULAR.** El titular de la licencia deberá cumplir las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de aquella y responderá extracontractualmente por los perjuicios que se causaran a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

**ARTICULO 96.** Dentro de los quince (15) días siguientes a la solicitud y para conceder la expedición de licencias de urbanismo y construcción, la oficina de Planeación Municipal deberá otorgarlas, negarlas o comunicar las observaciones necesarias para facilitar el cumplimiento de las normas previstas en el presente acuerdo.

**ARTICULO 97.** La licencia crea para el titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no puede ser renovada sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, no perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaran las normas urbanísticas que lo fundamentaron.

**ARTICULO 98. CORRECCION DE ERRORES QUE NO CAMBIEN EL SENTIDO DE LA DECISION.** Los actos que resuelvan las solicitudes de licencia y sus modificaciones, podrán corregirse oficiosamente o a solicitud de un interesado en cualquier momento, cuando contengan errores aritméticos, de transcripción (o de hecho), que no cambien el sentido de la decisión.

Las solicitudes de corrección deberán resolverse en un término máximo de quince (15) días hábiles.

Cuando el error cambie el sentido de la decisión se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 73 del Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 99. VIGENCIAS Y PRORROGAS.** Los actos administrativos que reglamente el presente Acuerdo tendrán vigencia a partir de la fecha de su ejecutoria, hasta el vencimiento de los siguientes plazos:

1. Licencia de construcción de Obras de Urbanismo: 12 meses prorrogables a 12 meses más.
2. Licencia de construcción 12 meses prorrogables a 12 meses más.
3. Demarcación urbana: 12 meses no prorrogables.
4. Permiso: 6 meses no prorrogables.
5. Licencia de obras de urbanismo por etapas: 12 meses prorrogables por 12 meses más.

Las licencias señalan plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada, solo se podrá solicitar prórroga por una sola vez antes del vencimiento de la vigencia y siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los 30 días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia. De todas formas la prórroga sumada al inicial no puede exceder de dos años.



**ARTICULO 100. COMPETENCIA.** La expedición de demarcaciones, anteproyectos, resolución reglamentaria, licencia y permisos, así como sus modificaciones, prórrogas y revalidaciones, corresponde al Director de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 101. REVALIDACIONES.** Las licencias que pierdan vigencia por vencimiento del plazo para el cual fueron otorgadas, podrán ser revalidadas a solicitud del interesado, si las condiciones establecidas en las normas urbanísticas y arquitectónicas y las especificaciones técnicas que sirvieron para su expedición no hubiesen sido otorgadas o modificadas. Tendrá la misma vigencia establecida para los iniciales y no será prorrogable.

**ARTICULO 102.** El recibo de aprobación de planos y la concesión de permisos y licencias por parte del Municipio no implica que este asuma responsabilidad por la calidad y estabilidad de la edificación.

Se entiende que la responsabilidad recaerá, según el caso, sobre el profesional o profesionales que intervinieron en los distintos aspectos de la obra y el riesgo será de cada propietario.

**ARTICULO 103. LICENCIA DE CONSTRUCCION.** Para su expedición deben reunirse los siguientes requisitos:

- a. Solicitud diligenciada en formato oficial.
- b. Planos aprobados vigentes.
- c. Recibo de pago del impuesto de construcción respectivo.
- d. Paz y salvo municipal
- e. Certificado de matrícula inmobiliaria de reciente expedición.
- f. Escritura de constitución de propiedad horizontal, cuando sea el caso.
- g. Copia citación a vecinos.

**ARTICULO 104. LICENCIA DE OBRAS DE URBANISMO.** Se expedirá una vez se haya verificado la concordancia de los planos con las normas urbanísticas vigentes al momento de su expedición. Esta se otorgará habiéndose cumplidos los requisitos siguientes:

- a. Solicitud en formulario oficial diligenciado
- b. Resolución de aprobación del proyecto general definitivo adjuntando los planos.

- c. Póliza de cumplimiento de ejecución de obras de urbanismo según el presupuesto establecido.
- d. Recibo de pago del impuesto de construcción respectivo.
- e. Paz y Salvo municipal
- f. Copia de escritura de zonas de cesión
- g. Certificado de matricula inmobiliaria de reciente expedición.
- h. Certificado disponibilidad definida de prestación de servicios públicos, expedida por la autoridades correspondientes.

**ARTICULO 105. LICENCIAS OBRAS DE URBANISMO POR ETAPAS.** Se necesita en el evento en que se del desarrollo de la urbanización por etapas, siempre y cuando no exceda el término de vigencia del proyecto general definitivo que es de dos años.

**ARTICULO 106. LICENCIAS PRELIMINARES DE OBRAS DE URBANISMO.** Se concederá por adelantar obras preliminares como campamento, cerramiento, movimiento de tierras y replanteo. Esto se hará una vez se recomiende la expedición de la Resolución del proyecto definitivo.

**ARTICULO 107. URBANIZACIONES.** El procedimiento de urbanización se aplicará solamente dentro del perímetro urbano. Comprenderá los siguientes pasos:

- Anteproyecto
- Proyecto General Definitivo

### **ANTEPROYECTO**

**ARTICULO 108.** El anteproyecto es el diseño urbanístico preliminar elaborado de conformidad con la estructura urbana del sector, con las normas urbanísticas vigentes y afectaciones de la malla vial y redes de servicios, suministradas por la Secretaria de Planeación Municipal y las Empresas de servicios públicos con base en la demarcación.

**ARTICULO 109.** Para la aprobación del anteproyecto se requiere lo siguiente:

1. Levantamiento topográfico a escala 1:500 referido a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi; precisión de cierre de la poligonal en ángulo igual a  $a \cdot n$  (a: valor angular

menor o igual a un minuto sexagesimal ( $a \leq 1'$ ) ; n número de vértices de la poligonal) y en distancia, un error máximo de un metro por cada 2.000m. de poligonal (1:2.000), curvas de nivel cada metro; cotas referidas a la red altimétrica nacional.

El plano deberá ser hecho por el sistema de coordenadas ortogonales, en el cual se debe incluir el levantamiento de linderos, construcciones existentes, accidentes topográficos, urbanización, vías y alrededores.

2. Localización en la plancha a escala 1:2000 del plano oficial de Páez.

3. Propuesta de loteo a escala 1:500 referido a las coordenadas de Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en dos copias heliográficas en el cual se indique claramente el planteamiento urbanístico y arquitectónico propuesto, la zona de afectación por vías, canales con sus respectivos perfiles, líneas de alta tensión, zonas de cesión y demás áreas que se deban deslindar.

4. Propuesta de reglamentación de la urbanización.

4. Visto bueno de la Junta de Planeación Municipal.

**Parágrafo:** El plano topográfico mencionado deberá ser aprobado previamente al estudio del esquema básico por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 110.** En un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de radicación, la Oficina de Planeación Municipal, producirá un memorando para el interesado, indicándole si puede o no proceder a la elaboración del proyecto definitivo con las observaciones del caso.

**ARTICULO 111.** Para la tramitación del anteproyecto se requiere además lo siguiente:

1. Solicitud de aprobación del anteproyecto.

2. Fotocopia de la escritura de propiedad.

3. Paz y salvo municipal

4. Constancia de disponibilidad expedida por las Empresas de servicios públicos sobre prestación de servicios.

**PROYECTO GENERAL DEFINITIVO**

**ARTICULO 112.** Es el diseño urbanístico definitivo elaborado de acuerdo con las normas vigentes, los lineamientos urbanísticos definidos en el esquema básico y las especificaciones técnicas dadas por las Empresas de Servicios Públicos y la Secretaria de Planeación Municipal.

**ARTICULO 113.** A la solicitud de aprobación del proyecto general definitivo, podrán adjuntarse los planos arquitectónicos de las edificaciones con el fin de que la Secretaria de Planeación Municipal adelante simultáneamente el estudio urbanístico del proyecto, pudiendo una vez expedida la resolución reglamentaria aprobar los planos arquitectónicos.

Para la aprobación de éstos se requiere lo siguiente:

- a. Plano de localización.
- b. Planos arquitectónicos en segundo original y tres copias heliográficas.
- c. Diseño sismo resistente.
- d. Estudios de suelo y cimentación
- e. Perfiles urbanos del conjunto
- f. Cortes del conjunto (longitudinal y transversal), donde se muestre la implantación de las viviendas en el terreno.
- g. Proyectos hidráulicos, eléctrico y telefónicos aprobados por las respectivas empresas.
- h. Proyectos de ampliación.

**ARTICULO 114.** Para la aprobación del proyecto general definitivo se requiere lo siguiente:

- a). Plano de la implantación vial y proyecto urbanístico a escala 1:2000 en formato digital.
- b). Proyecto de loteo a escala 1:500 en segundo original y tres copias heliográficas, que contengan: cuadro de áreas generales y parciales, deslinde de áreas comunales y zonas verdes, vías y sus respectivos perfiles.
- c). Dos copias heliográficas de los proyectos de redes de servicios públicos aprobados por las respectivas empresas.
- d). Copia del anteproyecto aprobado.

**ARTICULO 115.** Para la tramitación del proyecto general definitivo, serán necesarios los siguientes requisitos:

- a). Solicitud de aprobación del proyecto general definitivo en formulario oficial debidamente diligenciado.
- b). Escritura de propiedad y certificado de matrícula inmobiliaria expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- c). Proyecto de resolución reglamentaria de la urbanización.
- d). Paz y Salvo municipal.

**ARTICULO 116.** Una vez cumplidos los anteriores requisitos se llevará el proyecto a la Junta de Planeación Municipal, para que emita su concepto.

**ARTICULO 117.** Recomendada la aprobación del proyecto definitivo por parte de la Junta de Planeación Municipal, la Oficina de Planeación autorizará la expedición de la resolución reglamentaria y solicitará a la Oficina de Obras Públicas Municipales la elaboración del presupuesto general de la obra para efectos de fijar el monto de la póliza de cumplimiento.

#### **RESOLUCION REGLAMENTARIA**

**ARTICULO 118.** Es el acto administrativo proferido por la Oficina de Planeación Municipal, por medio del cual se oficializa la aprobación del proyecto general definitivo.

**ARTICULO 119.** La Resolución Reglamentaria expedida por la Oficina de Planeación, debe contener:

- a) La aprobación del proyecto urbanístico general y de los proyectos técnicos.
- b) La reglamentación de la urbanización
- c) Especificaciones de las obras de urbanismo y saneamiento y la determinación del plazo para la ejecución de las mismas.
- d) Señalamiento de las zonas de uso público.
- e) Determinación de quien obra como urbanizador responsables y del propietario del predio.
- f) Obligaciones a cargo del urbanizador responsable y aquellas que determine la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 120.** El proyecto general aprobado se considerará parte integral de la resolución y en consecuencia cualquier modificación a éste implicará la modificación de la respectiva resolución.

**ARTICULO 121.** La Resolución reglamentaria de la urbanización, se notificará en la forma prevista y contra ella procederán los recursos de reposición ante el Funcionario que la expidió y el de Apelación ante la Junta de Planeación.

**ARTICULO 122.** El proyecto general definitivo tendrá una vigencia de dos años contados a partir de la fecha de expedición de la Resolución Aprobatoria.

**ARTICULO 123. CESION DE AREAS Y OBRAS.** Todo proyecto de urbanización debe incluir, construir y ceder al Municipio a título gratuitos y mediante escritura pública los siguientes predios y bienes:

1. Vías públicas incluyendo las áreas de separación y protección ambiental cuando ello sea pertinente.
2. Las obras de infraestructura urbana correspondientes a la red de energía y alumbrado público, la red de acueducto y alcantarillado y la red telefónica, todas ellas en condiciones de prestar eficientemente los servicios respectivos, según certificación de la respectiva empresa de servicios.
3. Las áreas verdes y de servicios comunales de acuerdo a porcentaje establecido en el presente Acuerdo, estas áreas se calcularán en la forma aquí señalada.
4. Las áreas de protección ecológicas (rondas de cauces, fuentes de agua y otros).

**Parágrafo:** Para casos convencionales no se podrán reemplazar o compensar las cesiones de áreas verdes y equipamiento en dinero o en Predios localizados fuera del terreno objeto de la urbanización. En casos excepcionales cuando el área sea inferior a 500 m<sup>2</sup>, el propietario compensará en dinero a favor del Municipio el equivalente al precio de porcentaje del terreno, según avalúo catastral vigente, dinero que se destinará a recuperación de zonas verdes y equipamiento comunitario del sector.

Las áreas verdes de protección ecológica y de vista al paisaje deberán ser abiertas y sin ningún tipo de cerramiento que limite su acceso al público ni a la vista.

**ARTICULO 124. ENTREGA MATERIAL DE LAS ZONAS DE CESION.** Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de las obras, el propietario del predio objeto de la licencia de urbanización deberá hacer entrega material y definitiva, total o por etapas, de las zonas de cesión.

**Parágrafo:** En los proyectos urbanísticos por etapas, las cesiones no podrán efectuarse en proporción menor a la que corresponde a la ejecución de la etapa respectiva. Estas cesiones deben entregarse, para la respectiva etapa, con base en los planos del proyecto urbanístico.

**ARTICULO 125. SOLICITUD DE RECIBO A LA PERSONERIA MUNICIPAL.** Para efectuar la entrega de las zonas de cesión de uso público, el interesado deberá presentar los documentos pertinentes ante la Personería Municipal.

La Personería Municipal recibirá dichas zonas dentro en la fecha y hora que la misma Personería fije y comunique al interesado. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta.

**ARTICULO 126. TRADICION DE LAS ZONAS DE CESION.** La tradición de las zonas de cesión se hará mediante la inscripción de la escritura correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**ARTICULO 127. PLANO DEFINITIVO.** Una vez ejecutadas las obras de urbanismo y saneamiento, el urbanizador responsable deberá presentar a la Oficina de Planeación el Plano definitivo de la urbanización, el cual podrá ser reemplazado por una certificación de la Secretaria de Obras Públicas en la que conste que la urbanización ha sido realizada de conformidad con el proyecto general aprobado, en cuyo caso podrá ser adoptado como plano definitivo.

**ARTICULO 128. PERMISO DE CERRAMIENTO.** Acto por medio del cual la oficina de Planeación concede permiso para encerrar un predio. La Oficina de Planeación Municipal, exigirá el cerramiento de las obras de construcción, edificación en reforma, demolición, cuando su ubicación, magnitud y características así lo ameriten.

**ARTICULO 129. PERMISO DE OCUPACION PROVISIONAL DE VIAS.** Solo podrá autorizarse la ocupación provisional de una parte de la vía, en los casos que a continuación se relacionan. Deberá hacerse la solicitud por escrito ante la Oficina de Planeación Municipal.

a) En construcciones en proceso y edificaciones sometidas a reformas que a juicio de la Oficina de Planeación, no estén en capacidad de albergar dentro de su propia área o estructura, los materiales y obras provisionales auxiliares.

b) Durante reparación de vías.

c) En otros casos que a juicio de la oficina sean estrictamente necesarios.

**ARTICULO 130.** La Oficina de Planeación Municipal, sólo podrá autorizar un cuarto del ancho de vía como máximo, para la ocupación provisional de la longitud del frente del predio en construcción o reforma, para lo cual deberá construirse en sistema de protección para la seguridad del peatón, que permita su libre circulación.

**Parágrafo:** No se admitirá materiales regados sobre la calzada o calzadas en las vías céntricas. Cuando por circunstancias especiales se deba efectuar el descargue de materiales sobre la calzada de estas vías, el propietario o constructor responsable de la obra deberá ordenar su retiro en forma inmediata.

**ARTICULO 131.** Para la obtención del permiso de ocupación provisional de vía, el interesado deberá presentar por escrito la solicitud ante la oficina de Planeación Municipal, especificando en ella el tiempo de ocupación, la parte a ocupar, es decir si se trata de antejardín, andén, calzada, etc., el volumen de material, y las medidas de seguridad y protección al peatón que se van a tomar.

Una vez llenos los requisitos establecidos para este acto, la Oficina de Planeación Municipal expedirá el permiso mediante autorización escrita.

**ARTICULO 132. DE LAS SANCIONES URBANISTICAS.** Incorpórese a este Acuerdo las disposiciones contenidas en el CAPITULO 5 de la LEY 388 de 1997.

**ARTICULO 133.** El Alcalde del Municipio o por conducto de la Oficina de Planeación Municipal, ejercerá la vigilancia y control durante la ejecución de las obras con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones contenidas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veeduría de defensa tanto del orden jurídico del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

**ARTICULO 134. INFRACCIONES URBANISTICAS.** De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el presente acuerdo, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los



responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles o penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte al interés tutelado por las normas contenidas en le presente acuerdo.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

**ARTICULO 135.** En las actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento que se refiere el artículo siguiente.

**ARTICULO 136.** PROCEDIMIENTO DE IMPOSICION DE SANCIONES. Para la imposición de sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, se observará el procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sea compatible a lo establecido en la Ley 388 de 1997 (artículo 108).

**ARTICULO 137.** Una vez iniciada la investigación, la Oficina de Planeación Municipal dispondrá de un término de noventa (90) días hábiles prorrogables por el mismo término, contados a partir de la fecha de la notificación del auto por medio del cual se avoca el conocimiento. Para la aplicación de las sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Auto avocando el conocimiento por la presunta violación a las normas de urbanismo, el cual contendrá:

\* Descripción de la infracción.

\* Fecha en la que se hará recepción de los descargos.

\* Fecha en la que se practicará diligencia de inspección ocular.

Este auto deberá notificarse de acuerdo con lo establecido en el Artículo 44 del Código Contencioso Administrativo.

b) Traslado para alegatos. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la diligencia de inspección ocular podrá presentar el interesado sus alegatos.

c) Resolución por medio de la cual se termina la investigación. Esta resolución deberá notificarse de acuerdo con lo estipulado en el capítulo X del Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 138            RESTITUCION DE LOS ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO.** El Alcalde Municipal ordenará a toda persona natural o jurídica quien con la ejecución de obras y/o realización de trabajos, cause daños a bienes públicos, las reparaciones de los mismos en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día en que se ordene la reparación, si no cumpliese incurrirá en multas sucesivas, que oscilan entre medio salario mínimo legal mensual y 200 salarios mínimos legales mensuales cada uno, de acuerdo a la gravedad del daño, adicional al monto del daño causado.

### **TITULO III COMPONENTE RURAL**

#### **CAPITULO I. POLITICAS Y ESTRATEGIAS**

#### **Artículo 139.    POLITICAS PARA EL AREA RURAL.**

Para desarrollar el componente rural del Esquema de Ordenamiento territorial del Municipio, se adoptan las políticas propuestas en el acuerdo municipal y las siguientes políticas:

##### **1.            POLITICAS DE LARGO PLAZO**

a.            **INTEGRACION SUBREGIONAL PARA LA PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y LA RECUPERACION DEL MEDIO PRODUCTIVO AGROPECUARIO.** Como parte de la política estructural, la administración municipal participará activamente en conjunto con los municipios de la Provincia de Lengupá en la gestión de acciones y recursos que conduzcan al establecimiento de sistemas propios de producción sostenible agropecuaria con modelos autónomos y autóctonos de la comunidad de acuerdo a la oferta ambiental local.

b.            **RECONFIGURACION DEL PATRON DE ASENTAMIENTO DE LA POBLACION.** Se refiere a la transformación del patrón disperso de la población hacia un modelo de mayor acceso a infraestructuras y equipamientos sociales de la población rural en torno a centros de

desarrollo rural en donde se facilita la acción de la administración y de las actividades económicas particulares.

## **2. POLITICAS DE MEDIANO PLAZO.**

a. **PLANIFICACION TERRITORIAL Y ASISTENCIA TECNICA PARA LA PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y GENERACION DEL DESARROLLO DEL AREA RURAL.** La presencia de la administración local en las acciones que propendan por el desarrollo del área rural, estará apoyado en la gestión con instituciones y sectores gremiales con los cuales coordinará proyectos de recuperación del medio ambiente y el fortalecimiento de sistemas de producción y comercialización de productos agrícolas a través de modelos cooperativos, que permitan adecuar al contexto local las políticas nacionales para el desarrollo del sector agropecuario y las políticas sociales.

b. **ARTICULACION DEL AREA RURAL CON EL AREA URBANA MUNICIPAL.** Que contempla el desarrollo de infraestructuras vial y de servicios y equipamientos que faciliten el acceso de la población rural a los servicios y beneficios de las actividades urbanas y regionales.

### **Artículo 140. ESTRATEGIAS**

Las estrategias de Ordenamiento Territorial, para el Municipio, tienen en cuenta criterios como:

. **Criterio Remedial,** identificación de los espacios para mitigar, curar, disminuir impactos negativos ya ocasionados por existencia de fenómenos ambientales ya ocurridos, no atendidos en los últimos años, catalogados en unidades de manejo inadecuado, áreas de conflicto surgidas por el confrontación de uso actual y potencial, áreas de influencia con presencia de prácticas inadecuadas, las cuales necesitan restauración y orientaciones de manejo para evitar desaparición de recursos, evitar que los efectos ambientales sean irreversibles.

. **Criterio preventivo,** definición de espacios para evitar desastres, impactos negativos, daños y pérdidas con posibilidad de activación de fenómenos ambientales negativos, cuya prevención sea posible, a fin de evitar daños sobre la naturaleza y la sociedad, localizables en áreas de influencia del sistema urbano.

. **Criterio de calidad ambiental,** como una actividad corriente se prioriza en los espacios de alta densidad humana que sean susceptibles de mejorarse en su ambiente y paisaje.

1. **LIDERAZGO EN LA REGION.** Promover foros, propuestas y acciones que minimicen los impactos al medio ambiente y desarrollen las actividades agropecuarias ampliando el intercambio regional que redunde en beneficio de la población.
2. **COMO CENTRO DE MERCADO REGIONAL.** Se aprovechará el hecho de ser un municipio con una buena producción Pecuaria a nivel regional.
3. **ASISTENCIA TECNICA PARA LA FORMACION DE SISTEMAS ASOCIATIVOS DE PRODUCTORES.** La administración se convierte en facilitador y promotor de la producción local ante productores y procesadores. Se promoverán alternativas integrales que corrijan las deficiencias de la especialización en el uso de las tierras, así como mejorar las técnicas de explotación agropecuaria.
4. **PROMOCION Y APOYO DE ORGANIZACIONES RURALES.** Fortaleciendo las organizaciones productoras, de administración de infraestructuras de acueductos, de comercialización y de soporte a la niñez y la mujer campesina, de manera que se establezca la cultura de participación ciudadana entre la población rural y mejore la calidad de vida en torno a la solidaridad de la comunidad.

## **CAPITULO 2**

### **CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

#### **Artículo 141. CATEGORÍAS PARA EL USO DEL SUELO DELIMITACION DE AREAS DE RESERVA**

<b>CLASE DE SUELO</b>	<b>ZONAS Y SUBZONAS</b>	<b>USOS DEL SUELO</b>				<b>CON- VENCION</b>
		<b>PRINC I PAL</b>	<b>COMP LEME NTARI O</b>	<b>RES TRIN GIDO</b>	<b>PROHI BIDO</b>	

<b>URBANA</b>	En Desarrollo Urbanístico	Zona urbana Comprende el perímetro urbano y de servicios de la cabecera municipal Altura 1.300 msnm. Se puntualiza: Norte. Salida a Miraflores (cementerio) Sur. Vía Sirasí y Vista Hermosa. Hasta la Estación de Servicios La Fragua Oriente. Vía Caracoles Alto. Hasta el Alto de la Virgen y predios de propiedad de: Estella Vargas, Pablo Vargas, Gonzalo Calderón Occidente. Vía a Campo Hermoso y predios propiedad de: Jesús Lozano, Jaime Monroy y Antonio Sanabria	Residencia urbano individual  Residencia urbano agrupación	Protección  Conservación  Comercio  Institución  Recreación  Turismo	Reforestación  Agricultur Con tec. Apropiada  Pastoreo	Agricultur mecanizada  Pastoreo intensivo y semi intensivo	<b>DU</b>
	Protección	Zonas de protección ambiental y paisajística Comprende sectores dentro del perímetro urbano con interés ecosistémico	Protección  Conservación  reforestación	Rehabilitación	Turismo ecológico  Recreación	Agricultur  Pastoreo  Residencia  Comercio  Industria	<b>PR1</b>

<b>EXPANSION URBANA</b>	Para Desarrollo Urbanístico	Zona de expansión urbana Area inmediata al perímetro urbano Destinada para el futuro desarrollo urbanístico según el uso del suelo proyectado Altura 1.300 msnm. Se puntualiza: Sur-Oriente. Desde la Estación La Fragua hasta el sitio la Orca, vía Sirasí – Vista Hermosa Occidente. Vía Campo Hermoso	Residencia urbano individual y agrupación Protección Recreación	Rehabilitación Reforestación Servicios Turismo Comercio	Agricultur Pastoreo	Industria	<b>EU</b>
	Protección	Zona de protección ambiental y paisajística Sectores con interés ecosistémico o de amenazas naturales	Protección Conservación Reforestación	Rehabilitación	Turismo ecológico Recreación Servicios	Agricultur Pastoreo Residencia Comercio Industria	<b>PR1</b>
<b>RURAL</b>	Suburbano	Comprende áreas de expansión urbana en la zona rural, comprende zonas de actividad mixta Pendiente del 7% al 20% Altura 1.000 a 1.800 msnm.	Residencia Campestre individual Protección Recreación Turismo	Conservación Rehabilitación Servicios Comercio Agroindustria	Agricultur Pastoreo	Industria	<b>SU1</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	<b>ZONAS Y SUBZONAS</b>	<b>USOS DEL SUELO</b>				<b>CON-VENCION</b>	
		<b>PRINCIPAL</b>	<b>COMPLEMENTARIO</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>		

<b>RURAL</b>	Desarrollo Agropecuario	Zona agropecuaria semiintensiva comprende áreas de laderas onduladas del piso andino frío húmedo del Municipio Altura 1600 a 1900 msnm. Pendiente del 7% al 25% uso agrícola Pendiente del 3% al 18% uso pecuario	Pastoreo extensivo  Pastoreo semiintensos  Piscicultura  Agricultur tradicional	Protección  Recuperación  Conservación  Reforestación  Agricultur con tec. Apropiada	Servicios  Recreación  Turismo  Comercio  Residencia campestre agrupación	Industria  Residencia urbano individual y agrupación	<b>DA1</b>
		Zona agropecuaria extensiva comprende áreas de laderas onduladas del piso andino medio húmedo Altura 700 a 1800 msnm. Pendiente del 3% al 18%	Pastoreo  Piscicultura  Agricultur tradicional  Agricultur con tec. apropiada	Agroindustria  Recuperación  Protección  Conservación  Reforestación  Residencia individual	Recreación  Turismo  Servicios  Comercio  Residencia campestre agrupación	Residencia urbano individual y agrupación	<b>DA2</b>

		<p>Zona agropecuaria extensiva Comprende áreas de valles coluvio-aluviales del piso Andino medio Húmedo Altura 800 a 1100 msnm. Pendiente del 3% al 18%</p>	<p>Pastoreo Piscicultura Agricultur tradicional Agricultur con tec. apropiada</p>	<p>Protección Recuperac Conservac Reforestac Agroindustria Residencia campestre individual</p>	<p>Recreación Turismo Servicios Comercio Residencia campestre agrupación</p>	<p>Residencia urbano individual y agrupación</p>	<b>DA3</b>
		<p>Zona agropecuaria semiintensiva Comprende áreas de laderas onduladas del piso Andino Medio Húmedo moderadamente erosionadas Altura 1.300 a 1.900 msnm. Pendiente del 7% al 25%</p>	<p>Pastoreo Piscicultura Agricultur tradicional Agricultur con tec. apropiada</p>	<p>Protección Conservac Reforestac Rehabilitación Residencia campestre individual</p>	<p>Recreación Turismo Servicios Comercio Residencia campestre agrupación</p>	<p>Industria Residencia urbano agrupación</p>	<b>DA4</b>



		Zona agropecuaria marginal Comprende áreas de laderas con pendientes fuertes moderada a severamente erosionadas Pendiente del 25% al 50%	Agricultur tradicional	Protección Conservación Reforestación Rehabilitación Residencia campestre individual	Recreación Turismo Servicios Comercio Residencia campestre agrupación	Industria Residencia urbano agrupación	<b>DA5</b>
<b>RURAL</b>	Desarrollo Minero	Zonas con afloramientos de yeso asociados con lutitas de macanal Altura 1.200 a 1.500 msnm. Pendiente del 7% al 25%	Extracción minera tradicional (artesanal)	Recuperación Protección Manejo técnico	Turismo	Residencia	<b>DM.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>		<b>ZONAS Y SUBZONAS</b>	<b>USOS DEL SUELO</b>				<b>CON-VENCION</b>
			<b>PRINCIPAL</b>	<b>COMPLEMENTARIO</b>	<b>RESTRICTIVO</b>	<b>PROHIBIDO</b>	
<b>RURAL</b>	Protección	Zona de manejo especial Comprende áreas de laderas escarpadas Altura 1.900 a 2.400 msnm Pendiente del 25% al 50%	Protección Conservación Recuperación	Recreación Turismo ecológico	Servicios Agricultur Residencia	Pastoreo Industria	<b>PR2</b>

		Zona de protección de ríos y cuerpos de agua Comprende franjas de vegetación natural paralelas a los ríos y quebradas Altura 800 a 2.000 msnm Pendiente del 25% al 50%	Protección  Conservación	Reforestación  Rehabilitación	Recreación  Turismo  Servicios	Agricultur  Pastoreo  Caza  Comercio  Industria  Residencia individual y agrupación	<b>PR3</b>
<b>RURAL</b>	Reserva Forestal	Areas de Pendiente del 50% al 70% Altura 1.900 a 2.800 msnm.	Conservación	Recuperación  Protección	Turismo	Industria  Comercio  Pastoreo  Caza  Agricultur  Residencia	<b>PR4</b>

### CAPITULO 3.

#### TRATAMIENTOS PARA EL AREA RURAL.

##### Artículo 142. PROTECCION

- Evitar toda acción antrópica en las zonas de páramo, de tal forma que su uso esté restringido a actividades de paisajismo, protección de flora y fauna, así como para la producción del recurso hídrico.

- Fomentar en el proceso educativo la conciencia ecológica respecto a los diferentes ecosistemas dentro y fuera del municipio.
- Prohibir la caza de especies animales propias de la zona.
- Evitar que la frontera agrícola siga extendiendo sus territorios en detrimento de las zonas de protección, para lo cual se establecen áreas de amortiguamiento.
- Prohibir la tala y quema de maderables, fomentando el uso de otros recursos tanto para labores de cercado y complementarios, como el de mejorar los sistemas de producción.
- Conservar los bosques existentes en la jurisdicción municipal.
- Evitar labores que atenten contra el recurso suelo, como prácticas inadecuadas de cultivo, sobrelaboreo y usos inadecuados del mismo.

#### **Artículo 143. RECUPERACION**

- Propender por la recuperación de la microcuenca de la quebrada La Paraiseña, minera, tigrera, mochilero y pozuelos justificada por ser la mas afectadas en cuanto a la intervención.
- Las obras o manejo que se dé a las zonas afectadas dependen exclusivamente de las necesidades locales.
- Incrementar el área correspondiente a la ronda de los ríos y quebradas, para proteger sus cauces y crear conexiones entre los diferentes ecosistemas, de manera que se conviertan en corredores naturales a la fauna silvestre.
- Realizar las obras correspondientes a la recuperación del recurso suelo según lo propuesto en el proyecto de recuperación de suelos.

#### **Artículo 144. PRODUCCION**

- Propender por la planificación del desarrollo sostenido procurando la conservación del patrimonio natural, apoyados sobre el conocimiento de la disponibilidad, características y limitaciones.
- Contemplar en lo posible la tenencia de la tierra comunitaria, así como el acceso a los recursos técnicos y financieros necesarios para la producción, estableciendo mecanismos para que no continúe la continua disminución de áreas productivas por efectos del minifundio.
- Prohibir el uso de agroquímicos que se ha comprobado son nocivos para el medio natural.

## **Artículo 145. COMPATIBILIDAD DE LOS USOS.**

Se adopta la compatibilidad de usos del suelo, con la de los predios, según se trate de:

1. Usos principales.
2. Usos compatibles o complementarios.
3. Usos condicionados o restringido.
- 4 usos prohibidos.

**1. USOS PRINCIPALES.:** Esta clasificación se refiere al conjunto de grupos de usos ò utilización de recursos del área territorial, identificados como plenamente compatibles con las características de la zona de tratamiento. En consecuencia, estos pueden desarrollarse sin restricciones adicionales a las establecidas en la normativa.

**2. USOS COMPLEMENTARIOS.** Esta clasificación se refiere al conjunto de grupos de usos ò utilización de recursos del área territorial, identificados como no totalmente compatibles con las características de las zonas de tratamiento. Estos usos/utilización de recursos pueden desarrollarse siempre y cuando se tomen precauciones adicionales a las establecidas en la normativa.

**3. USOS RESTRINGIDOS.** Esta clasificación se refiere al conjunto de grupos de usos/ Utilización de recursos del área territorial, identificados como medianamente compatibles con las características de la zona de tratamiento. En consecuencia, estos usos/utilización de recursos se podrán desarrollar únicamente bajo condiciones especiales y mediante la aplicación de restricciones adicionales a las establecidas en esta normativa. Estas restricciones tienen por objeto minimizar la afectación ambiental y serán determinadas por la oficina de planeación, previa consulta con las entidades encargadas de la protección ambiental.

**4. USOS PROHIBIDOS.** Esta clasificación se refiere al conjunto de grupos de usos/ Utilización de recursos del área territorial, identificados como no compatibles con las características de la zona de tratamiento. En consecuencia, éstos usos/utilización de recursos no se podrán desarrollar en la zona de tratamiento.

## CAPITULO 5

### AREAS DE AMENAZAS

#### **Artículo 146. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS.**

Se define como la probabilidad de ocurrencia de un evento potencialmente desastroso durante un cierto periodo de tiempo en un sitio determinado.

El área municipal, presenta niveles bajos, intermedios y altos de amenazas y riesgos, por lo tanto se definen como área específica para su delimitación como tal. En razón de la presencia de actividades humanas, se han definido eventos especiales que deberán ser objeto de tratamiento especial con el fin de reducir el riesgo y evitar la amenaza de su localización. Las áreas que deberán ser objeto de evaluación específica se demarcan en el plano de amenazas que acompaña el presente acuerdo.

**Artículo. 147** El Municipio a través de su oficina de Planeación promoverá la creación del COMITE MUNICIPAL DE ATENCION DE DESASTRES, de acuerdo con lo establecido por la Ley. Esta será la instancia que se encargue de participar en la valoración de los casos específicos que merezcan atención especial. La identificación de factores de riesgo, deberá sustentarse en estudios técnicos especializados que generen tanto su caracterización y medición, como los planes respectivos para su resolución.

**Parágrafo.** En el caso en que alguna circunstancia se originaran zonas de riesgo por efectos naturales o antrópicos que no aparecen en el plano actualmente delimitado, el municipio, realizará la respectiva valoración y calificación para poder delimitar, reglamentar e incorporar la zona al presente acuerdo. Este proceso se cumplirá acudiendo a estudios especiales para los casos que ameriten su intervención a solicitud de la comunidad y la necesidad anunciada por las instituciones.

**Artículo 148.** Declaranse zona de alta amenaza:

- Parte de las cuencas de los ríos Upía y Lengupá , especialmente en los sectores de las subcuencas de las quebradas .
- Subcuencas de las quebradas
- Márgen de las de las carreteras a ururía, sirasí, Paraíso, La moya

**Parágrafo.** Se hace necesario para estas zonas contratar un estudio técnico de caracterización con el fin de indentificar cantidad de población afectada, reubicación y posibles medidas de mitigación.

**Artículo 149.** Declaranse las zonas de alta amenaza como zonas de recuperación y se prohíbe toda acción antropica que no conduzca a la recuperación de las mismas; además se prohíbe todo tipo de asentamiento humano.

**Artículo 150.** Declaranse zonas de amenaza Media:

1. Area de casco urbano y zona perimetral.
2. Cuenca del Río Upía en la parte baja y en el sector de la quebrada Paraiseña
3. Cuenca del Río Lengupá

**Paragrafo.** Estas zonas son consideradas de mediana amenaza por presentar fenómenos de erosión y reptación que exigen de actividades controladas y obras que mitiguen y amortiguen el fenómeno.

## **CAPITULO 6**

### **DE LOS RECURSOS NATURALES**

**Artículo 151.** Adoptar una reglamentación del manejo de recursos naturales. Este componente normativo tiene como objetivo establecer el manejo de los recursos naturales con base en la legislación ambiental y el código de recursos naturales determinando pautas y recomendaciones para su explotación.

Los recursos naturales materia de previsiones en esta normativa son tres (3):

- AGUA
- SUELO
- COBERTURA VEGETAL

### **Artículo 152. RECURSOS AGUA -NORMAS DE UTILIZACION**

Esta normativa se establece con arreglo a la legislación ambiental decreto 1594 de 1984. artículos 28-36 POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA ADMINISTRACION Y EL MANEJO DEL RECURSO AGUA.

Para este programa se tienen en cuenta dos aspectos 1) las condiciones de calidad de agua y criterios de capacitación para los diferentes usos y 2) reglamentación sobre vertimiento de líquidos residuales.

### **Artículo 153. CONDICIONES DE CALIDAD**

Las cantidades de calidad de agua según su destinación de uso esta dada de acuerdo al tipo y cantidades de sus componentes químicos, los cuales indican el tratamiento de potabilización que requiere.

Para efectos de normativa este programa determina los siguientes usos del agua clasificados según las disposiciones del decreto 1594 de 1984.

- a. Consumo humano y domestico
- b. Preservación de la flora y la fauna
- c. Agrícola
- d. Recreativo
- e. Industrial

a. **Consumo humano:** se entiende la utilización del agua para consumo humano y domestico su empleo en todas las actividades que generan insumos y productos destinados a la utilización del ser humano Artículos 30, 38 y 39 decreto 1594 de 1984.

b. **Preservación de la flora y la fauna:** se entiende la utilización del agua para preservación de la flora y la fauna su empleo en actividades destinadas a mantener la vida natural de los ecosistemas acuático y terrestre. Artículos 3, 45 decreto 1594 de 1984.

c. **Uso agrícola:** se entiende la utilización del agua para uso agrícola su empleo para la irrigación de cultivos y otras actividades complementarias Artículos 32, 40 decreto 194 de 1984.

d. **Uso pecuario:** se entiende la utilización del agua para uso pecuario, su empleo para consumo de ganado en todas sus especies y demás animales Artículo 33,41 decreto 1594 de 1984.

e. **Uso recreativo:** se entiende la utilización del agua con fines recreativos su utilización en deportes como natación, buceo, pesca, etc. Artículos 34, 42, 43 decreto 1594 de 1984.

f. **Uso industrial:** se entiende la utilización del agua con fines industriales su empleo en procesos manufactureros de transformación y explotación, generación de energía y minería Artículos 35, 48, decreto 1594 de 1984.

#### **Artículo 154. CONDICIONES DE VERTIMIENTO**

Las normas de vertimiento se determinan teniendo en cuenta los criterios establecidos para usos asignados al recurso Artículos 60 al 129 del decreto 1594 de 1984

Todo vertimiento a un cuerpo de agua deberá cumplir con las normas referidas a las siguientes variables.

- Ph
- Temperatura
- Material flotante
- Grasas y aceites
- Sólidos y suspendidos
- Demanda química de oxígeno para desechos domésticos e industriales.

Para efectos de normativas de este programa se determinan los siguientes tipos de control de vertimiento:

- a. Restricción total de vertimientos Artículo 91 decreto 1594 de 1986
- b. Tratamiento especial
- c. Tratamiento de aguas o equipos de control de contaminación ambiental
- d. Aplicación de agroquímicos
- e. Instalaciones pecuarias
- f. Construcciones fuera del perímetro urbano
- g. Alcantarillado para aguas lluvias

#### **a. Restricción total de vertimiento Artículo 91**

No se admite ningún tipo de vertimiento en los siguientes sectores del territorio municipal:

- En las cabeceras de las fuentes de agua
- En ningún sector arriba de la bocatoma para agua potable, en extensión que determinara el ministerio de salud.



- En aquellos cuerpos el ministerio de salud total o parcialmente declaren especialmente protegidos.

**b. Tratamiento especial Artículo 84,**

Los residuos líquidos provenientes de usuarios tales como centros de salud, y matadero deberán ser sometidos a tratamiento especial de acuerdo a las disposiciones del Decreto 1594 de 1984 del código de legislación ambiental.

**c. Tratamiento de aguas o equipos de control de contaminación ambiental Artículo 70.**

Los sedimentos, lodos y sustancias sólidas provenientes del sistema de tratamiento de agua o equipos de control de contaminación ambiental y otras no podrán disponerse en ningún cuerpo de agua ni en sistemas de alcantarillado; para su disposición deberá aplicar las normas legales en materia de residuos sólidos.

**d. Aplicación de agroquímicos Artículo 71**

Para efectos de control de la contaminación del agua por la aplicación de agroquímicos se determina su prohibición: en aplicación manual dentro de una franja de tres metros medida desde las orillas de todo cuerpo de agua y aplicación aérea, dentro de una franja de treinta metros medida desde las orillas de todo cuerpo de agua.

**e. Instalaciones pecuarias Artículo 89.**

La normativa también se aplicara a las explotaciones de galpones, porquerizas, establos y similares. Se prohíbe el vertimiento de estos residuos no tratados.

**f. Construcciones fuera del perímetro urbano Artículo 86**

Toda edificación o concentraciones de edificaciones, localizadas fuera de la cobertura del sistema de alcantarillado público, deberá dotarse de sistemas de recolección y tratamiento de residuos líquidos.

**g. Alcantarillados para aguas lluvias Artículo 60, 62,**

Se prohíbe todo vertimiento de residuos líquidos a las calles, calzadas y canales a sistemas de alcantarillado para aguas lluvias que se recomienda que sea ésta su única destinación.

**Artículo 155. RECURSO SUELO: NORMAS DE UTILIZACIÓN**

La normativa con respecto al recurso suelo establece de acuerdo con la legislación ambiental decreto 2811 de 1974 código de recursos naturales artículos 78 a 186.

Los suelos del territorio deberán usarse de acuerdo con sus condiciones y factores constitucionales.

Según dichos factores los suelos se clasifican en dos grupos según su vocación para usos: agrícolas y no agrícolas.

### **SUELOS DE USOS AGRICOLAS**

Los suelos de usos agrícolas se determinan de acuerdo a su uso potencial según factores físicos, ecológicos y socioeconómicos de municipio.

Los suelos de usos agrícolas se clasifican en cuatro grupos:

- a. Conservación
- b. Requerimiento de cobertura vegetal permanente de conservación
- c. Adecuación y restauración
- d. Cultivos

**a. Conservación Artículo 186**, en estos suelos se restringe la explotación inadecuada que interfiera en la estabilidad del ambiente.

**b. Requerimiento de cobertura vegetal permanente de conservación Artículo 84**, El requerimiento de cobertura vegetal permanente de conservación de los suelos esta dado con respecto a unas pendientes en las cuales se determina que según sus características deben mantenerse bajo cobertura vegetal, y se fijan practicas de cultivo o de conservación.

**c. Adecuación y restauración Artículo 182** Están sujetos a adecuación y restauración de los suelos 1) inexplorados que en especiales condiciones de manejo se pueden poner en utilización económica, 2) en los que exista explotación inadecuada que interfiera la estabilidad del ambiente 3) los suelos sujetos a limitaciones físico químicas o biológicas que afecten su productividad.

**d. Cultivo Artículo 179** el aprovechamiento de los suelos deberá efectuarse en forma de mantener su integridad física y capacidad productora. En la utilización de los suelos se aplicarán normas técnicas de manejo para evitar su perdida o degradación, lograr su recuperación y asegurar su conservación-

### **SUELOS DE USOS NO AGRÍCOLAS**

Los suelos de usos no agrícolas se clasifican en tres grupos:

- a. Mineros e industriales
- b. Asentamientos humanos
- c. Transporte

**a. Usos mineros e industriales Artículo 191**, En el sector rural el uso minero industrial se hará de manera que no provoque deterioro ambiental, teniendo en cuenta los factores geográficos para evitar que las condiciones o vertimientos no controlables causen molestias o daños a núcleos urbanos, a las aguas, a la fauna, al aire o a la flora del área.

**b. Asentamientos humanos Artículos 187, 188** Este uso se refiere al desarrollo urbano y deberá tener en cuenta en zonas oxigenantes y amortiguadoras utilizando la necesaria arborización ornamental.

**c. Uso transporte Artículo 192, 193** se refiere a la construcción de carreteras y vías férreas en las que se tomaran precauciones para no deteriorar el ambiente con alteraciones topográficas para controlar las emanaciones y ruidos de los vehículos.

#### **Artículo 156. RECURSO COBERTURA VEGETAL. NORMAS DE UTILIZACION**

Se define como recurso de cobertura vegetal la capa estratificada de comunidades vegetales que caracterizan una región y que dependen directamente de las condiciones climáticas y edáficas.

Con el objeto de definir pautas para su manejo en términos de productividad y la necesaria conservación de los recursos suelo y agua. Los recursos de cobertura vegetal se clasifican en cuatro grupos:

- a. Cobertura vegetal de conservación ambiental
- b. Cobertura vegetal de conservación rondas de ríos y quebradas
- c. Cobertura vegetal de conservación de la productividad de suelos en zonas agrícolas
- d. Cobertura vegetal de recuperación de suelos en zonas erosionadas y erosionables

**a. Cobertura vegetal de conservación ambiental.** La cobertura vegetal en esta zona esta constituida por las comunidades correspondientes al área comprendida entre las cotas de los 2600 y 3.000 metros de altura correspondiente a la unidad fisiográficas de montañas y colinas cuyo principal limitante es la pendiente del terreno.

Corresponde a suelos correspondidos por el IGAC como clase VIII. Son suelos altamente erosionables por tanto sin aptitud agrícola.

**b. Cobertura vegetal de conservación de rondas de ríos y quebradas.** La cobertura vegetal en ésta zona esta constituida por comunidades correspondientes a los diversos ecosistemas

localizados en los corredores de protección de 30 metros a cada lado de las correspondientes aguas.

Todo uso del suelo, por toda persona natural o jurídica, en el municipio de Páez, debe registrarse por el presente acuerdo, solicitando viabilidad técnica y el correspondiente permiso a la Administración Municipal, la violación al presente acarreará las sanciones del caso y la suspensión de las obras.

**ARTICULO 157. VIGENCIA.** El presente acuerdo rige a partir de primero (1) de Enero del 2.000.

Dado en el Salón del Concejo Municipal de Páez Boyacá a los dieciocho (18) días del mes de Noviembre de Mil Novecientos Noventa y Nueve (1.999)

**ANTONIO SOLER BUITRAGO**  
Presidente

**ALEXANDER SANABRIA MONROY**  
Secretario

**LOS SUSCRITOS PRESIDENTE Y SECRETARIO DEL HONORABLE CONCEJO  
MUNICIPAL DE PAEZ BOYACA**

**CERTIFICAN**

Que el acuerdo No 019 Por Medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial, fue aprobado en dos debates reglamentarios los días 23, 24, 25 y 26 de noviembre del presente año. Como consta en los archivos de esta corporación.

**ANTONIO SOLER BUITRAGO**  
Presidente

**ALEXANDER SANABRIA MONROY**  
Secretario

**Recibí:** del secretario del Concejo Municipal, el Acuerdo No 019 por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial el cual consta de cinco (5) originales y cinco (5) copias con cuarenta y cinco (45) folios cada uno y un anexo (Documento técnico) de setecientos dos (702) folios, hoy 29 de Noviembre de 1999.

**JANNETH CALDERON OLARTE**  
Secretaria

El Acuerdo No 019 del 26 noviembre de 1999, fue recibido del Honorable Concejo Municipal de Páez, hoy veintinueve (29) de noviembre de 1999, el cual consta de cinco (5) originales y cinco (5) copias con cuarenta y cinco (45) folios cada uno y un anexo (Documento técnico) de setecientos dos (702) folios, y en la fecha pasa al despacho del señor Alcalde Especial de Páez, para que se sirva ordenar lo pertinente.

**JANNETH CALDERON OLARTE**  
Secretaria

ALCALDÍA ESPECIAL DE PAEZ BOYACA

Páez, 30 de noviembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) **SE IMPARTE SANCION LEGAL AL ACUERDO 019** del 26 de noviembre de 1999.

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

**OVELIO PIÑEROS TORRES**  
Alcalde Especial

**JANNETH CALDERON OLARTE**  
Secretaria

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** La secretaria del Alcalde Especial de Páez, deja constancia que el Acuerdo No 019 del 26 de noviembre de 1999 fue publicado en un lugar visible al público, conforme a lo dispuesto en la en el artículo 71 de la ley 11 de 1986, hoy treinta (30) de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve (1999).

**JANNETH CALDERON OLARTE**  
Secretaria