



**CONCEJO MUNICIPAL DE PAIPA**

# **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ACUERDO No. 030 DE 2000  
(Diciembre 14)**

**INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI  
OFICINA CIAF**

PAIPA - 2000

**ACUERDO No. 030 DE 2000  
(Diciembre 14)**

**POR EL CUAL ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. SE CLASIFICAN Y DETERMINAN USOS DE SUELO Y SE ESTABLECEN LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES Y PLANES PARCIALES**

**El Honorable Concejo Municipal de Paipa**, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los numerales 7° y 9° del Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, ley 136 y 134/94, la ley 388/97 en particular en su artículo 25, decreto 507/99,

**CONSIDERANDO**

1. Que es necesario para el Municipio de Paipa 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.** Adoptase el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Paipa, en todo su contenido el cual se encuentra consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, gráficos, tablas y documento

técnico soporte que se mencionan en cualquiera de ellos, de conformidad con la Ley 388 del 18 de julio de 1997 y sus Decretos reglamentarios.

**TITULO 1**  
**COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**CAPITULO I**  
**OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL**  
**ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 2. OBJETIVOS:**

Son objetivos generales del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Paipa:

- a- Establecer mecanismos que permitan al municipio de Paipa, en ejercicio de su autonomía, promover el Ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico, cultural y turístico localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de normas urbanísticas eficientes.
- b- Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
- c- Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
- d- Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política

Son objetivos específicos del Plan de Ordenamiento territorial:

- a- Elaborar la memoria sobre el rol del municipio de Paipa a la luz de las políticas y planes de desarrollo existentes en diversos niveles territoriales.

- b- Diagnosticar la capacidad de gestión del municipio enfocada a sus posibilidades para la implementación y seguimiento del POTM.
- c- Diagnosticar la capacidad de gestión comunitaria enfocada a su posibilidad de participar activamente en todas las fases del POTM.
- d- Analizar e incorporar los estudios que existan en materia del futuro de la actividad turística en el municipio con miras a identificar oportunidades y fortalezas que se puedan constituir en ventajas competitivas de Paipa para el crecimiento de esta actividad, así como las debilidades y amenazas que puedan reducir las posibilidades de éxito de dicha actividad
- e- Diagnosticar la capacidad de acogida del medio que involucre: a. La zonificación del uso actual y potencial del suelo tomando como base la información digital sobre levantamientos previos del uso actual del suelo a escala 1:25.000. b. Zonificación del territorio urbano y expansión urbana en función del uso actual del suelo. c. Zonificación del territorio urbano y expansión urbana según condiciones de amenaza natural. d. Evaluación y zonificación del territorio urbano y expansión urbana en función de la cobertura y calidad de los servicios de: acueducto, energía, alcantarillado, educación, salud, equipamientos recreativos, infraestructura vial y redes de gas natural domiciliario. e. Zonificación del territorio urbano y expansión urbana en función de su valor como patrimonio histórico y cultural, así como la identificación de usos incompatibles que deterioren su valor patrimonial. f. Análisis de las tendencias de crecimiento poblacional y urbano, así como de la demanda futura de espacio e infraestructura de servicios públicos.
- f- Diseñar e implementar el Sistema de Información del Plan de Ordenamiento Territorial municipal.
- g- Elaborar una propuesta de usos del suelo urbano, expansión urbana y del suelo rural. La propuesta de uso consiste en un mapa del municipio en el que se identifican: a. Las áreas urbanizadas, las urbanizables (a distintos lapsos de tiempo) y las no urbanizables. ● Las áreas urbanizadas se clasifican en función de su actividad en residenciales, comerciales, recreativas, institucionales, industriales, mixtas, etc. En cada caso se estipulan los usos complementarios y los no permitidos. En caso de que sea necesario se delimitan las áreas de renovación urbana, restauración y/o conservación urbanística, recuperación, consolidación y densificación. ● Las áreas no urbanizables se clasifican en áreas de explotación agropecuaria, minera, de desarrollo turístico, conservación activa (con usos agropecuarios, turísticos, recreativos o mixtos), de preservación estricta, recuperación. ● Las áreas urbanizables se clasifican en zonas para la expansión de vivienda, el turismo, la industria, el comercio, la recreación, los establecimientos institucionales, el sistema vial (plan vial) y los servicios públicos domiciliarios (plan de servicios públicos). b. La configuración de los sistemas viales y de servicios públicos domiciliarios en la zona ya urbanizada. c. La ubicación puntual propuesta para el equipamiento urbano: educación, salud, recreación,

relleno sanitario, plaza de mercado, terminal de transporte, hoteles, etc. Tanto en zonas urbanizadas como urbanizables el plan incluye la identificación de las unidades mínimas de actuación de las que habla el proyecto de ley de modificación a la ley 9a de 1989 y ley 388 de 1997

- h- Mapa detallado (escala 1:2000) y documento escrito que contiene la normatividad urbana específica (usos específicos, intensidades de uso, cesiones obligatorias, porcentajes de ocupación, clases y usos de las edificaciones y densidades).
- i- Definir y reglamentar la normativa de uso para el corregimiento de Palermo y el Centro poblado del Pantano de Vargas.
- j- Presentar las memorias del proceso de socialización y negociación política del POTM.
- k- Determinar la estructura territorial municipal: Organización y división territorial.
- l- Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- m- Reglamentar el perímetro turístico bajo los parámetros de uso, índices de ocupación para un desarrollo turístico armónico.
- n- Determinar las áreas de uso público definiendo su función y diseño armónico y amable para sus usuarios.
- o- Analizar, evaluar y proponer escenarios y modelos alternativos para el futuro desarrollo territorial del municipio, con su respectiva localización de asentamientos e infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- p- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo, con las cuales la administración municipal implementará el modelo de desarrollo territorial futuro, mediante planes complementarios, programas y proyectos.
- q- Establecer un plan vial jerarquizado y reglamentado acorde con la ubicación regional del Municipio y definir las cesiones requeridas, reservar los corredores viales y determinar las prioridades de construcción vial de acuerdo a etapas de desarrollo, evitando el tránsito pesado por el centro urbano y promoviendo el predominio del peatón con respecto al vehículo automotor.
- r- Fortalecer el sistema administrativo y de gestión pública municipal, conceder facultades especiales al ejecutivo para la ejecución del Plan y establecer sus correspondientes

instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan, en forma coordinada, intersectorial e Inter institucionalmente.

- s- Definir la ubicación de centros de acopio de carbón de acuerdo a los componentes ambiental, espacial y de cercanía a las termo eléctricas existentes en el municipio.

### **Artículo 3. POLITICAS:**

El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y propenderá por:

- a. DIMENSIÓN SOCIAL: **Bienestar social, compromiso municipal:** Mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes bajo el principio de equidad, garantizando el desarrollo adecuado de la vivienda, los servicios y equipamientos comunales, la articulación vial y del sistema de espacio público Municipal. Promoción y fortalecimiento de la organización y participación social y desarrollo comunitario con identidad cultural y sentido de pertenencia. Crecimiento ordenado de los asentamientos humanos en las áreas adecuadas, garantizando la vivienda de interés social estrictamente para la demanda local.
- b. DIMENSIÓN AMBIENTAL Y TURISTICA: **Paipa Capital Turística del centro Oriente Colombiano:** Protección del patrimonio ecológico, turístico, cultural, arquitectónico e histórico municipal. Protección de los recursos naturales, ecosistemas estratégicos y el paisaje.
- c. DIMENSIÓN ECONÓMICA: **Desarrollo territorial armónico y equilibrado:** Paipa municipio turístico, agrícola, minero, ganadero, residencial y comercial, con índices de ocupación y construcción que garanticen una distribución equitativa de los recursos.
- d. DIMENSIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA: **Modernización y fortalecimiento institucional** de la administración pública municipal con enfoque de “Gerencia pública con calidad humana”, eficaz y eficiente.

DIMENSIÓN ESPACIAL: **Integración regional** con relaciones funcionales urbano - rurales y urbano - regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional, nacional e internacional.

### **e. Artículo 4. ESTRATEGIAS**

Para lograr la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

### **Planificación del uso de la tierra**

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

### **Control de crecimiento urbano**

El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio de Paipa estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial. Para tal fin se debe dar prelación a la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.

### **Instrumentos normativos**

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

Estimular o desestimular actividades socioeconómicas mediante incentivos o gravámenes.

### **Instrumentos de planificación**

El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo integral municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía.

### **Instrumentos técnicos**

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

### **El Sistema de Información Municipal (SIM)**

Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información espacial y no espacial municipal, se crea el Sistema de Información Municipal (SIM), compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial, actualizándolo cuando sea necesario.

### **Instrumentos financieros**

Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, están incorporados en la proyección financiera del programa de ejecución y sus respectivos planes de Desarrollo Municipal.

Instrumentos de participación, concertación y veeduría

Para garantizar la realización del Plan de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional.

### **Coordinación interinstitucional con los niveles de planificación**

El proceso de formulación y gestión del Plan de Desarrollo Municipal y del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, debe observar coherencia con su entorno regional para lo cual deberá establecer mecanismos de concertación con los municipios vecinos, además atender los principios de concurrencia, subsidiariedad y coordinación administrativa.

## **CAPITULO II CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO:**

### **Artículo 5. SUELO URBANO, DE EXPANSION URBANA Y ZONA TURISTICA**

**DEFINICIÓN SUELO URBANO:** El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energías, acueducto y alcantarillado posibilitándose su urbanización y edificación. Podrán pertenecer a esta categoría, aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos comprendidas en áreas consolidadas con edificación.

**CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL SUELO URBANO.** El suelo urbano de la cabecera municipal se determino bajo los siguientes criterios:

- Áreas con servicios públicos domiciliarios completos
- Áreas por fuera del perímetro de servicios actual pero dentro del perímetro urbano con procesos de asentamientos de urbanización incompleta.
- Áreas que cuenten con infraestructura vial.

**DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO.** Se entenderán como suelos urbanos aquellos que estén ubicados dentro del suelo delimitado según acuerdo No. 064 de 1995. El concejo municipal de Paipa, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales y en especial las conferidas en el numeral 7 del art. 313 de la Constitución Nacional, el art. 33 de la Ley

136 de 1994, el decreto 1333 de 1986 y la Resolución No. 255 de 1988 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, acordó fijar el perímetro urbano del Municipio de Paipa dentro de la siguiente descripción técnica, linderos y especificaciones:

- Punto 1. Se encuentra ubicado en las coordenadas planas  $X= 1'106.710$  y  $Y= 1'129.780$  sobre la margen de la vía que conduce a las piscinas municipales y el canal de desagüe del Lago Sochagota, continúa aguas abajo hasta la desembocadura del mismo Río Chicamocha donde se encuentra el punto No. 2.
- Punto 2. Ubicado en la desembocadura del canal del río Chicamocha con coordenadas  $X=1'107.320$   $Y = 1'129.710$  continúa con el río Chicamocha aguas arriba en dirección noreste, hasta encontrar el vértice noroccidental del noroeste del predio 00 03 0034 a orillas del citado Río, donde se encuentra ubicado en punto No. 3.
- Punto 3. Coordenadas  $X=1'106.730$   $Y=1'130.420$ , continua en dirección este por el costado norte del predio 00 03 00 0034 en extensión aproximada de 160 metros y luego en dirección norte por el lindero occidental del predio 00 03 001 0034 en una distancia aproximada de 80 metros, continua en dirección este en una distancia aproximada de 210 mts hasta el carretable que conduce a la línea férrea y la parte central del área urbana, donde se encuentra ubicado el punto No. 4.
- Punto 4. Coordenadas  $X=1'107.080$   $Y=1'130.510$ , continua en dirección norte por el carretable en una distancia aproximada de 260 metros hasta encontrar la línea férrea donde ubicamos el punto No. 5.
- Punto 5. Coordenadas  $X=1'107.085$   $Y=1'130.780$ , de este punto continua en dirección este por la línea férrea en una extensión aproximada de 1.150 metros hasta el puente férreo sobre la quebrada Toibita, donde se encuentra ubicado el punto No. 6.
- Punto 6. Coordenadas  $X=1'108.220$   $Y=1'130.840$ , sigue aguas arriba hasta encontrar el punto sobre la Quebrada de Toibita y la carretera que conduce al sector de Marengo, donde se encuentra ubicado el Punto No. 7.
- Punto 7. Coordenadas  $X=1'108.080$   $Y=1'131.140$ , prosigue en dirección suroeste hasta encontrar el vértice sur del predio 00 03 001 0321 en una distancia de 120 mts aproximadamente donde se encuentra ubicado el punto No. 8.
- Punto 8. Coordenada  $X=1'107.960$   $Y=1'131.070$ , de aquí continua en dirección noroeste con una distancia de 110 mts por el lindero occidental del predio 00 03 001 0321 y sigue por el lindero sur de los predios 0150 y 0153 hasta el vértice más sur del último predio citado, donde se encuentra ubicado el punto No. 9.

- Punto 9. Coordenadas  $X=1'107.610$   $Y=1'131.000$ , prosigue la línea quebrada y en dirección nor-occidental por el lindero oeste de los predios 00 03 001 0153 y 0154 y el límite sur del predio 0163 y continúa en dirección sur occidental hasta la parte inferior del predio 0114, luego toma la parte sur de los predios 0114, 0111 y 0105 en dirección occidental donde se encuentra el punto No. 10.
- Punto 10. Coordenadas  $X=1'107.195$   $Y= 1'131. 010$ , sigue por el lindero oeste de los predios 00 03 001 0105, 0185, 0175, 0107, y sur de los predios 0632 y 0171, en dirección noroeste donde se ubica el punto No. 11.
- Punto 11. Coordenadas  $X=1'107.030$   $Y=1.31.280$ , de aquí en adelante pasa por el lindero este del predio 00 03 001 0181 y por el norte Este del predio 184 hasta el vértice sur este del mismo predio, donde se ubica el punto No. 12.
- Punto 12. Coordenadas  $X=1'107,120$   $Y=1'131.060$ , continua en una extensión de 180 mts en dirección oeste, por el lindero sur de los predios 00 03 001 y 0191, en cuyo vértice sur-oeste, se encuentra ubicado el punto No. 13.
- Punto 13. Coordenadas  $X=1'106.950$   $y=1'131.060$ , continua en dirección norte por el lindero oeste de los predios 00 03 001 0191 y 0181 hasta encontrar el borde de la cárcava que afecta a los predios 0171, 0175, 0174, 0633 de la vereda Toibita, siguiendo por el borde de la misma, en dirección general Nor-Este hasta encontrar el punto No. 14 en la orilla de la carretera que conduce al pedregal 4 esquinas y la escuela de Toibita.
- Punto 14. Coordenadas  $X=1.107.060$   $Y=1'141.680$ , de ahí en adelante va por la carretera que conduce a la escuela de Toibita hasta encontrar la bifurcación de la vía que conduce al sector de colorados, siguiendo por esta en sentido noroeste hasta encontrar el vértice sureste del predio 00 03 001 0333, donde se encuentra el punto No. 15, sobre la citada carretera.
- Punto 15. Coordenadas  $X=1'106.940$   $Y=1'132.180$ , de aquí se regresa en dirección suroeste, por un carreteable que bordea los predios 00 03 001 0333, 0506, 0299, 0631, hasta encontrar una cárcava que afecta al predio 0579, continuando por esta en dirección oeste hasta encontrar la quebrada del valenci y continúa por esta agua abajo por el sur del predio 00 02 004 0387 y Este de los predios 0388 y 0389 de la vereda de Toibita, hasta el vereda de Toibita, hasta el vértice más sur del último predio citado, donde se ubica el punto No. 16.
- Punto 16. Coordenadas  $X=1'106.480$   $Y= 1'131.770$ , continua con la cárcava que bordea los predios 00 02 004 0389, 0390, 0395, y 0394 hasta encontrar el carreteable que conduce a la escuela del Tejar, sector de los colorados, continuando con el

lindero sur de los predios 00 02 004 0216, 0127 y 0128 hasta encontrar la carretera que conduce al corregimiento de Palermo, donde se encuentra ubicado al punto 17.

- Punto 17. Coordenadas  $X=1'106.010$   $Y= 1'.131.915$ , persigue en dirección sur por la carretera que conduce a Palermo continuando luego en dirección general suroeste, por el lindero sur de los predios 0214, 0206, 0205, 0204, 0200, 0464, 0416, 0198, 0191, 0189, 0057. 0190 y 0056 de la vereda Los Rosales y los predios 02004, 212, 495 y 02 0002 hasta encontrar la carretera que conduce al ancianato.
- Punto 18. Coordenadas  $X=1'105.150$   $Y=1'131.560$ , continuamos en dirección general oeste, por la carretera que conduce al ancianato y a la Urbanización La Pradera del IVP hasta encontrar el vértice nor-oriental del predio 00 02 002 0234, donde colocamos el punto No. 19.
- Punto 19. Coordenadas  $X=1'104.450$   $Y=1'131.440$ , sigue en dirección sur en una distancia de 220 mts aproximadamente por el lindero oriental de los predios 00 02 002 0234 0235 y 0236 en cuyo vértice sur oriental se encuentra ubicado el punto No. 20.
- Punto 20. Coordenadas  $X=1'104.460$   $Y=1.131.220$ , continuamos en dirección general Este en línea quebrada por la línea del alcantarillado y por los linderos norte de los predios rurales Números 0239, 0230 Norte y Este del 0229, Norte de los predios 0492, 0493, 0494, 0294, donde se encuentre ubicado el punto No. 21.
- Punto 21. Coordenadas  $X=1'105.115$   $Y=1'131.100$ , de aquí sigue en dirección norte hasta el vértice occidental del predio 0281 luego toma el carretable que conduce al autopista central del norte en donde se ubica el punto No. 22.
- Punto 22. Coordenadas  $X=1'105.170$   $Y=1'130.820$ , se sigue en dirección Este por la línea del ferrocarril hasta encontrar el vértice noroeste del predio rural 00 02 002 560 donde está el punto No. 23.
- Punto 23. Coordenadas  $X= 1'105.490$   $Y=1'130.900$ , luego se va en dirección sur en una distancia de 120 mts aproximadamente, donde ubicamos el punto No. 24.
- Punto 24. Coordenadas  $X=1'105.510$   $Y=1'130.780$ , prosigue en dirección este con una distancia de 130 Mts y luego al sur por el límite de los predios 0588, 0559, en una distancia de 240 mts, donde se ubica el punto No. 25.
- Punto 25. Coordenadas  $X=1'105.710$   $Y=1'130.600$ , sigue primero por el Este en una distancia de 140 mts aproximadamente y luego en dirección norte hasta

encontrar la línea férrea, en una distancia de 230 mts, para encontrar el punto No. 26.

- Punto 26. Coordenadas  $X=1'105.820$   $y=1'130.865$ , continúa en dirección Este, por la línea del ferrocarril, hasta encontrar un canal de riego a una distancia de 250 metros, aquí está el punto N. 27.
- Punto 27. Coordenadas  $X=1'106.070$   $Y=1'130.815$ , de aquí en adelante va por el canal de riego con dirección sur al Río Chicamocha y de ahí en adelante en la misma dirección hasta dar a la carretera sin pavimentar y que es circunvalar del Lago Sochagota. Donde se ubica el punto No. 28.
- Punto 28. Coordenadas  $X=1'106.150$   $Y=1'130.195$ , continúa primero con dirección Este por la carretera en una distancia de 50 metros y luego en dirección sur por el lindero Este del predio 00 01 004 00581 y continua hasta encontrar el carreteable sobre el terraplén del lago Sochagota, donde se ubica el punto No. 29.
- Punto 29. Coordenadas  $X=1'106.200$   $Y=1'129.770$ , sigue en dirección Este por el carreteable del terraplén del lago Sochagota hasta llegar a la vía pavimentada que conduce a las Piscinas municipales donde se coloca el Punto No. 30.
- Punto 30. Coordenadas  $X=1'106.760$   $Y=1'129.730$ , continua en dirección noroeste por la vía de las piscinas municipales en una distancia de 70 metros aproximadamente, hasta encontrar el punto No. 1 y encierra.

## **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**

**DEFINICIÓN:** El suelo de expansión urbana corresponde a la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, que se ajustará a las previsiones de crecimiento del casco urbano y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el transporte, de servicios domiciliarios, áreas libres, parques, y equipamiento colectivo de interés público o social.

**CRITERIOS PARA DETERMINAR EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Los criterios para determinar el suelo de expansión urbana corresponden a:

- Demandas de áreas para la vivienda de interés social.
- Áreas que no estén afectadas por impactos ambientales
- Áreas contiguas al perímetro urbano que presenten buenas condiciones para la urbanización y no generen conflictos en cuanto a la oferta ambiental.
- Áreas que no ocupen territorios con valores ambientales estratégicos.
- Áreas con menores amenazas.
- Áreas con facilidad para la extensión de redes de infraestructura vial y de servicios.

- Zonas con posibilidad de áreas libres para equipamientos colectivos y parques.

**DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Se entenderá como suelo de expansión urbana aquel que está ubicado dentro del suelo delimitado por los 4 puntos establecidos en el mapa de **Propuesta Urbana**, cuyos límites y coordenadas se describen así: Desde la esquina nororiental del predio No. 00-03-001-0033 sobre la vía que conduce al matadero continua en línea recta por el costado oriental del mencionado predio hasta el río Chicamocha, continua corriente arriba hasta encontrar el límite norte del predio No. 00-03-001-0034 y de allí por la vía que conduce al matadero cerrando la zona de expansión. Esta zona la conforman actualmente los predios No. 00-03-0033 y 00-03-034.

## ZONA TURÍSTICA Y RECREACIONAL

**DEFINICIÓN:** Corresponde al área que por presentar atractivos naturales, paisajísticos, culturales e históricos, se hace necesario delimitarla para establecer una reglamentación específica con el fin de aprovechar de la mejor manera sus cualidades inherentes.

**CRITERIOS PARA DETERMINAR LA ZONA TURÍSTICA Y RECREACIONAL.** Los criterios para determinar La Zona Turística y Recreacional son:

- Ubicación estratégica del Lago Sochagota y fuentes termales
- Localización de centros considerados Patrimonio histórico y cultural
- Mejor aprovechamiento de la infraestructura hotelera
- Cercanía al aeropuerto municipal
- Ubicación estratégica con respecto a grandes centros poblados, tales como: santa Fe de Bogotá, Tunja, Duitama, etc.

**DELIMITACIÓN DE LA ZONA TURÍSTICA:** La zona turística del municipio de Paipa se delimito por medio del ACUERDO No. 064 del 28 de Diciembre de 1995 y corresponde al área comprendida dentro de la siguiente descripción técnica, linderos y especificaciones (ver mapa Zona turística):

- Punto 1. Ubicado entre los puntos 27 y 28 del perímetro urbano sobre la margen derecha del río Chicamocha y cuyas coordenadas son: X=1'106.140, y Y=1'130.340 de este punto continúa en dirección general oeste, río Chicamocha aguas arriba, hasta el vértice noroeste del predio 00 01 003 0262 000, donde se encuentra el punto No. 2.
- Punto 2. Coordenadas X=1'104.540, Y=1'130.270, continúa al sur por el lindero Este de los predios 0263, 0262, 0211, 207, 209, 214, 0206 y 203 de la Vereda Mirabal

hasta llegar al vértice suroeste del predio 0204 de la misma vereda, donde se ubica el punto No. 3.

- Punto 3. Coordenadas  $X=1'104.550$  y  $Y=1'129.570$ . Continúa en dirección general Este por el sur de los predios 0204, 0239, 0233, 0242, 0232 y 0251 Vereda Mirabal en cuyo vértice noroeste del predio 0296 se ubica el punto No. 4.
- Punto 4. Coordenadas  $X=1'105.020$ ,  $Y=1'129.780$ , sigue en dirección sur, por el lindero del predio 00 01 003 0328, hasta llegar al límite de las veredas Mirabal y Canocas, donde se ubica el punto No. 5.
- Punto 5. Coordenadas  $X=1'105.020$ ,  $Y=1'129.550$ , prosigue en dirección general suroeste por el Límite de las veredas Mirabal y Canocas, hasta encontrar el vértice Oeste del Predio 0094 de Canocas, donde se ubica el punto No. 6.
- Punto 6. Coordenadas  $X=1'103.960$ ,  $Y=1'128,680$ , vuelve en dirección suroeste por el lindero Norte de los predios 0103, 0098, 0099, 0846, 0109, y la vía pavimentada que circunda el Lago Sochagota, hasta llegar a la entrada del centro de convenciones (hotel), donde se encuentra el punto No. 7.
- Punto 7. Coordenadas  $X=1'105.720$ ,  $Y=1'127.850$ , continúa en línea quebrada por los linderos Sur y Oeste de los predios 001 01 004 0117, 0113, 0114, hasta llegar a la carretera que comunica a la zona urbana con la vereda de Quebrada Honda y la piscina de olitas donde se encuentra ubicado el punto No. 8.
- Punto 8. Coordenadas  $X=1'106.680$ ,  $Y=1'127.490$ , baja en dirección sur oeste hasta el puente de la carretera que conduce a Toca, cerca de la entrada de la Granja Tunguavita, luego de toma en dirección sur oeste por el sur del predio 00-01-004-0114 hasta encontrar la vía que conduce a la piscina de Olitas donde se ubica el punto No. 9.
- Punto 9. Coordenadas  $X=1'107.190$ ,  $Y=1'127.100$ , vuelve en dirección Nor- Este por la carretera que conduce a Toca, que desemboca sobre la vía pavimentada que comunica a la zona urbana con las piscinas municipales y el Pantano de Vargas, continúa por esta en dirección Norte, hasta encontrar el canal paralelo a la pista de aterrizaje, hasta encontrar el Punto No. 10 ubicado frente a la antigua fábrica de fosfatos.
- Punto 10. Coordenadas  $X=1'108.300$ ,  $Y=1'129.700$ , continúa por los linderos sur y oeste de los predios 0149 y 0342 de la Vereda de Caños, hasta llegar a la margen derecha del río Chicamocha, donde está determinado el Punto No. 11.

Punto 11. Coordenadas  $X=1'108.260$ ,  $Y=1'129.950$ , continúa río Chicamocha, aguas arriba hasta encontrar el punto No. 2 de el perímetro urbano propuesto en el presente Acuerdo, continuando en dirección Oeste por los puntos 1, 30 y 29 y al Norte hasta el punto No. 28 del mismo perímetro y continúa hasta encontrar el Punto No. 2, con el que se define la zona turística y recreacional del Municipio de Paipa y encierra.

## **Artículo 6. SUELO RURAL**

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

**DELIMITACION DEL SUELO RURAL.** Hacen parte de esta categoría todos los suelos no incluidos dentro de las coordenadas correspondientes a los perímetros urbanos y de expansión urbana y que se establecen dentro de los límites municipales según cada una de las ordenanzas correspondientes. División Política del sector rural en veredas comunales (Acuerdo 058 del 18 de diciembre de 1995). El Gobierno Nacional por intermedio del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI adoptó para la elaboración de su carta plano del territorio nacional, las proyecciones de GAUSS teniendo en cuenta la  $X= 1.000.000$  cuya proyección va en aumento de sur a norte y  $Y= 1.000.000$  cuya proyección va en aumento de Occidente a Oriente.

1. VEREDA PASTOREROS: partiendo del punto # 1 situado en las coordenadas planas  $Y= 1.108.000$  y  $X=1.117.600$  sobre el camino limítrofe y donde confluyen los municipios de Firavitoba, Tunja y Paipa, continua Nor-oriente por el camino público hasta encontrar el punto # 2 situado en las coordenadas  $Y=1.110.700$  y  $X=1.119.050$  sobre el camino limítrofe con el municipio de Firavitoba; continuaba en dirección Norte donde empieza la colindancia del costado occidental del predio # 00-01-001-0217 que fue o que es de herederos de GENARO RODRIGUEZ, siguiendo por un camino (sin nombre) hasta encontrar curva en el predio # 00-001-0205 donde se encuentra el punto # 3 ubicado en las coordenadas  $X= 1.112.750$  y  $Y=1.110.460$ ; luego voltea en dirección occidente en línea quebrada hasta encontrar la carretera de Quebrada Honda y pasa hasta encontrar el punto # 4 ubicado en las coordenadas  $Y=1.107.140$  y  $X=1.119.550$  y de este punto al No. 1 y encierra.
2. VEREDA QUEBRADA HONDA: partiendo del punto # 5 ubicado en las coordenadas  $Y= 1.106.920$  y  $X=1.119.500$  sobre el sitio denominado La Esperanza en el límite sobre el Municipio de Tuta; sigue en dirección nor-occidente pasando por la loma "Los Volcanes", hasta encontrar la quebrada "Las Calderitas" donde se encuentra el punto # 6 ubicado en las coordenadas  $X=1.121.880$  y  $Y=1.105.200$ , luego sigue en dirección oriente por todo el cause de la quebrada "Calderitas" hasta encontrar el punto \_# 7,

ubicado en las coordenadas  $Y=1.106.300$  y  $X=1.123.100$  hasta el límite norte de predio # 00-01-001-0712 que es o fue de REMIGIO OCHOA, de este sitio sigue en dirección oriente por la colindancia de los predios # 491-492-842 y encuentra el cauce de la quebrada Honda pasa la Quebrada y sigue en dirección oriente por el costado norte del predio 00-01-001-477 que es o fue de propiedad de HERMELINDO SANCHEZ, luego sigue en dirección sur bordeando el predio 00-01-001-441 hasta encontrar el camino antiguo donde se encuentra el punto # 8 ubicado en las coordenadas  $Y=1.118.000$  y  $x=1.122.820$ , sigue en dirección sur por el camino antiguo hasta encontrar el cauce de la quebrada Los Alisos o quebrada de cedro donde se encuentra el punto # 9 ubicado en las coordenadas  $Y=1.118-380$  y  $X=1.121.800$ . Luego sigue en dirección sur-oriente, aguas arriba de la quebrada del Cedro hasta encontrar el punto # 10 ubicado en las coordenadas  $Y=1.110.480$  y  $x=1.120.140$  donde figura el predio # 00-01-091-0012 que es o fue de herederos de ROSA OCHOA DE MALAVER, luego sigue en dirección sur en una distancia aproximada de 360 mts hasta encontrar el punto # 3 descrito en la Vereda de PASTOREROS, de este punto sigue en dirección occidente y en línea quebrada hasta encontrar # 4 descrito en la vereda de Pastoreros, y de este punto en la misma dirección y en distancia aproximada de 230 mts hasta encontrar el punto # 5, punto de partida y encierra.

3. VEREDA VENTA DE LLANO: partiendo del punto # 2 descrito en la Vereda PASTOREROS, sigue en dirección nor-oriente por el camino carreteable que sirve de límite con el Municipio de Firavitoba, hasta encontrar el punto # 11 ubicado en las coordenadas  $Y=1.112.780$  y  $X=1.120.700$  luego voltea en dirección norte en distancia aproximada de 265 mts y encuentra el punto # 12 ubicado en las coordenadas  $Y=1.112.630$  y  $X=1.120.940$ , de aquí sigue en dirección occidente, partiendo del predio # 00-01-001-0081 que es o fue de MARCO ANTONIO ROSAS, pasa el camino hasta encontrar el punto # 13 ubicado en las coordenadas  $Y=1.111.800$  y  $X=1.122.570$ . luego sigue en dirección oriente en una distancia de 280 mts, hasta encontrar el punto # 14 ubicado en las coordenadas  $Y=1.112.080$  y # 00-01-002-0292 que es o fue de MICAELA PATARROYO DE BENAVIDEZ, luego sigue en dirección occidente en distancia de 190 mts y sigue en dirección norte por un zanjón hasta la quebrada del Rejalgar y donde se encuentra el punto # 15 ubicado en las coordenadas  $Y=1.111.110$  y  $X=1.124.600$ , luego sigue por la quebrada del Rejalgar aguas arriba hasta encontrar el predio # 00-01-002-0335 que es o fue de RITHA SUSANA ROJAS, sigue en dirección norte bordeando los límites del predio 236 hasta el 231, donde se sigue bordeando el predio 00-01-002-0213 que es o fue de los Hermanos TORRES, sigue en esta misma dirección hasta encontrar el punto # 27 ubicado en las coordenadas  $Y=1.108.050$  y  $X=1.124.890$  donde se encuentra la carretera de Venta de Llano, sigue en dirección sur en distancia aproximada de 600 mts por la carretera, sigue en dirección occidente por el límite del predio 0001-001-000453 que es o fue de ISABEL CASTRO DE BENAVIDES, sigue por las colindancias de los predios que es o fue de ISABEL CASTRO DE BENAVIDES, sigue por las colindancias de los predios

#452-455-457 y sigue por el costado sur del predio 00-01-001-457 que es o fue de ISIDRO BENAVIDES, luego sigue en dirección sur por los linderos de los predios # 459 y 460 hasta encontrar un camino carretable, sigue hasta el punto # 8 descrito en la Vereda de QUEBRADA HONDA, de este punto sigue en dirección sur hasta encontrar el punto # 9 y de este al punto # 10 descritos en la vereda de QUEBRADA HONDA, de este último punto sigue al punto # 3 y de esta al # 2 descritos en la vereda de PATOREROS y encierra.

4. VEREDA EL CHITAL: Partiendo del punto # 12 descrito en la Vereda de VENTA DEL LLANO sigue en dirección norte por un caño que sirva de límite con el Municipio de Tibasosa, hasta encontrar el límite del predio # 00-01-002-0289 que fue o que es de JOSE DEL CARMEN Y JOSE TIBERIO AVELLA, de este sitio sigue en línea recta pasando por los sitios conocidos como San Javier, El Chital y El Cerezo hasta encontrar el punto # 17 ubicado en las coordenadas Y=1.111.970 y X=1.125.960, de este punto sigue en dirección occidente, por el costado norte del predio # 00-01-0020398 sigue por el camino pasando por los predios # 395-392 hasta encontrar la colindancia occidental del predio # 00-01-002-0385 que fue o es de herederos de LUIS ALEJANDRO PACHECO donde se encuentra el punto # 16 ubicado en las coordenadas Y=1.110.940 y X=1.125.420, de éste sigue aguas arriba de la quebrada "EL REJALGAR" hasta encontrar el punto # 15 y de este al punto # 14 y de este al punto # 13 y de este al punto # 12, descritos en la vereda de Venta del Llano, y encierra.
5. VEREDA PANTANO DE VARGAS: Partiendo del punto # 16 y de este al punto # 17 descritos en la Vereda EL CHITAL, de este último sigue en dirección norte por el camino que pasa por el sitio denominado "Cerro de la Guerra" y que sirve de límite con el Municipio de Tibasosa, hasta encontrar el punto # 18 ubicado en las coordenadas Y=1.112.000 y X=1.127.200 de este sigue en dirección occidente por la quebrada de Varguitas hasta el Canal de surba donde se encuentra el punto # 20 ubicado en las coordenadas Y=1.110.900 y X=1.128.430, luego sigue en dirección sur por el canal aguas arriba hasta encontrar el límite del predio 00-01-002-0101 que es o fue de ANA SERNA DE MEDINA, luego sigue por un chamito arriba hasta la carretera del Pantano, luego sigue por un camino hasta encontrar el punto # 21 ubicado en las coordenadas Y=1.110.320 y X=1.125.580, sigue en dirección al oriente por la quebrada Las Despensas hasta el punto # 16 descrito en la vereda el Chital, y encierra.
6. VEREDA VARGUITAS: partiendo del predio #00-01-002-0061 que es o que fue de los hermanos PATARROYO VASQUEZ, sigue por todo el límite con el Municipio de Tibasosa hasta encontrar el punto # 19 ubicado en las coordenadas Y=1.113.700 y X=1.130.340 en el puente de La Balsa donde confluyen los municipios de Duitama, Tibasosa y Paipa, luego sigue por el río Chicamocha en distancia de 160 mts. y encuentra la desembocadura del canal del Chicamocha, luego sigue en dirección sur-

occidente por el canal de Surba aguas arriba hasta encontrar el punto # 20 descrito en la vereda de Vargas Centro, luego sigue en dirección por la quebrada de Varguitas al predio # 00-01-002-0061 punto de partida y encierra.

7. VEREDA RINCON DE VARGAS: Partiendo del punto # 20 descrito en la vereda de Vargas Centro, sigue por las colindancias de los predios # 00-01-002-0592 que es o que fue de JOSE ROGELIO SANCHEZ, sigue en dirección suroccidente hasta el predio # 00-01-002-0054 que es o que fue de MAGDALENA SERNA donde se encuentra el punto # 22 ubicado en las coordenadas Y=1.110.050 y X=1.127.320 sigue en dirección nor-occidente al punto # 23 ubicado en las coordenadas Y=1.102.460 y X=1.127.760 sigue en dirección occidente hasta encontrar el punto # 24 ubicado en las coordenadas Y=1.108.720 y X=1.127.320 de este punto sigue en dirección sur por el camino antiguo de Caños hasta encontrar la carretera del Pantano de Vargas en el punto # 25 ubicada en las coordenadas Y=1.108.840 y X=1.125.020 de este punto baja en la misma dirección sur por una pared de tapia pisada hasta encontrar el punto #26 ubicado en las coordenadas Y=1.109.390 y X=1.125.700 en la quebrada "Las Pilas", luego sigue en dirección occidente hasta encontrar el punto # 27 y de este al punto # 15 descritos en la Vereda de Llano, sigue en dirección norte hasta el #16 descrito en la Vereda El Chital y de este al punto # 21 y de este al punto # 20 descritos en la Vereda de Vargas Centro y encierra.
8. VEREDA CRUZ DE MURCIA: Partiendo del punto # 24 descrito en la Vereda de Vargas y en dirección sur sigue por el camino antiguo de Caños hasta encontrar la carretera pavimentada que va al Pantano de Vargas donde se encuentra ubicado el punto # 25 y de este sigue por una pared de tapia pisada hasta el punto # 26 descritos en la Vereda de Rincón de Vargas, de este punto sigue en dirección sur-occidente hasta encontrar el punto # 27, descrito en la Vereda de Rincón de Vargas, luego sigue en dirección sur hasta encontrar el punto # 28, por las colindancias descritas en este punto en la Vereda de Venta de Llano, de este punto sigue en dirección occidente por los límites del predio #00-01-001-0507 y continua en dirección norte partiendo del predio # 00-01-001-0791 pasando por los límites de los predios # 790-802-843-844-728 y 528 hasta encontrar los linderos del predio # 00-01-001-0531 que es o que fue de ANTONIA PEREZ, de este sitio sigue en dirección norte por los límites de predios #591-594-597 y encuentra el camino de casatopa donde se ubica el punto # 32 en las coordenadas Y=1.107.280 y X=1.125.700 de este punto sigue en dirección oriente hasta encontrar el camino que va a la escuela, voltea en dirección norte en distancia de 170 mts. Luego voltea en dirección nor-oriente y en recta hasta encontrar el sitio Paja Blanca donde se ubica el punto # 47 en las coordenadas Y=1.108.530 y X=1.127.525 y de este en dirección sur hasta encontrar el punto # 24 descrito en la vereda de Rincón de Vargas en distancia de 21 mts. y encierra.
9. VEREDA LA PLAYA: Partiendo del punto # 8 y de esta hasta el # 7 descritos en la Vereda de Quebrada Honda, sigue en dirección norte por la quebrada de Calderito al

encontrar el límite del predio # 00-01-004-0543, luego sigue en dirección norte partiendo del predio # 00-01-004-0901 que es o fue de RAFAEL LEONEL CAMARGO OCHOA, sigue hasta encontrar el punto # 35 ubicado en las coordenadas  $Y=1.106.460$  y  $X=1.126.730$  aquí en este punto se encuentra el lindero del predio de Universidad Pedagógica sobre la carretera que conduce de Paipa a Toca, sigue por esta vía en distancia de 520 mts y voltea en dirección oriente por el mismo predio de la Universidad hasta el predio # 00-01-004-1078 y 1079 y 1080. Volteando en dirección oriente hasta encontrar la carretera a Olitas donde se ubica el punto # 33 en las coordenadas  $Y=1.107.200$  y  $X=1.127.120$  sigue en dirección sur en distancia de 520 mts hasta encontrar el punto # 32 descrito en la vereda Cruz de Murcia, sigue en la misma dirección hasta encontrar el punto # 31 descrito en la Vereda Cruz de Murcia, de este sigue en dirección oriente al punto # 28 y de este al punto # 29 y de este al punto # 30 descritos en la Vereda Venia del Llano, luego en dirección sur sigue hasta encontrar el punto # 8 descrito en la Vereda Quebrada Honda y encierra.

10. VEREDA EL TUNAL: Partiendo del punto # 6 descrito en la Vereda Quebrada Honda, sigue por el cauce de la quebrada "Calderitas" hasta encontrare el punto # 7 descrito en la Vereda Quebrada Honda, sigue en dirección norte por todo el límite de la Vereda " La Playa" descrito su recorrido en esa Vereda y hasta encontrar el punto # 35 descrito también en la Vereda La Playa, de este punto sigue en dirección sur-oeste por la vía carretable que conduce al Municipio de Toca, hasta encontrar el punto # 36 ubicado en las coordenadas  $Y=1.105.550$  y  $X=1.126.220$  de aquí sigue en dirección sur en distancia de 50 mts. donde encuentra el cauce de la quebrada Los Lazos, sigue aguas arriba por la misma quebrada hasta encontrar el punto # 37 ubicado en las coordenadas  $Y=1.105.480$  h  $x=1.125.060$ , luego sigue en dirección oeste por el lindero del predio # 00-01-004-0462 hasta encontrar el predio # 38 y sigue en dirección oeste hasta encontrar el camino del Tunal, siguiendo en la misma dirección por los linderos de los predios #388-1059-463-459-483-363 y 482 de aquí sigue en dirección sur-oeste hasta encontrar el punto # 38 ubicado en las coordenadas  $Y=1.102.974$  y  $X=1.123.430$  que queda sobre el límite del municipio de Tuta, de aquí sigue en dirección sur-oeste por todo el límite del Municipio de Tuta hasta encontrar el punto # 6 descrito en la Vereda de "Quebrada Honda" y encierra.
11. VEREDA EL SALITRE: Partiendo del punto # 38 descrito en la Vereda de El tunal, sigue en dirección nor-oeste por todo el límite con el municipio de Tuta, hasta encontrar el lindero occidental del predio # 00-01-004-0297 que es o fue de ENGRACIA DIAZ VDA. DE RUIZ sitio donde confluyen los municipios de Tuta, Sotaquirá y Paipa, luego sigue en dirección norte, ya por el límite con el municipio de Sotaquirá hasta encontrar el punto # 39 ubicado en las coordenadas  $Y=1.102.220$  y  $X=1.126.170$  sigue en dirección nor-oeste por un camino hasta encontrar el punto # 43 ubicado en las coordenadas  $Y=1.103.480$  y  $X=1.127.300$ , luego sigue en dirección oriente por la Quebrada "El Hospital" hasta el lindero del predio del ITA sigue en dirección norte por el lindero del mismo predio y sigue en dirección oriente en el

lindero del mismo predio, hasta encontrar el predio del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar donde se ubica el punto # 45 en las coordenadas  $Y=1.105.760$  y  $X=1.127.880$ , luego sigue por la vía que va a la Casona del Salitre hasta encontrar la carretera de Quebrada Honda donde se ubica el punto # 46 en las coordenadas  $Y=1.107.340$  y  $X=1.127.330$ , luego sigue en dirección sur y en una distancia de 260 mts y encuentra el punto # 33 descrito en la vereda de La Playa, sigue en dirección oeste en una distancia de 525 mts. y encuentra la carretera que conduce de Paipa a Toca y sigue por la misma carretera en dirección sur hasta encontrar el punto # 35 descrito en la vereda La Playa, sigue por la misma carretera hasta encontrar el punto # 36 y de este al punto # 37 y de este al punto # 38 descritos en la Vereda El Tunal y encierra.

12. VEREDA RIO ARRIBA: Partiendo del punto # 39 descrito en la Vereda El Salitre sigue en dirección nor-oeste por todo el límite con el municipio de Sotaquirá hasta encontrar el camino de San Cayetano (que sale a la carretera central) sigue en dirección norte por los linderos de los predios # 00-01-003-0324 que es o fue de ISABEL JIMENEZ DE MONTAÑEZ sigue por el predio 3 00-01-003-0001 que es o fue de ABRAHAM MONTAÑEZ NIÑO; sigue por el límite del predio # 00-01-003-0050 que es o fue de ELIAS NIÑO SANCHEZ y llega al cauce del río Chicamocha donde se encuentra el punto # 40 ubicado en las coordenadas  $Y=1.100.640$  y  $x=1.127.410$ , luego sigue en dirección oriente aguas abajo del río Chicamocha hasta encontrar el punto # 41 ubicado en las coordenadas  $Y=1.102.130$  y  $X=1.129.160$  sigue en dirección sur-este por el límite del predio # 00-01-003-0254 que es o fue de hermanos JIMENEZ ARANGO continúa en la misma dirección hasta encontrar el punto # 42 ubicado en las coordenadas  $Y=1.103.790$  y  $X=1.128.210$  sitio en el cual se encuentra el predio # 00-01-003-0368 que es o fue de MARIA ELIZABETH BARON, sigue en dirección suroeste a encontrar el punto # 43 y de este al punto # 39 descritos en la vereda El Salitre y encierra.
13. VEREDA MIRABAL: Partiendo del punto # 41 descrito en la vereda Río Arriba, sigue por el cauce del río Chicamocha hasta encontrar el punto # 58 ubicado en las coordenadas  $Y=1.103.270$  y  $X=1.129.560$ , luego sigue por el mismo río y en la misma dirección hasta encontrar el punto #57 ubicado en las coordenadas  $Y=1.104.810$  y  $X=1.130.340$  sigue por el mismo río y en la misma dirección hasta el punto # 52 ubicado en las coordenadas  $Y=1.106.120n$  y  $X=1.130.320$  de este sigue en dirección sur a encontrar el punto # 28 y de este al # 29 puntos descritos en la delimitación de la zona urbana, luego sigue en dirección occidente por el Jarillón del Lago Sochagota hasta encontrar el punto # 51 ubicado en las coordenadas  $Y=1.105.320$  y  $X=1.129.520$ , luego sigue por un camino que bordea en zanjón hasta encontrar el punto # 42 y de este al punto # 41 descritos en la vereda Río Arriba y encierra.
14. VEREDA CANOCAS: Partiendo del punto # 43 descrito en la vereda El Salitre y de este al punto # 42 descrito en la vereda Río Arriba y de este al punto # 51 descrito en

la vereda Mirabal y de este al punto # 29 y de esta al punto # 30 descritos en la delimitación de la zona urbana, luego sigue por el borde del lago Sochagota en dirección sur hasta encontrar el punto # 50 ubicado en las coordenadas  $Y=1.107.030$  y  $X=1.129.320$ , sigue por la carretera que bordea el lago Sochagota hasta encontrar el Club Náutico y sigue en dirección sur hasta encontrar el punto # 45 y de este al punto # 43 descritos en la vereda El Salitre y encierra.

15. VEREDA LA ESPERANZA: Partiendo del punto # 32 descrito en la vereda Cruz de Murcia, sigue a encontrar el punto # 33 descrito en la vereda La Playa sigue a encontrar el punto # 46 y de esta al punto # 45 descritos en la vereda El Salitre sigue hasta encontrar el punto # 50 descrito en la vereda Canocas, de aquí sigue por el Jarillón del Lago de Sochagota hasta encontrar el punto # 30 de este al # 1 y de este al punto 3 2 descritos en la delimitación de la zona urbana, sigue por el cauce del Río Chicamocha bordeando la pista de aterrizaje hasta encontrar el punto # 49 ubicado en las coordenadas  $Y=1.108.570$  y  $x=1.129.800$  sigue en dirección sur por el límite de la fábrica de sulfato, hasta encontrar la carretera de Caños, sigue en dirección oeste por toda la carretera a encontrar el punto # 48 ubicado en las coordenadas  $Y=1.107.840$  y  $x=1.129.030$  luego voltea en dirección sur por el filo de la zona hasta encontrar el sitio denominado Paja Blanca, donde se encuentra ubicado el punto # 47 descrito en la vereda Cruz de Murcia, luego sigue en dirección oeste hasta encontrar el punto # 32 y encierra.
16. VEREDA CAÑOS: Partiendo del punto # 19 descrito en la vereda de Varguitas y sobre el sitio Puente La Balsa sigue por el canal de surba hasta encontrar el punto # 20 descrito en la vereda Vargas Centro luego sigue en dirección sur-oeste hasta encontrar el punto # 22 y de este al punto # 23 y de este al punto # 24 descritos en la Vereda Rincón de Vargas, sigue en dirección nor-oeste a encontrar el punto # 47 en el sitio Paja Blanca descrito en la vereda Cruz de Murcia, sigue en dirección norte a encontrar el punto # 48 y de este al punto # 49 descritos en la vereda La Esperanza, sigue aguas abajo por el río Chicamocha hasta encontrar en puente La Bolsa donde se encuentra ubicado el punto # 19 y encierra.
17. VEREDA VOLCAN: partiendo del punto # 40<sup>a</sup> ubicado sobre el camino de San Cayetano y en las coordenadas  $Y=1.100.850$  y  $X=1.127.520$ , sigue en dirección norte por el límite con el municipio de Sotaquirá a encontrar el sitio denominado Las Aguilas, luego sigue en la misma dirección por la quebrada Las Quebradas y sigue a encontrar La Cuchilla de Sotaquirá y encontrar el punto # 60 ubicado en las coordenadas  $Y=1.101.100$  y  $X=1.132.300$  sigue en dirección sur-este a encontrar el punto # 59 ubicado en las coordenadas  $Y=1.102.060$  y  $X=1.131.270$  sigue en la misma dirección hacia la termoeléctrica a encontrar la orilla del Río Chicamocha donde se ubica el punto # 58 descrito en la Vereda Mirabal, luego sigue en dirección occidente por el río Chicamocha a encontrar el punto # 41 descrito en la Vereda Río Arriba y de este sigue

en la misma dirección y por el mismo río a encontrar el límite con el municipio de Sotaquirá donde se encuentra el punto # 40A y encierra.

18. VEREDA SATIVA: Partiendo del punto # 58 descrito en la Vereda Mirabal y sobre el río Chicamocha, sigue en dirección norte a encontrar el punto # 59 descrito en la vereda Volcán luego sigue en dirección oriente por un camino hasta encontrar el punto # 62 ubicado en las coordenadas  $Y=1.103.450$  y  $X=1.132.570$  sigue en dirección este a encontrar el punto # 55 ubicado en las coordenadas  $Y=1.104.330$  y  $X=1.132.360$  luego sigue en dirección sur a encontrar la Quebrada del Chorro y por esta hasta su desembocadura a la laguna de enfriamiento de la Termoeléctrica donde se encuentra el punto # 56 ubicado en las coordenadas  $Y=1.104.120$  y  $X=1.130.360$  luego sigue en dirección oriente bordeando la laguna de enfriamiento hasta el río Chicamocha donde se encuentra el punto # 57 descrito en la Vereda Mirabal y de este sigue en dirección occidente por el río Chicamocha a encontrar el punto # 58 descrito en la vereda Mirabal y encierra.
19. VEREDA LLANO GRANDE: Partiendo del punto # 52 descrito en la vereda Mirabal, ubicado sobre el río Chicamocha, sigue en dirección oeste por el río a encontrar el punto # 57 descrito en la Vereda Mirabal y sigue bordeando la laguna de enfriamiento de la Termoeléctrica hasta encontrar el punto # 56 y de este al # 55 descritos en la vereda de Sativa, sigue en dirección oriente hasta la carretera que conduce al corregimiento de Palermo, donde se encuentra el punto # 54 ubicado en las coordenadas  $Y=1.105.000$  y  $X=1.132.560$ , sigue en dirección sur por el carretable a encontrar la vía que va al barrio La Pradera, donde se encuentra el punto # 53 ubicado en las coordenadas  $Y=1.105.300$  y  $X=1.131.570$ , luego sigue bordeando la zona urbana pasando por los puntos # 18-19-20-21-22-23-24-25-26 y 27 descritos en la delimitación de la zona urbana y de este último al punto # 52 y encierra.
20. VEREDA EL ROSAL: Partiendo del punto # 53 descrito en la Vereda Llano Grande que se encuentra en el cruce sobre la vía que va al barrio La Pradera, sigue en dirección norte por el carretable a encontrar el punto # 54 descrito en la Vereda Llano Grande, sigue en dirección nor-oriente a encontrar la quebrada La Cortadera donde se encuentra el punto # 65 ubicado en las coordenadas  $Y=1.106.160$  y  $X=1.133.180$ , luego sigue en dirección sur por la quebrada El Rosal a encontrar el punto # 17 descrito en la delimitación de la zona urbana y situado sobre la carretera al corregimiento de Palermo y sigue en dirección occidente por el límite de la zona urbana a encontrar el punto # 53 descrito en la Vereda Llano Grande y encierra.
21. VEREDA EL TEJAR: Partiendo del punto # 65 situado sobre la quebrada La Cortadera y ubicado en las coordenadas  $Y=1.105.620$  y  $X=1.134.340$  sigue en dirección oriente por la carretera de los medios hasta encontrar el zanjón del Valency donde se encuentra el punto # 66 ubicado en las coordenadas  $Y=1.106.640$  y  $X=1.134.540$  luego sigue en dirección sur por el zanjón de Valency hasta el límite de la

zona urbana donde se encuentra el punto # 16 y de este al punto # 17 descritos en la delimitación de la zona urbana, luego sigue en dirección norte por la Quebrada El Rosal a encontrar el punto # 65 descrito en la vereda El Rosal y de este en la misma dirección al punto # 64 y encierra.

22. VEREDA TOIBITA: Partiendo del punto # 16 descrito en la delimitación de la zona urbana y ubicado en el límite de la zona urbana sobre el zanjón del Valency, sigue por el zanjón dirección norte hasta la carretera de los medios y donde se encuentra el punto 3 66 descrito en la vereda El Tejar, sigue en la misma dirección hacia el norte a encontrar el punto # 67 ubicado en las coordenadas  $Y=1.106.710$  y  $X=1.135.800$  luego sigue en dirección sur-oeste en distancia de 1.500 metros hasta encontrar la quebrada Toibita y de este sitio sigue por todo el cauce de la quebrada hasta encontrar la quebrada de la Ranchería donde se encuentra ubicado el punto # 68 en las coordenadas  $Y=1.107.710$  y  $X=1.133.760$  y sigue en dirección sur por la quebrada Toibita hasta encontrar el punto 3 7 en el límite de la zona urbana y descrito en su delimitación; sigue en dirección occidente en línea quebrada pasando por los puntos # 8-9-10-11-12-13-14-15 y 16 descritos en la delimitación de la zona urbana y encierra.
23. VEREDA CRUZ DE BONZA: Partiendo del punto # 7 de la delimitación de la zona urbana y ubicado sobre el camino histórico sigue en dirección norte por la quebrada Toibita hasta encontrar el punto # 68 descrito en la vereda Toibita y de este sitio sigue en dirección oriente bordeando la lima de Sutacón y al encontrar la quebrada El Cocubo sigue en línea quebrada en la misma dirección y atraviesa el zanjón Uguavitos y sigue hasta encontrar la quebrada La Carbonera y sigue en dirección norte a encontrar el punto # 73 ubicado en las coordenadas  $Y=1.109.810$  y  $X=1.135.100$ , sobre la quebrada Los Vargas, sigue por la quebrada y atraviesa la carretera que va a la Trinidad hasta la desembocadura en el Río Surba, límite con Duitama hasta encontrar el cruce del camino histórico con el Río Surba donde se encuentra el punto # 71 ubicado en las coordenadas  $Y=1.110.610$  y  $X=1.133.460$ , sigue en dirección sur-oeste por el camino histórico hasta el cruce con la carretera que va a la Trinidad en el sitio de la sede del Acueducto Regional del Resguardo de Bonza donde se encuentra el punto # 69 ubicado en las coordenadas  $Y=1.109.310$  y  $X=1.132.600$  sigue en dirección sur-oeste por el camino histórico hasta la quebrada Toibita donde se encuentra ubicado el punto # 7 descrito en la delimitación de la zona urbana y encierra.
24. VEREDA ROMITA: Partiendo en la desembocadura del río Surba al río Chicamocha donde se encuentra el punto # 70 ubicado en las coordenadas  $Y=1.110.940$  y  $x=1.130.200$  sigue en dirección oeste por el río Chicamocha hasta encontrar el punto # 2, descrito en la delimitación de la zona urbana, situado en el desagüe del lago Sochagota al río, de este sitio sigue por el mismo río Aguas Arriba a encontrar el punto # 3 descrito en la delimitación de la zona urbana y en el sitio del Colegio Armando Solano, luego sigue en línea quebrada por el límite de la zona urbana pasando por los

puntos # 4-5-6 y 7 descritos en la delimitación de la zona urbana, de este último punto sigue por el camino histórico a encontrar el punto # 69 y de este al punto # 71 descritos en la vereda Cruz de Bonza, y de este sitio sigue en dirección sur, aguas abajo pro el río Surba, límite con el municipio de Duitama, hasta su desembocadura al río Chicamocha, donde se ubica el punto # 70 y encierra.

25. VEREDA RINCON DE ESPAÑOLES: Partiendo del punto # 72 descrito en la vereda Cruz de Bonza, sitio en el cual desemboca la quebrada de los Vargas al Río Surba, sigue en dirección occidente en distancia de 1300 mts por la quebrada de los Vargas y de este punto sigue en dirección nor-oeste y en línea quebrada hasta encontrar la carretera que va a las Rancherías donde se encuentra el punto 3 74 ubicado en las coordenadas  $Y=1.107.970$  y  $x=1.136.480$  sigue en la misma dirección y por todo el camino antiguo hasta encontrar la carretera que conduce al corregimiento de Palermo y de este sitio al punto 3 76 ubicado en las coordenadas  $Y=1.105.460$  y  $X=1.139.630$  luego sigue en dirección nor-oeste a encontrar la quebrada La Zarza donde se encuentra el punto # 77 ubicado en las coordenadas  $Y=1.106.060$  y  $X=1.141.100$ , luego sigue por la quebrada La Zarza aguas abajo hasta su desembocadura al Río Surba colindando con el municipio de Duitama y en este sitio se encuentra el punto 3 78 ubicado en las coordenadas  $Y=1.110.240$  y  $X=1.137.000$ , luego sigue en dirección sur, por el río Surba aguas abajo y límite con el municipio de Duitama a encontrar el punto 3 72 y encierra.
26. VEREDA JAZMINAL: Partiendo del punto # 68 descrito en la Vereda Toibita, sobre el cauce de la carretera de Ranchería con la quebrada Toibita, sigue en dirección norte aguas arriba de la misma quebrada a encontrar el punto # 67 descrito en la Vereda Toibita y de este sigue en la misma dirección por la quebrada Chorro Blanco hasta encontrar la carretera que conduce al corregimiento de Palermo y de este sitio sigue al punto # 75 ubicado en los límites con el municipio de Sotaquirá y las coordenadas  $Y=1.205.040$  y  $X=1.139.140$ , luego sigue en dirección nor-este, límite con el municipio de Sotaquirá a encontrar el punto # 76 descrito en la Vereda Rincón de Españoles, sigue en dirección sur por el camino antiguo a encontrar el punto # 74 descritos en la vereda Rincón de Españoles, sigue en dirección sur-oeste y en línea quebrada a encontrar el punto # 68 y encierra.
27. VEREDA LOS MEDIOS: Partiendo del punto # 63 en el alto Alcarraco ubicado en las coordenadas  $Y=1.103.710$  y  $X=1.135.220$ , sigue en dirección nor-este por el límite con el municipio de Sotaquirá, pasando por el alto de Tocamoca, el sector Buenavista y Monte Redondo hasta encontrar el punto # 75 descrito en la vereda Jazminal, sigue en dirección sur-eeste por la quebrada Chorro Blanco a encontrar el punto # 67 descrito en la Vereda Toibita y luego sigue en dirección sur a encontrar el punto # 66 descrito en la vereda El Tejar, sigue en dirección occidente a encontrar el punto # 64 descrito en la vereda El Tejar, luego sigue en dirección nor-oeste pasando por el sector El Calvario, sigue al alto El Mortiño y sigue a encontrar el punto #63 y encierra.

28. VEREDA MARCURA: Partiendo del punto 3 61 ubicado en las coordenadas  $Y=1.102.600$  y  $x=1.133.380$  sigue en dirección nor-oeste hasta encontrar el camino que va a Puerta de Lota, sigue en dirección nor-este por los límites con el Municipio de Sotaquirá a encontrar el alto Alcarraco donde se encuentra el punto # 63 descrito en la vereda Los medios, sigue en dirección este pasando por los sitios El Mortiño y Sector El Calvario a encontrar el punto # 64 descrito en la Vereda El Tejar, sigue en dirección sur-este por la quebrada La Cortadera a encontrar el punto # 65 descrito en la Vereda El Rosal, sigue en dirección sur-oeste a encontrar el punto 3 55 sobre la carretera que va a Palermo y descrito en la Vereda Llano Grande, sigue en la misma dirección a encontrar el punto # 55 descrito en la Vereda Sativa de este sigue en dirección occidente a encontrar el punto # 62 descrito en la Vereda Sativa de aquí sigue en dirección nor-este hasta encontrar el punto # 61 y encierra.
29. VEREDA LA BOLSA: Partiendo del punto # 60 descrito en la Vereda Volcán, sigue por la Cuchilla de Sotaquirá que sirve de límite con el municipio de Sotaquirá a encontrar el punto # 61 descrito en la Vereda Marcura, sigue en dirección oriente y en línea quebrada a encontrar el punto # 59 descrito en la Vereda Volcán y luego sigue en dirección nor-oeste por un camino a encontrar el punto # 60 y encierra.

#### **Corregimiento de Palermo:**

1. VEREDA PEÑA AMARILLA: Partiendo del punto # 76 ubicado en las coordenadas  $Y=1.105.460$  y  $X=1.139.630$  sigue en dirección nor-este a encontrar la quebrada La Zarza donde se ubica el punto # 77 en las coordenadas  $Y=1.106.060$  y  $X=1.141.100$ , sigue en dirección oriente a encontrar el punto # 79 ubicado en las coordenadas  $Y=1.107.120$  y  $X=1.141.220$  en este trayecto limita con el municipio de Duitama, luego sigue en dirección norte por el río Chontal o Danubio aguas abajo y en este trayecto limita con el municipio de Duitama hasta encontrar el punto # 80 ubicado en las coordenadas  $Y=1.104.840$  y  $X=1.144.980$  donde encuentra la quebrada Micaela y el río Chontal o Danubio, sigue en dirección occidente por el río Chontal a encontrar el punto # 81 ubicado en las coordenadas  $Y=1.103.630$  y  $X=1.144.970$ , sigue en carretera que conduce a Palermo y de este punto en distancia de 540 metros encuentra el punto # 100 sobre el río Cuestano, ubicado en las coordenadas  $Y=1.100.950$  y  $X=1.141.620$  de aquí sigue por el río Cuestano aguas arriba a encontrar el punto # 999 sobre la cuchilla Cerro de las Cruces ubicado en las coordenadas  $Y=1.104.120$  y  $X=1.139.070$  de aquí sigue por la misma cuchilla y en dirección oriente, por el límite con el municipio de Sotaquirá hasta encontrar el punto # 76 y encierra.
2. VEREDA PEÑA BLANCA: Partiendo del punto # 80 descrito en la Vereda Peña Amarilla y sobre el encuentro de la quebrada Micaela sobre el río Chontal o Danubio

sigue en dirección norte por la quebrada Morrisquillal a encontrar el punto # 80<sup>a</sup> ubicado en las coordenadas Y=1.105.190 y X=1.145.970 en este trayecto limita con el municipio de Duitama sigue en línea quebrada a encontrar la cuchilla del Morro El Trigo y de este sitio en dirección nor-oeste a encontrar el punto # 82 ubicado en las coordenadas Y=1.101.330 y X=1.150.730, en este trayecto limita con el municipio de Duitama luego sigue en dirección sur y en distancia de 550 metros a encontrar el punto # 87 ubicado en las coordenadas Y=1.101.100 y x=1.150.240, sigue en la misma dirección a encontrar el punto # 88 ubicado en las coordenadas Y=1.102.150 y X=1.148.000, luego sigue en dirección sur-oeste por la quebrada El Cedro aguas abajo a su desembocadura sobre el río Chontal donde se ubica el punto # 90 en las coordenadas Y=1.099.150 y X=1.144.610, sigue en dirección este aguas arriba del río Chontal a encontrar el punto # 80 y encierra.

3. VEREDA EL VENADO: Partiendo del punto # 82 descrito en la Vereda Peña Blanca sigue en dirección norte pasando por el sitio Alto de las Pavas y luego al sitio Alto del Venado hasta encontrar el punto # 82<sup>a</sup> ubicado en las coordenadas Y=1.100.160 y X=1.154.710 en este trayecto limita con el municipio de Duitama también se encuentran las colindancias con el Departamento de Santander, luego sigue en dirección nor-oeste a encontrar la cuchilla El Venado donde se encuentra el punto # 83 ubicado en las coordenadas Y=1.097.250 y X=1.155.670 en este trayecto limita con el Departamento de Santander luego sigue en dirección sur-oeste a encontrar el sitio denominado La Gardenia sobre la carretera que conduce a Virolín donde se ubica el punto # 84 en las coordenadas Y=1.095.090 y x=1.152.380 en este trayecto limita con el departamento de Santander ; luego sigue en dirección sur pasando por la cuchilla Fraileyonal a encontrar el punto # 85 ubicado en las coordenadas Y=1.095.800 y X=1.146.310 luego sigue en dirección nor-orientado en distancia de 960 metros y de este punto en dirección norte hasta el nacimiento de la Quebrada El Venado donde se encuentra el punto # 86 ubicado en las coordenadas Y=1.097.720 y X=1.149.360 luego sigue en dirección orientado en distancia de 2.740 mts y de este punto en dirección norte a encontrar el punto # 87 y de este al punto # 82 descritos en la Vereda Peña Blanca y encierra.
4. VEREDA GUACAMAYAS: Partiendo del punto # 94 sobre la vía que conduce al municipio de Gámbita en el departamento de Santander y en las coordenadas Y=1.094.600 y x=1.144.560 sigue en dirección norte en distancia de 1.100 mts a encontrar el punto # 93 situado sobre la cuchilla El Cajón y ubicado en las coordenadas Y=1.094.520 y X=1.145.670 en este trayecto limita con el Departamento de Santander sigue en dirección nor-este sobre la cuchilla El Cajón a encontrar el punto # 85 descrito en la vereda El Venado en este trayecto limita con el departamento de Santander luego sigue el punto # 86 descrito en la Vereda El Venado y de este punto sigue al punto # 87 y de este al # 88 en la Vereda Peña Blanca, luego sigue aguas debajo de la quebrada El Cedro a la desembocadura sobre el río Chontal donde se ubica el punto # 90 descrito en la vereda Peña blanca, sigue por el río Chontal

donde se une con el río Cuestano, donde se ubica el punto # 91 en las coordenadas Y=1.098.480 y X=1.144.080 sigue aguas abajo por el río Palermo a encontrar el punto # 94 y encierra.

5. VEREDA EL FICAL: Partiendo del punto # 96 situado en la peña Santo Cristo y ubicado en las coordenada Y=1.097.390 y X=1.043.310 sigue en dirección oeste por la misma peña a encontrar el punto # 95 ubicado en las coordenadas Y=1.095.400 y x=1.143.280, luego sigue en la misma dirección en distancia de 560 mts para seguir en dirección norte a encontrar el punto # 94 descrito en la vereda Guacamayas en este trayecto limita con el departamento de Santander, sigue aguas arriba del río Palermo a encontrar el punto 3 92 ubicado en las coordenadas Y=1.097.650 y X=1.144.400, luego sigue en dirección sur a encontrar el punto # 96 y encierra.
6. VEREDA PALERMO CENTRO: Partiendo del punto # 97 situado sobre el río Cuetano y ubicado en las coordenadas Y=1.099.2190 y X=1.143.360 sigue en línea quebrada a encontrar el punto 3 96 situado en la Peña Santo Cristo y descrito en la Vereda El Fical, sigue en dirección norte a encontrar el punto # 92 situado sobre el río Palermo y descrito en la Vereda El Fical, luego sigue aguas arriba del río Palermo a encontrar el punto 3 91 descrito en la vereda Guacamayas luego sigue aguas arriba por Cuestano a encontrar el punto # 97 y encierra.

PARAGRAFO: Dentro de la delimitación anterior se encuentra la zona urbana del corregimiento y sujeto a variación de acuerdo a su crecimiento.

7. VEREDA SAN PEDRO: Partiendo del punto # 81 descrito en la Vereda Peña Amarilla en dirección sur y en distancia de 1500 mts, luego sigue en línea quebrada a encontrar la carretera a Palermo y de este punto en distancia de 540 mts encuentra el punto # 100 descrito en la vereda Peña Amarilla, luego sigue aguas abajo del río Cuestano a encontrar la unión sobre el río Chontal y donde se ubica el punto # 91 descrito en la vereda Palermo Centro, sigue aguas arriba del río Chontal a encontrar el punto # 81 y encierra.
8. VEREDA EL CURIAL: Partiendo del punto # 98 ubicado en las coordenadas Y=1.100.640 y X=1.138.850, sitio en el cual se encuentra el nacimiento de la quebrada El Cardonal, sigue en dirección occidente en distancia de 1770 metros, en este trayecto limita con el municipio de Sotaquirá, luego sigue en dirección nor-oeste pasando por el nacimiento de la quebrada El chicón a encontrar el punto # 95 descrito en la Vereda El Fical en este trayecto limita con el municipio de Gámbita en el departamento de Santander, sigue en dirección este por la Peña Santo Cristo a encontrar el punto # 96 descrito en la Vereda El Fical, sigue en línea quebrada a encontrar el punto # 97 ubicado en el río Cuestano y descrito en la Vereda de Palermo Centro; sigue en dirección sur-este, pasando por el sitio denominado La Cuesta de San Francisco y de este al sitio Los Montes siguiendo en la misma dirección a encontrar el punto 98 y encierra.

9. VEREDA EL RETIRO: Partiendo del punto # 99 situado sobre la cuchilla Cerro de las Cruces y descrito en la vereda Peña Amarilla sigue en dirección occidente por toda la cuchilla a encontrar el punto # 98 descrito en la vereda El curial en este trayecto limita con el municipio de Sotaquirá; luego sigue en dirección nor-oeste pasando por el sitio Los Montes y luego por el sitio la Cuesta de Francisco a encontrar el punto # 97 descrito en la vereda Palermo Centro sigue en dirección sur-este aguas arriba del río Cuestano, hasta la cuchilla Cerro las Cruces, donde se ubica el punto # 99 y encierra.

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

**Artículo 7.** Para el efecto de la determinación de usos de las diversas áreas de la jurisdicción de Municipio de Paipa se distinguen cuatro categorías:

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

El uso principal es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas desde el punto de vista del desarrollo sostenible. Comprende la actividad o actividades aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad del municipio.

Los usos compatibles son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y de los recursos conexos. Comprende actividades compatibles y complementarias al uso principal y que están de acuerdo con la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

Los usos condicionados son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos. Comprende a las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos, además deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y aprobados por la junta de planeación municipal, con la debida comunicación a la comunidad.

Los usos prohibidos son aquellos incompatibles con el uso principal de un área con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social. Comprende las

demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o tiene incompatibilidad con los usos permitidos.

## **CAPITULO IV DELIMITACION AREAS DE RESERVA**

### **Artículo 8. SUELO DE PROTECCIÓN**

**DEFINICIÓN.** Está conformado por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano, de expansión y rural, cuyas características naturales (flora, fauna, relieve, morfología e hidrología) deben conservarse y protegerse para garantizar la disponibilidad actual y futura de recursos naturales vitales como el agua, el suelo y el aire puro, y queda restringida la posibilidad de urbanizarse o desarrollarse para cualquier fin que sea distinto al de protección de los recursos naturales o ambientales.

**DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN.** Hacen parte integral de este tipo de suelos en el municipio de Paipa todos aquellos suelos que por su valor ambiental, paisajístico, geográfico, por ser zonas de amenazas y riesgos no mitigables, pertenecer a reservas de suelo para servicios públicos o pertenecer a ecosistemas endémicos, fueron catalogados como tal y quedaron explícitamente indicados en el mapa de **Zonificación general para la reglamentación de usos del suelo rural** del Plan de Ordenamiento Territorial.

### **PÁRAMO Y SUBPÁRAMO**

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

Uso principal: Protección integral de los recursos naturales.

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

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de tres (3) años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

Usos Prohibidos: Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización institucional y otros usos y actividades, como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

### **AREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS Y HUMEDALES EN GENERAL.**

Son franjas de suelo ubicadas paralelamente a los cauces de agua o en la periferia de los nacimientos y cuerpos de agua y su ancho esta establecido entre 10 y 40 metros, a partir del borde seco y será concertado con los propietarios, si es necesaria.

Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos; construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

### **AREAS DE INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUÍFEROS**

Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del bosque de niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

Uso principal: Forestal Protector con especies nativas.

Usos compatibles: Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación de 5%.

Usos condicionados: Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.

Usos prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

### **AREAS DE BOSQUE PROTECTOR**

Son aquellas áreas boscosas, silvestres o cultivadas, que por su naturaleza bien sean de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural que ameriten ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

Uso principal: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

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

Usos condicionados: Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de sus compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos, o plantas en general.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

#### TERRITORIO PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Es aquel territorio que asociado al concepto de Ecosistema Estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre..

Uso principal: Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.

Uso compatible: Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada.

Uso condicionado: Caza y pesca previa obtención de los permisos respectivos, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.

Uso prohibido: Caza y pesca sin previo permiso y tala.

#### AREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS.

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

Uso principal: Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.

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

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal se especies foráneas, captación de acueductos y vías.

Usos prohibidos: Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

#### CATEGORÍAS DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN

Para el manejo y administración de las áreas anteriormente señaladas, existen diversas categorías, entre las que se definen las siguientes:

1. Áreas de Sistemas de Parques Nacionales Naturales.
2. Reservas forestales nacionales, regionales y locales.
3. Distritos de manejo integrado.
4. Zonas de reserva forestal y distritos de manejo integrado declaradas y en proceso de declaración.
5. Distritos de conservación de suelos y restauración ecológica.
6. Áreas protectoras de las cuencas aferentes a los acueductos municipales.
7. Cuencas hidrográficas en ordenación.
8. Áreas de recreación eco turística.
9. Áreas históricas culturales y de protección del paisaje.
10. Áreas de protección de infraestructura para servicios públicos.

#### AREAS DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES NATURALES

Son aquellas que permiten su autorregulación ecológica y cuyos ecosistemas en general no han sido alterados sustancialmente por la explotación u ocupación humana, y donde las especies vegetales, animales, complejos geomorfológicos y manifestaciones históricas o culturales tienen valor científico, educativo, estético y recreativo nacional, y para su perpetuación se somete a un régimen adecuado de manejo.

Uso principal: Conservación e investigación controlada.

Uso compatible: Educación dirigida, recreación pasiva y cultural.

Uso condicionado: Recuperación y control para la restauración total o parcial.

Usos prohibidos: Introducción de especies vegetales o animales exóticas, vertimientos y uso de sustancias tóxicas o químicos de efectos residuales y los demás usos establecidos en el respectivo acto administrativo, cuya dependencia a cargo es la Unidad de Parques Nacionales del Ministerio del Medio Ambiente

## RESERVAS FORESTALES

Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora.

Se clasifican las siguientes áreas de protección de suelos con vocación forestal:

- Áreas Forestales protectoras

Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

Uso principal: Conservación de flora y recursos conexos.

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

Usos condicionados. Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios,

Usos prohibidos. Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales, y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

- Areas Forestales protectoras - productoras

Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Uso principal: Conservación y establecimiento forestal.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

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

Usos prohibidos: Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

#### **DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO**

Son áreas de protección y reserva que con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar, y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan.

Uso principal: Protección y preservación de los recursos naturales.

Usos compatibles: Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.

Usos prohibidos: Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

#### **ZONAS DE RESERVA FORESTAL Y DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO DECLARADAS Y EN PROCESO DE DECLARACIÓN**

Sin perjuicio de las nuevas áreas que surjan en desarrollo del proceso de ordenamiento territorial, los municipios tendrán en cuenta la siguiente situación administrativa de las áreas de protección, y dispondrán del procedimiento gradual para su incorporación al Plan:

#### **DISTRITOS DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA**

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

Uso principal: Conservación y restauración ecológica.

Usos compatibles: Actividades agrosilvopastoriles.

Usos condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Usos prohibidos: Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

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

## **AREAS PROTECTORAS DE LAS CUENCAS AFERENTES A LOS ACUEDUCTOS MUNICIPALES**

### **AREAS DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA**

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

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

Uso principal: Recreación pasiva

Usos compatibles: Actividades campestres, diferentes a vivienda.

Usos condicionados: Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

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

Todas las áreas de recreación de carácter local, regional, nacional, pública o privada en jurisdicción del municipio deben ser contempladas para fines del ordenamiento territorial.

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

Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan.

Uso principal: conservación de valores históricos, culturales y paisajísticos, e investigación histórico cultural.

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

Usos condicionados: recreación general, embalses, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales.

Usos prohibidos: agricultura, minería, y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico cultural o paisajística.

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

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

Uso principal: Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

Usos compatibles. Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

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

Usos prohibidos: Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

## **CAPITULO V**

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

#### **Artículo 9. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS**

**DEFINICIÓN DE AMENAZA:** Es el análisis de los fenómenos naturales que podrían causar daños, considerando factores intrínsecos y extrínsecos ó de disparo, es decir adicionales, tales como la precipitación, la temperatura, la actividad de terremotos. Se diagnostica en el tiempo y en el espacio la ocurrencia de un fenómeno. (Ver mapa de amenazas naturales).

**DEFINICIÓN RIESGO:** Es el análisis de más alta calificación de un fenómeno, considerando además de la ocurrencia en el espacio y en el tiempo, la cuantificación de daños, el grado de probabilidad y en general el grado de vulnerabilidad de los elementos expuestos.

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

**Artículo 10. PLAN DE VÍAS**

**CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL:** El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y con el exterior del municipio, hacen parte de éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los mapas de manzanas y topográfico se establece y adopta el plan vial urbano y rural respectivamente.

El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. La vía Nacional
2. Las vías locales principales y secundarias
3. Las vías veredales
4. Caminos

**PLAN VIAL URBANO:** Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el mapa de **Propuesta vial**, del Plan de Ordenamiento Territorial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y Rural.

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

Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial en el área de expansión urbana, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien

entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas.

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

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

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

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

1. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
2. Por expropiación según lo determina la Ley.

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

Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial según lo previsto en el presente Acuerdo.

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

1. Cantidad y flujo de tráfico
2. Ancho de vías y características de su diseño
3. Preservación del área de conservación y las áreas residenciales

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

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

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

**NOMENCLATURA:** La oficina de planeación municipal o quien haga sus funciones asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano de propuestas de nomenclatura.

**FIJACIÓN DE NOMENCLATURA:** La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Oficina de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el paz y salvo municipal junto al recibo de pago del certificado de nomenclatura.

## **CAPITULO II ESPACIO PUBLICO**

### **Artículo 11. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO:**

Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el indicado en el mapa de **Espacio público**.

El destino de los bienes de uso público en el espacio público del área urbana, de expansión y rural no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características. (ver decreto 1504/98).

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

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

Parágrafo: el municipio garantizará y facilitará los mecanismos para que en el año 2009, el espacio público por habitad sea de 15 m<sup>2</sup>.

### CAPITULO III

#### PLAN DE SERVICIOS DOMICILIARIOS

##### **ARTÍCULO 12. PLAN DE SERVICIOS DOMICILIARIOS:**

Agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, y telecomunicaciones; para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Se adelantarán los proyectos que para tal efecto tiene establecidos el Plan de Ordenamiento Territorial.

Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio. Para el alcantarillado se proyectará la continuación de la construcción de las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema establecido.

Parágrafo: A partir de la aprobación de este proyecto de acuerdo municipal, las entidades de servicios públicos (energía eléctrica y telecomunicaciones) deberán hacer las respectivas instalaciones por cableado subterráneo.

##### **ARTÍCULO 13 . VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:**

Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el Gobierno Nacional y Departamental. Los programas de vivienda de interés social se desarrollarán en las zonas propuestas para ello dentro del perímetro urbano y en la zona de expansión urbana de acuerdo con lo establecido en el mapa de **Propuesta de expansión urbana**.

La redensificación del sector urbano se dará teniendo como prioridad las necesidades de Vivienda de Interés Social.

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

La densidad de la vivienda de interés social , de acuerdo a su ubicación , será concertada con la secretaría de Planeación Municipal.

## **CAPITULO IV**

### **NORMATIVA URBANA**

#### **INTRODUCCION**

El objetivo principal propuesto y desarrollado en la normativa urbana es el de determinar una zonificación a diferentes niveles con el fin de proporcionar al municipio una información adecuada de acuerdo a la situación actual e inferir algunos elementos al futuro, aspecto que permitirá establecer normas a diferentes niveles de acuerdo con lo deseado para el municipio. Esta se logró mediante la utilización de información que se había recolectado pero que se encontraba dispersa y sin ningún tratamiento. Una vez evaluada y revisada la información y a través de varias sesiones de trabajo y visitas de campo se obtuvieron los planos de uso a nivel de predio, áreas de actividad, zonas de uso general, zonas de usos específicos, y áreas de tratamiento.

Otro componente de la elaboración de la normativa fue la revisión del documento “código municipal de urbanismo”, elaborado en el año de 1981, con el fin de adecuarlo a la situación actual y enmarcarlo directamente dentro de la zonificación propuesta. Se determinaron aspectos generales los cuales no presentan mayores inconvenientes y aspectos específicos que requieren de una continua depuración y actualización.

El documento, está dividido en 4 Subcapítulos así:

El Subcapítulo primero se presenta la parte normativa general a la luz de la ley 388 de 1997 que sirve como marco conceptual y metodológico dentro del cual se elaboró el trabajo y que permite tener claridad con respecto a lo elementos que deben convertirse en aspectos fundamentales para conseguir el fin propuesto el cual es la NORMATIVIDAD URBANA PARA EL MUNICIPIO DE PAIPA. El objetivo de incorporar en el documento toda la normatividad es que sirva como guía para que en adelante se puedan ir incorporando aquellos aspectos que son parte constitutiva de la norma.

El Subcapítulo dos presenta un glosario de la terminología utilizada en documento que permite aclarar algunas palabras y su connotación desde el punto de vista del contexto presente.

El Subcapítulo tercero presenta el análisis y tratamiento de la información que se utilizó, con el fin de espacializarla a diferentes niveles y así direccionar la normatividad, y dependiendo del nivel que pueda tener, específico y/o general, utilizar uno u otro plano permitiendo un manejo más fácil y modular de la parte gráfica en relación con las normas y procedimientos a seguir y/o implementar.

En el Subcapítulo cuarto, se presentan las normas generales y específicas consignadas en el documento del código actual de urbanismo del municipio, de una forma depurada y actualizada, es decir, filtrando los aspectos que se consideraron no adecuados las condiciones y características actuales del municipio.

En cuanto a la parte metodológica, la normativa, se desarrollo primero organizando toda la información existente sobre el tema, tanto en Paipa como de otras fuentes. La información básica fue manejada a nivel de predio la cual permitió tener claridad con respecto a la situación actual del municipio y a partir de allí se fueron realizando generalizaciones de información la cual después de cierto nivel permitió tener un diagnóstico urbano de Paipa.

Se cruzo esta información con el plano de usos (elaborado con la metodología para catastro) para determinar las inconsistencias y así realizar los ajustes necesarios, especialmente fue útil este procedimiento para obtener una tipificación de la zona residencial y una clasificación del comercio, aspectos de vital importancia en la espacialización de los usos. Los resultados obtenidos fueron analizados en reuniones con personas conocedoras del municipio y por el Jefe de planeación del mismo, pero es indispensable someterlo a crítica de una forma más amplia involucrando otros sectores municipales.

Una vez obtenida la espacialización descrita a diferentes niveles se realizó la adaptación del documento “código de urbanismo de Paipa” siguiendo y consultando otros documentos similares como el código de urbanismo para Chía y el documento elaborado para Bogotá D.C.

## **SUBCAPITULO I. NORMATIVIDAD MUNICIPIO DE PAIPA**

### **1.1 MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL**

#### **1.2 DEFINICIONES**

LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL “Ley 388 de 1997”

Consideraciones Generales: “El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para ordenar el desarrollo del territorio bajo su

jurisdicción y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

“El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible”, mediante:

- “La definición de las estrategias de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
- “El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura municipal.
- “La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

“El ordenamiento del territorio municipal y distrital se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; y deberá incorporar instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y generaciones futuras.

“La función pública de ordenamiento territorial municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades municipales, referidas a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas entre otras:

- “Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
- “Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicio de interés público social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
- “Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, cesiones obligatorias, porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
- “Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- “Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
- “Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido por la ley.
- “Calificar y determinar terrenos para la construcción de vivienda de interés social.

- “Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
- “Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con la ley.
- “Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
- “Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
- “Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.
- “Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
- “Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

**NORMAS URBANISTICAS.** Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

### **1.3 NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES**

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano y largo plazo del componente urbano. Prevalen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

- Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley. \*(suelo urbano, suelo de expansión urbano, etc).
- Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

- Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.
- Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.
- Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

#### **1.4 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

- Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.
- Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a la escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
- Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
- El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación,

renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

- Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

### **1.5 NORMAS COMPLEMENTARIAS**

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el Artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

- La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.
- La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el Artículo 27 de la presente ley.

**PARÁGRAFO.** Las normas para la parcelación, urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

#### **\* CLASIFICACION DEL SUELO**

Ley 388 de 1997, art. 30.

**CLASES DE SUELO.** Los planes de Ordenamiento Territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas

clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los Artículos siguientes.

**SUELO URBANO.** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuente con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

Ley 388 de 1997, art. 32.

**SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Ley 388 de 1997, art. 33

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

Ley 388 de 1997, art. 34

**SUELO SUBURBANO.** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad, garantizando el autobastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en

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

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

Ley 388 de 1997, art. 35

**SUELO DE PROTECCION.** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

### **ACTUACION URBANÍSTICA**

Ley 388 de 1997, art. 36.

**ACTUACIÓN URBANISITICA PÚBLICA.** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan e ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los Artículos 13, 15, 16 y 17 de la presente ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrollados por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el Artículo 38 de esta ley.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en los planes de

ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5° del Artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Ley 388 de 1997, art. 37.

**ESPACIO PÚBLICO EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS.** Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el capítulo XI de esta ley.

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte, redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización de terrenos con tratamientos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

Ley 388 de 1997, art 38.

**REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

Ley 388 de 1997, art. 39.

**UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA.** Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

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

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Ley 388 de 1997, art. 40.

**DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA.** Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los planes de Ordenamiento Territorial.

Ley 388 de 1997, art. 41

**PROCEDIMIENTO.** Los planes de Ordenamiento Territorial definirán las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar y determinarán los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondiente, la subdivisión, si fuere el caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Ley 388 de 1997, art. 42

#### **DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.**

Una vez aprobado el plan parcial por la autoridad de planeación municipal o distrital, el proyecto de delimitación se podrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal o distrital, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

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

Ley 388 de 1997, art. 43.

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

Condiciones al tránsito vehicular

Organización de la seguridad del sector

Normas de paisajismo

Condicionamiento de los constructores entre otros aspectos.

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de Matrícula inmobiliaria y a los predios que conforman el sector.

Ley 388 de 1997, art. 44.

**EJECUCION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA.** El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VII de la presente ley. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

Ley 388 de 1997, art. 45

**EJECUCION MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.** Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente Artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el Artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restricciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

Ley 388 de 1997, art. 46.

### **TRAMITE DE REAJUSTE A LA INTEGRACIÓN.**

Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno de los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los

predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los datos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Ley 388 de 1997, art.47.

**COOPERACION ENTRE PARTÍCIPIES.** Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente ley.

Ley 388 de 1997, art. 48.

**COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION.** Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Ley 388 de 1997, art. 49

**FONDOS DE COMPENSACIÓN.** Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

Ley 388 de 1997, art. 50.

**INDICES DE EDIFICABILIDAD.** Los planes de ordenamiento o los planes parciales que los desarrollen podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

**PARÁGRAFO.** Confiérense facultades extraordinarias al Presidente de la República, por el término de seis (6) meses contados a partir de la vigencia de esta ley,. Para que dicte reglas relativas a los mecanismos que hagan viable la compensación mediante la transferencia de construcción y desarrollo.

Ley 388 de 1997, art. 51.

**URBANIZACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN.** La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del párrafo del Artículo 39 de la presente ley.

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

Instrumentos normativos. La normatividad deberá contener, al menos, los instrumentos descritos a continuación, siempre que la competencia normativa correspondiente le haya sido atribuida a las autoridades locales por disposiciones legales vigentes:

1. Reglamento de usos del suelo y normas urbanísticas específicas
2. Normas mínimas para urbanización y prestación de servicios públicos en normas de vivienda popular.
3. Delimitación de las zonas de reserva ecológica, turística, forestal, agropecuaria, de corredores urbanos, etc.

4. Reglamentos sobre permiso o licencias de construcción, urbanización, de funcionamiento comercial, industrial y de servicios.
5. Reglamento sobre construcción antisísmica, control de la erosión y control de la contaminación.
6. Reglamentos para la prestación de servicios públicos
7. Normas viales y de transporte
8. Impuestos, tarifas, contribuciones y estímulos tributarios.
9. Estatutos de valorización y estructura de la oficina encargada de su administración
10. Recomendaciones sobre el diseño y actualización del sistema de catastro.

Reglamento de usos del suelo. La fijación o variación de la reglamentación de usos del suelo, si para ello fueron competentes las autoridades locales, por asignación legal de competencia, se hará con sujeción a los criterios y orientaciones generales establecidos en los planes de desarrollo de las Corporaciones Autónomas Regionales, de los Departamentos o de las Areas Metropolitanas.

## **SUBCAPITULO II**

### **2. GLOSARIO**

#### **2.1 DENOMINACION Y ALCANCES.**

Las siguientes definiciones serán aplicadas al presente documento de reglamentación en el aspecto de loteo, áreas, y documentación de acuerdo a la zonificación y el plano de sectorización del municipio. Se aplicará en todas las áreas urbanas comprendidas dentro del perímetro de Paipa.

#### **2.2. DEFINICIONES**

Para efectos del código de urbanismo, regirán las siguientes:

Area de Construcción:

Es la suma de las áreas construidas de una edificación, medidas horizontalmente, sin contar las correspondientes a instalaciones mecánicas y técnicas que se encuentran en el sótano, azotea o cubierta.

Area de Ocupación:

Es la superficie del lote ocupada por la construcción.

Area del lote:

Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

**Area libre:**

Es la superficie restante de un lote al descontar el área cubierta en la primera planta. En el cómputo del área no se tendrán en cuenta los patios y buitrones de ventilación cuya área sea menor a los mínimos acordados para la zona correspondiente.

**Area no edificable:** Son las de uso público y las afectadas por restricciones físicas y de zonificación en las cuales está prohibido urbanizar y levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias a su administración.

**Aislamiento lateral:**

Es la distancia horizontal comprendida entre el parámetro lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

**Aislamiento posterior:**

Es la distancia horizontal comprendida entre el parámetro posterior de la construcción y el lindero posterior del posterior del predio.

**Almacén:**

Es el local de un edificio destinado a la venta de Artículo al detal.

**Altura de la edificación:**

Es la distancia vertical entre el "nivel oficial" y el nivel promedio de la superficie de la cubierta más alta de la edificación, no teniéndose en cuenta las construcciones para instalaciones técnicas: ascensores, tanques de agua.

**Altura de piso:**

Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos.

**Ancho de la vía:** Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación.

**Ancho del lote:**

a) Cuando los linderos no son paralelos, es la medida tomada sobre la perpendicular a la bisectriz de los linderos laterales, levantada en el punto en que ella corta la línea de propiedad.

**Anden:** Es la superficie lateral de la vía pública comprendida entre el bordillo y la línea de demarcación y destinada al tránsito de peatones.

**Anexo edificación:** ver, edificación anexa.

**Anexo uso:** ver, piso anexo

**Antejardín:** es el área libre comprendida entre la línea de demarcación y la línea de construcción, cuando no existe la línea de construcción, se sustituye por el límite exterior de ubicación.

**Area cubierta:**

Es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los aleros y las cornisas. Los balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos abiertos, se excluyen cuando lo autoriza el Reglamento de Zonificación.

**Afectación:**

Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o un interés social determinado.

**Agrupación:**

Es el desarrollo urbanístico-arquitectónico compuesto por tres ó más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado-comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.

**Areas de control ambiental o de aislamiento:**

Son franjas de terreno no edificables que se extienden a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajista y ambientalmente, y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.

**Area para ubicación:**

Es el terreno comprendido entre los límites de ubicación.

**Area total construida:**

Es la suma de las áreas de los pisos de edificación excluyendo las azoteas y los balcones salientes abiertos y pórticos que autoriza el reglamento de zonificación.

**Areas de canje:** Son los terrenos que por dificultades en el estudio de lotes, necesitan regularizar sus características anómalas mediante el canje con terrenos vecinos.

**Areas verdes:** ver zonas verdes.

**Auto-Servicio:** (Supermercado). Es el establecimiento perteneciente a una persona natural o jurídica donde los productos alimenticios y Artículo de menaje son tomados por la clientela directamente de los estantes y pagados a la salida.

**Azotea:** Es el piso que sirve de cubierta.

**Aras desarrolladas:**

Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, localizados dentro del perímetro urbano.

**Area Neta urbanizable:**

Es la resultante de descontar del área bruta, el área correspondiente a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canal líneas de alta tensión, vía férrea).

**Areas sin desarrollar:**

Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro el límite urbano.

**Area urbana:**

Es aquella dentro de la cual se permite uso urbano y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.

**Area útil:** es la resultante de restarle el área neta urbanizable, el área de las vías locales principales, las zonas verdes y comunales de cesión.

**Cielo raso:** Es el acabado fino inferior de una cubierta o entre piso.

**Club campestre:** Es el establecimiento que brinda servicio recreativo especialmente en espacios libres.

**Club social:** es el establecimiento que brinda servicio recreativo, especialmente en edificaciones.

**Conjunto:** Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrados en su totalidad por áreas de propiedad de uso privado comunal o de la combinación de las áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso de propiedad individual.

**Contaminación acústica:**

Se denomina contaminación acústica al acceso de ruido y sonidos nocivos presenten en un recinto cerrado o áreas cubiertas.

**Contaminación térmica:**

Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introduce excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos paisajísticos o climáticos.

**Balcón saliente:**

Es el que sobresale del límite de ubicación o parámetro.

**Bordillo o sardinel:** Ver, sardinel

**Calzada:**

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

**Casa de huéspedes:**

(Inquilinato) es el establecimiento con carácter de hogar para huéspedes no transeúntes.

**Casa de Reposo:**

Es el establecimiento de convalecencia con carácter de casa de huéspedes. Excluye cirugía y alojamiento de enfermos mentales y contagiosos.

**Cesión de zonas:**

Es la obligación que tiene el urbanizador de traspasar a la municipalidad respectiva el dominio de las áreas de uso público con destino a parques y jardines, zonas escolares, estacionamiento, de vehículos y vías, según lo estipulado en el Reglamento Municipal de Loteo.

**Club privado:**

Es el establecimiento sin propósitos comerciales donde se reúnen los asociados con fines sociales, cívicos, culturales o deportivos.

**Construcción:**

(Edificación) es la estructura con carácter temporal ó permanente, ejecutada para abrigo o servicio del hombre y/o sus pertenencias.

**Cesión 1:**

Es la parte del predio transferida por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal o privado.

**Contaminación del medio líquido:**

Es el acto por el cual se introduce a este medio afluentes industriales, sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio: u otros factores que causen acumulaciones de aspectos desagradables a la vista, mal olientes o de infección, infectación en deterioro de la calidad de los suelos y del sustento físico.

**Contaminación atmosférica y del espacio aéreo:**

Es el acto por el cual se introduce al medio, polvos vapores, gases, humos, emanaciones y en general substancias de cualquier naturaleza que puedan causar cualquier enfermedad, daños o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano, o que deterioren objetos materiales.

**Chucas:** Son áreas inundables o pantanosas.

**Densidad:** Es la relación de ocupación o terreno respecto a personas, construcciones usos o actividades.

**Densidad bruta:** es el número de vivienda, persona o habitante, usos o actividades por hectárea bruta de terreno.

**Densidad neta urbanizable:** es el número de viviendas, persona o habitante, uso o actividades por hectárea neta de terreno utilizable.

**Densidad predial o de lote:**

Es la densidad resultante de la relación entre el área neta urbanizable una vez descontada las áreas correspondientes a las vías locales, zonas verdes, comunales y el número de vivienda, habitantes o construcciones.

**Densidad restringida o restrictiva:**

Es la limitación de la densidad par áreas específicas cuya característica se desea preservar.

**Empate:**

Es la armonía o integración de los parámetros, voladizos, planos de fachadas, u otras cubiertas de una edificación con otra edificación contigua.

**Equipamiento:** Es el conjunto de servicios e instalaciones necesarias para un buen funcionamiento de una actividad, que representa a la comunidad que la utiliza.

**Equipamiento comunal privado:**

Es el conjunto de áreas libres, edificaciones, construcciones de uso restringido de la comunidad que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo.

**Equipamiento comunal público:** Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión a la ciudad y de uso de la comunidad urbana.

**Estacionamiento:** Es el lugar público o privado destinado al apartamiento de uno o más vehículos automotores.

**Estructura urbana:** es la organización física de las actividades urbanas.

**Frente del lote:**

Es la longitud de su línea de demarcación

**Fondo de lote:** Es el cociente que resulta de dividir el área por un ancho promedio.

**Funeraria:** Es el establecimiento destinado a la prestación y vena de servicios mortuorios.

**Garajes:**

Es el lugar destinado al establecimiento de vehículos.

**Impacto ambiental:**

Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad urbana.

**Impacto social:** son incomunidades de tipo socio-psicológico generado por el funcionamiento de una actividad.

**Culata:** Es el muro integrante de una edificación que colinda, lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

**Cuneta:** Es la zanja lateral que sirve para desagüe de una vía.

**Demarcación:** es la fijación de la línea determinante del límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea fijada se llama "línea de demarcación".

**Desván:** (Piso adicional, ático, "penthouse") es la edificación sobre el último piso, generalmente de menor área construida (ver, último piso).

**Edificación:** ver, construcción.

**Edificación adosada:** Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianería y aislados los otros tres.

**Edificación aislada:** es la edificación rodeada por área libre (ver, área libre).

**Edificación anexa:** es la construcción dependiente de una principal separada de ésta y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

**Edificaciones continuas:**

Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

**Edificio multifamiliar:** ver, vivienda multifamiliar.

**Edificaciones pareadas:**

Son dos edificaciones situadas en lotes contiguos, dosadas en un lindero lateral o de fondo y con aislamiento en los otros costados.

**Estación de servicio:** toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricantes y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos. (ver, expendio de combustibles).

**Estructura:**

Es el conjunto de elementos importante de una construcción, ejecutado con cualquier material y fijado al suelo de modo directo o indirecto.

Expendio de combustibles: toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

Fachada exterior: En una edificación, es el alzado o geometral que da sobre la calle. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas exteriores.

Fachada interior: en una edificación, el alzado geometral que da sobre uno cualquiera de sus aislamientos.

Familia: es una persona o grupo de personas emparentadas por consanguinidad o afinidad, sin incluir los sirvientes que residan en la misma vivienda y con la misma organización económico-doméstica.

Fondo del lote: Es la medida horizontal dada por la perpendicular trazada desde el mismo punto medio de la línea de demarcación hasta la paralela a esta última trazada por el punto medio del lindero posterior.

Garaje privado: Es el local de una edificación donde se guardan vehículos al servicio de los ocupantes.

Garaje público: es la construcción cuyo uso principal es el de guardar, cuidar, mantener, alquilar, o vender vehículos de pasajeros o de carga.

Impacto urbano: Es el grado de generación de nuevos usos o de tráfico que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

Incomodidad: molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otro uso como consecuencia de sus características de funcionamiento.

Índice de habitabilidad: dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como unidad.

Índice de ocupación: es el área ocupada por la primera planta en metros cuadrados, dividido por el área útil del lote.

Índice de construcción: es el área construida en metros cuadrados de todas las plantas, dividida por el área útil del lote.

**Industria extractiva:** es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general, de los demás recursos naturales.

**Industria transformadora:**

Es aquella destinada a la elaboración, ensamble y reparación del producto.

**Intensidad de uso:** es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

**Legalización:**

Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o de un edificio, esto es la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

**Límite permisible de contaminación:**

Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualquiera de sus formas.

**Línea de demarcación:**

Es el lindero entre un lote y las áreas de uso público.

**Lindero:**

Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal, o áreas de canje.

**Loteo:** Es la división de un globo de terrenos en lotes.

**Lote:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más de uso público o comunal.

**Habitación:**

(Lugar habitable) edificio o parte del que se destina para habitarse.

**Hotel:** es el establecimiento para hospedaje de transeúntes.

**Jardín infantil:**

Es el área de uso público destinada y arreglada especialmente para recreo de niños.

**Límites de ubicación:**

Son las líneas que se señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

**Lindero:**

Es la línea que sirve de límite entre dos propiedades.

Línea de construcción:

Es la línea que determina el contorno de la edificación en el primer piso.

Lote o solar: es el terreno resultante de la división de una manzana, deslindando de las propiedades vecinas y con acceso a una o más vías o zonas públicas.

Lote, ancho: ver, ancho del lote

Lote, área: ver, fondo del lote

Lote de esquina: es el terreno situado en la intersección de dos (2) vías, estas forman un ángulo menor de ciento treinta y cinco grados, ( $135^\circ$ ).

Loteo: es la división de un globo de terreno en dos (2) o más lotes, solares o parcelas, con el propósito de transferir la propiedad o de realizar construcciones, o en caso de creación de nuevas vías, es cualquier división de propiedad. Se exceptúan las divisiones de tierras con fines agrícolas en parcelas o lotes de más de tres (3) hectáreas, siempre que ni impliquen la creación de nuevas vías. El término incluye la reloteo: las urbanizaciones y las parcelaciones.

Lotificador: ver, urbanizador.

Manzana: Es el área que forma parte de un loteo, se encuentra limitada por vías o zonas de uso público y agrupa, lotes o solares.

Mapa de zonas: El mapa de zonas está constituido por dos (2) planos destinados a señalar las zonas en el área perimetral de ésta.

Mercado: Es el establecimiento donde se reúnen varios comerciantes con el propósito de vender productos alimenticios o de menaje al por mayor o al detal.

Nivel oficial:

Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina en la siguiente forma:

- a) En los lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del andén, frente al punto medio de la línea de demarcación.
- b) En los lotes discontinuos hay tantos niveles oficiales cuantas líneas de demarcación discontinuas.

Números de pisos:

Es el número mínimo de cortes horizontales necesarios para representar una sola vez, todas superficies de piso de una edificación (por lo tanto incluye mezanines). En el cómputo del número de pisos, se incluirá el semi-sótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior sobresalga más de un metro con diez centímetros (1.10) del nivel oficial. El sótano no se incluye en este cómputo.

Lote mínimo: Es el área mínima para desarrollar una unidad específica de una actividad.

Malla vial: es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

Mejoramiento urbano: es un proceso por el cual las áreas deterioradas son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o regularización de barrios.

Nocividad: contaminación que directa o indirectamente produce o puede producir una alteración notable o deterioro total de elementos de interés.

Normas: Corresponden al conjunto de medidas y disposición, generales o especiales que regulen o encausen al desarrollo de una ciudad.

Normas mínimas:

Es el conjunto de disposiciones estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de los servicios públicos, según los cuales se pueden adelantar desarrollos residenciales, localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

Normalización: es el proceso mediante el cual las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encausan y regulan su funcionamiento.

Obras de saneamiento:

Corresponde a las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que puedan ser usados en condiciones sanitarias.

Perímetro de servicios:

Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y suministro de servicios públicos dentro de la ciudad.

Plano: es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificios y otras obras o superficies.

Plano topográfico: es el plano en la cual se representa gráficamente, a escala los linderos y relieves de un predio y las características de sus superficies.

**Parámetro:** es el plano vertical que limita la construcción sobre la vía pública.

**Parcela:** es un lote con destino a uso agropecuario, resultante de la división de un globo de terreno rural mayor.

**Parcelación:** es el reparto de un terreno rural en parcelas.

**Parcelador:** es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno directa o indirectamente, emprenda o lleve a cabo una parcelación, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del Reglamento de Lotificación.

**Parque:** es el área de uso público destinada a prados, jardines y arborizaciones para recreo y deportes de la comunidad.

**Patio:** es el espacio no cubierto, distinto de los aislamientos, de donde una construcción pueden tomar aire y luz para sus habitaciones (ver habitación).

**Perfil de construcción:** es la intersección de un plano perpendicular al parámetro exterior de la edificación.

**Piso adicional:** ver desván.

**Polución:** es la presencia de sustancias de carácter físico-químico, biológico o de cualquier forma de energía que altere las características naturales del medio ambiente y equilibrio ecológico.

**Reforma locativa:** es el proceso de sanear o recuperar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

**Reforma sustancial:** es el proceso de sanear o recuperar una edificación alterando la densidad y/o usos, diseños estructurales vigentes.

**Reglamentación:** es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y contemplan al desarrollo general o particular de la ciudad y áreas de influencia o áreas específicas.

**Reglamento Interno:** es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y contemplan el desarrollo general o particular para una zona determinada.

**Reloteo:** es la modificación de la distribución, áreas o formas de un loteo.

**Servicios públicos:** son los indispensables para el desarrollo y funcionamiento normas de la comunidad, atendiéndose a las necesidades de higiene, comunidad, comodidad, seguridad,

agua potable, alcantarillado, recolección de basura, teléfono, energía eléctrica, suministrada por la ciudad.

Tratamiento: es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad.

Urbanización: es la resultante del proceso mediante el cual un terreno bruto, es dotado de servicio de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y aptos para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

Usos compatibles: es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función de uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

Piso fino: es el acabado superior definitivo de un piso.

Piso último: ver último piso

Plan piloto: se entiende por plan piloto en este reglamento, un planeamiento urbanístico básico que sirve como guía en el estudio de los varios aspectos del desarrollo de la ciudad.

Plataforma básica:

En algunas zonas comerciales, es el conjunto de los primeros pisos de la construcción, que tiene determinadas altura obligatoria.

Redesarrollo:

Es "el proceso de renovación urbana", por medio del cual se cambia total o parcialmente uso a que se destinen determinadas áreas mediante la acción del municipio y de los particulares, para obtener que aquellas áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas, se destinen apropiadamente, al uso público, al privado o a ambos, según necesidades de modernización, reconstrucción, embellecimiento o saneamiento de la ciudad.

Reglamento de zonificación: ver zonificación - reglamento.

Reglamento de la urbanización: es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de lotificación y zonificación que le puede corresponder a cada urbanización y debe ser decretado por la Junta de Planeación de la ciudad.

Regularización de una vía: es el ordenamiento de sus elementos para obtener un ancho informe.

Retocesos: Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de construcción de los parámetros vecinos a los de la plataforma básica.

**Sardinell o bordillo:** es la faja cuyo borde separa la calzada y el andén o la calzada y un separador.

**Semisótano:** es toda dependencia parcialmente localizada por debajo del nivel natural del terreno que tenga por lo menos una fachada con ventanas (véase sótano).

**Separador:** es la faja que separa dos calzadas.

**Sótano:** dependencia sin fachada localizada por debajo del nivel natural del terreno o la parte del semisótano distante más de siete (7) metros de la ventana.

**Supermanzana:** es un loteo residencial, es una agrupación de lotes de características semejantes, que disponen de facilidades adecuadas en cuanto a parque, separación entre la circulación de vehículos y la de peatones, estacionamiento para vehículos y puede incluir además zonas destinadas a comercio residencial y edificios multifamiliares.

**Supermercado:** ver, autoservicio.

**Transferencia de dominio:** es la obligación que adquiere quien emprenda un loteo de entregar a la municipalidad respectiva, las zonas destinadas al uso público, junto con las obras e instalaciones que requieran la respectivo loteo.

**Trocha, carril o canal de circulación:** es la superficie en que se divide longitudinalmente una calzada y de ancho suficiente para la circulación de un vehículo.

**Último piso:** es el piso superior de un edificio. A partir de la aprobación de este Reglamento, la posición del último piso será determinada por las normas de altura de edificación y número de pisos. (ver desván).

**Urbanización:** Es una loteo o subdivisión de un globo de terreno urbano en área destinada a uso público y áreas destinadas al uso privado, integradas por los lotes o solares dotados de servicios completos, para edificar en ellos construcciones de conformidad con el reglamento de Loteo y Zonificación de la ciudad.

**Urbanizador:** Es toda persona natural o jurídica que, en su propio nombre o en el del propietario o propietarios de un terreno, directa o indirectamente, emprende o lleva a cabo una urbanización, o parcelación, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del Reglamento de Loteo.

**Usos:** es la destinación o empleo que se da a un terreno o a una construcción o a partes de éstos.

Uso Anexo: es el uso secundario o accesorio de un uso principal.

Uso complementario: es el que atribuye al mejor funcionamiento del uso principal en un área de actividad.

Uso principal: es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividades.

Zona vial: es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía para automotores o para peatones.

Zonificación: es la división territorial de una ciudad de zonas y áreas de actividades con el fin e regular en forma ordenada los usos e intensidades de estos a los cuales se destina el territorio y las características urbanísticas de las edificaciones.

Uso con licencia especial: es el uso que requiere un permiso por parte de la Junta de Planeación Municipal.

Uso principal: es el uso predominante.

Vía: es la zona de uso público destinada al movimiento de vehículos y peatones diseñada como calle, autopista, arteria, avenida, carretera penetración o en otra forma.

Vía nacional escénica: es la vía de enlace nacional que permite el tránsito de toda clase de vehículos (pesados, comerciales, etc) a muy alta velocidad y sirve de acceso rápido a las zonas de futura ampliación de la ciudad. Por su trazado en la topografía pretende valorizar el paisaje.

Vía V-1: es la vía de enlace regional que permite el tránsito de toda clase de vehículos (pesados, comerciales, etc) a muy alta velocidad y sirve de vía de comunicación entre la ciudad y la vía Nacional Escénica. No se ha utilizado en el plan.

Vía V-2: es la vía cuya longitud y características facilitan el enlace o conexión entre varios puntos importantes de la ciudad. Son las vías de mayor tráfico dentro de ella.

Vía V-3: Es la vía de enlace y límite a las comunidades y conecta vías V-1, V-2, y V-3.

Vía V-4: es la vía urbana de penetración a las comunidades y sirve de límite a los barrios y supermanzanas.

Vía V-5: Es la vía urbana de servicio interno en los barrios y supermanzanas.

Vía V-6: es la vía urbana destinada al tránsito de peatones ocasionalmente de vehículos livianos.

Vía V-7: es la vía mínima destinada exclusivamente al tránsito de peatones, o para dar paso a redes de servicios públicos y desagües pluviales.

Vivienda unifamiliar: es la construcción que sirve de alojamiento para una sola familia.

Vivienda multifamiliar: es la construcción que sirve de alojamiento a más de una familia.

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción y cuyo apoyo está dentro el área de ubicación.

Zona: es cada una de las áreas en que se divide el territorio municipal, con el fin de asignarle usos y reglamentar sus construcciones.

Zonas comunales: son las áreas verdes y culturales cedidas por el urbanizador y destinadas a uso público.

Zonas de uso público: son las destinadas para uso o servicio de la comunidad.

Zonas verdes: son espacios abiertos:

- a) De uso público, destinados a jardines infantiles, campos deportivos y cementerios.
- b) De uso privado, como un club campestre particular.

Zonificación Reglamento: Es el conjunto formado por el texto de las normas de zonificación y el mapa de zonas.

VIVIENDA COMPRENDE:

Zona RESIDENCIAL TIPO 1 de alta densidad y edificaciones antiguas de construcción ya deteriorada.

Zona RESIDENCIAL TIPO 2 zona residencial de densidad media para vivienda continua con edificaciones en condiciones medias en cuanto a calidad, con servicios adecuados.

Zona RESIDENCIAL TIPO 3 residencial de media densidad para vivienda continua y edificaciones con especificaciones buenas de habitabilidad, servicios públicos y vías buenas.

Zona RESIDENCIAL TIPO 3 Especial son aquellas ubicadas en sectores buenos en cuanto a ubicación dotación de servicios, con bajas densidades.

### **SUBCAPITULO III**

#### **3. ZONIFICACIÓN**

Zonificación es la caracterización de las distintas áreas, para determinar el uso de la tierra, reglamentando las que deban destinarse a diferentes desarrollos urbanos con el fin de lograr unos objetivos pre-definidos de acuerdo al modelo de crecimiento que se pretenda alcanzar.

La zonificación se hace con el fin de establecer una política de propósitos urbanísticos a alcanzar que atiendan los dos aspectos fundamentales del desarrollo de la ciudad:

- Consolidación y ordenamiento de la ciudad antigua
- La expansión racional y planificada de la ciudad moderna.

La base fundamental para lograr una zonificación adecuada es adelantando un censo detallado a nivel predial, de la utilización actual del suelo con el fin de analizar el contexto urbanístico real y así poder inferir cual es la organización esperada de acuerdo con la vocación propia de cada sector, a fin de establecer la norma que permita obtener los resultados programados, cuyo fin específico es el de lograr beneficios sociales en lo que se refiere a tener un habitat saludable, agradable y que permita generar un nivel adecuado de desarrollo y crecimiento.

##### **3.1 AREAS DE ACTIVIDAD (ver plano 1)**

Son las divisiones del área urbana para efectos de asignación de usos y demás reglamentaciones urbanísticas. Las zonas urbanas se dividen en áreas de actividad múltiple y en áreas de actividad especializada.

###### **3.1.1 Areas de Actividad Múltiple**

Son aquellas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por sus características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de varias actividades, por lo tanto muestran tendencias a la mezcla de sus usos urbanos y a la intensificación de algunas de ellas, esto se presenta especialmente con los usos comerciales.

###### **3.1.2 Areas de Actividad Especializada**

Son aquellas que presentan un uso predominante que las caracterizan y a partir del cual, se establecen la reglamentación y restricciones de los otros usos permitidos en el área.

### 3.2 NORMA DE USO (Ver plano 2)

La determinación de las áreas de actividad está estrechamente relacionadas con el uso del suelo principalmente en lo que se refiere con la actividad especializada, lo que necesariamente requiere establecer una norma de uso (entendida ésta como la presentación espacial en un plano de la zonificación de los diferentes usos que se encuentran actualmente), que permita direccionar la utilización del suelo urbano de una manera racional, especializando las diferentes áreas en usos que mejoren las condiciones de la población, evitando el crecimiento desordenado de las diversas actividades.

De acuerdo a la evaluación de la utilización actual del suelo se encuentran definidas zonas específicas las cuales se clasificaron de la siguiente forma:

- Áreas de uso comercial mixto
- Áreas de uso residencial
- Áreas de uso institucional
- Áreas para futuros desarrollos
- Áreas de protección
- Áreas de parques y zonas verdes
- Área Industrial

**Áreas de actividad Comercial Mixto:** Es el uso que se designa al suelo como lugar para la localización de establecimientos comerciales, oficinas, servicios y alojamientos temporales, entre otros, por lo general se encuentra asociado con otro tipo de actividad específica, especialmente con el uso residencial.

**Área de actividad residencial:** Son áreas destinadas como lugar de habitación para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Se caracteriza por la concentración de unidades, agrupaciones o conjunto de viviendas en edificaciones unifamiliares, bifamiliares, o multifamiliares desarrolladas en la totalidad del área, lo que implica la reglamentación de otros usos complementarios y compatibles junto con el desarrollo de las restricciones y prohibiciones que estos usos conlleven.

**Áreas de actividad Institucional:** Destinado a funciones de servicio a la comunidad, para garantizar la educación, la atención, el recreo y esparcimiento, pueden ser de carácter público y privado. Comprende los equipamientos administrativos, culturales, religiosos, salud, cementerios, cárceles, parques, entre otros.

**Áreas de actividad Industrial:** Es el que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares independiente de cual sea su tecnología, por lo general están asociados con el uso de vivienda y el uso comercial

dependiendo el tipo de industria clasificada conforme a los impactos ambientales, urbanos y sociales que causen.

**Areas para futuros desarrollos:** Son zonas que se encuentran dentro del perímetro urbano pero que aún no han tenido procesos de construcción y se encuentran como espacios para procesos urbanos futuros.

**Areas de protección:** Se denominan así por ser zonas que desde el punto de vista ambiental requieren de tratamientos especiales lo que genera restricciones en los usos por considerarse de interés comunitario.

**Areas de parques y zonas verdes:** Son áreas que aunque son institucionales por su connotación para la recreación, es importante separarlas, por las restricciones para actividades particulares que presentan y debido a que el municipio debe velar por su cuidado y mantenimiento es importante su clasificación mucho más específica.

Como dentro de cada una de las zonas en que se ha clasificado el uso, se puede requerir algunas normas de tipo específico con respecto a densidades, restricciones, etc bien sea en la actualidad o hacia el futuro, se considera necesario una delimitación más detallada, tratando de homogenizar algunas zonas, que permitirán realizar dicha tarea de una forma más eficiente, específicamente en lo que se refiere a las diferentes normas dentro de una zona de actividad específica o dentro de un área con un uso determinado. De acuerdo con lo anterior se presenta la siguiente clasificación específica de los usos así:

- Comercio turístico especial
- Comercio servicios turísticos
- Comercio mixto
- Comercio pesado
- Industrial comercial
- Residencial tipo 1
- Residencial tipo 2
- Residencial tipo 3
- Desarrollo Residencial Tipo 1
- Desarrollo Residencial Tipo 2
- Desarrollo Residencial Tipo 3
- Desarrollo Residencial tipo 3 Especial.

En municipios como Paipa, la zonificación urbana tiene que contemplar la existencia de mezclas de usos lo que lleva a tener en cuenta otra clasificación, que servirá de pauta para expedir una norma de los usos permitidos, restringidos o no permitidos que debe ser manejado de forma puntual a nivel predial, acerca de los usos de los predios; esta clasificación es la siguiente:

- **Uso principal:** Es aquel que corresponde a la tendencia general de la zona, tomado por así por la existencia de un alto porcentaje de predios dedicados a determinada actividad, la cual determina el uso que debe ser normatizado para su consolidación, organización, regularización y racionalización.
- **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al correcto funcionamiento del uso principal. Debe estar en menor intensidad que el uso principal.
- **Uso restringido:** El que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero puede desarrollarse bajo determinadas condiciones sin afectar al uso principal.
- **Uso Prohibido:** Es aquel que afecta totalmente el uso principal por lo tanto no es permitido bajo ninguna condición.

### **3.3 AREAS DE TRATAMIENTO O DE ACTUACIONES (ver plano 3)**

Para las diferentes áreas zonificadas se puede establecer una serie de normas particulares tendientes a regular algunas de ellas con tratamientos especiales que permitan establecer una cierta dinámica deseada.

“Los tratamientos son los mecanismos normativos que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, en el espacio público y en las edificaciones, según sus características y de acuerdo con el modelo territorial”.

“El espacio urbano se caracteriza en sus diversas áreas, por diversos elementos que le imprimen su carácter o estructura propia. Es así como en áreas de actividad múltiple y especializada encontramos sectores cuyo origen difiere en el tiempo, sus edificaciones presentan diferentes grados de vetustez, cuyos usos predominantes y complementarios aparecen en intensidades variables y sus estructuras son escenarios de procesos económicos y sociales muy diferentes. Así mismo, el espacio urbano es esencialmente dinámico y su carácter y estructura varían en el tiempo en función, por una parte de su localización con respecto a zonas de empleo y evolución que éstas presentan en el tiempo, y por otra parte dependiendo de su integración o no al proceso productivo que haya caracterizado la el municipio”.

“Cada uno de los tratamientos tiene objetivos particulares, se aplica en áreas delimitadas de la ciudad y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten normatizar adecuadamente las distintas situaciones del territorio urbano”. Los tratamientos aplicables al municipio de Paipa son: desarrollo, consolidación, y conservación.

#### **De Desarrollo:**

**Objetivo del Tratamiento de Desarrollo:** Orientar, a través del proceso de urbanización, la incorporación de predios urbanizables no urbanizados, al desarrollo urbano de la ciudad. Es aplicable en áreas urbanas y de expansión.

“El proceso de urbanización se define como “la actuación urbanística encaminada a dotar los predios de las condiciones de infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamiento colectivo de interés público o social para el desarrollo de sus construcciones”.

El tratamiento de desarrollo se aplica a todos los suelos urbanos que no han sido objeto del proceso de urbanización. Se excluyen de esta clasificación a los predios que se les haya expedido licencia de construcción que estén de acuerdo a los planteamientos del POT siempre y cuando ésta se encuentre vigente.

#### **De Consolidación:**

Objetivo del Tratamiento de Consolidación: Orientar, incentivar, adecuar o modificar los procesos de transformación de las áreas de la ciudad ya desarrolladas para lograr coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público.

#### **De Protección:**

Objetivo del tratamiento: Orientar la conservación de zonas que por su importancia ambiental o de seguridad requieren de tratamientos especiales lo que genera restricciones en los usos por considerarse de interés comunitario.

- Ferrocarril: 10 metros medidos desde el eje a cada lado.
- Línea alta tensión: 12 metros medidos desde el eje a cada lado
- Río Chicamocha: 30 metros a cada lado medidos desde el borde.
- Quebrada Valenci, el Rosal y Toibita – 10 metros medidos desde el eje a cada lado.
- Lago Sochagota: 40 metros por todo el perímetro medidos desde el borde seco.

## **4. SUBCAPITULO IV NORMATIVIDAD ESPECIFICA POR USO**

ZONAS RESIDENCIALES -R-

### ARTICULO 14. DEFINICIONES

Zona RESIDENCIAL TIPO 1 de alta densidad y edificaciones antiguas de construcción ya deteriorada.

Zona RESIDENCIAL TIPO 2 zona residencial de densidad media para vivienda continua con edificaciones en condiciones medias en cuanto a calidad, con servicios adecuados.

Zona RESIDENCIAL TIPO 3 residencial de media densidad para vivienda continua y edificaciones con especificaciones buenas de habitabilidad, servicios públicos y vías buenas.

Zona RESIDENCIAL TIPO 3 Especial son aquellas ubicadas en sectores buenos en cuanto a ubicación dotación de servicios, con bajas densidades.

#### **ARTICULO 15. ACLARACION NORMAS GENERALES:**

Las siguientes normas generales regirán para las zonas residenciales –R- con tratamiento de desarrollo y para la zona de expansión urbana.

Para las zonas residenciales –R con tratamiento de conservación **El Paramento** será el que esta definido por parte de la Secretaría de Planeación.

#### **ARTICULO 16. ANTEJARDINES**

Los antejardines serán establecidos de acuerdo al tratamiento y la zona de uso (Ver anexo 3).

##### **PARAGRAFO 1.**

No se permitirán construcciones, anexos ni estacionamientos sobre áreas de antejardines.

##### **PARAGRAFO 2**

En las áreas de actividad comercial mixta múltiples, los antejardines podrán ser tratados como zona dura arborizada, sin que obstaculice el libre tránsito peatonal. En las áreas de actividad residencial los antejardines deberán ser empradizados y arborizados.

#### **ARTICULO 17. NUMERO DE PISOS**

En todas las zonas residenciales, regirán la siguientes alturas y número de pisos máximos.

- a. Para vivienda unifamiliar o Bifamiliar: Número de pisos máximo dos (2) y altillo..
- b. Para vivienda multifamiliar: número de pisos máximo cuatro (4) y altillo.

La altura total de una edificación comprende cualquier tipo de uso o actividad a excepción de los espacios destinados a tanques o a cuartos de máquinas. Los semisótanos solamente se permitirán para estacionamientos y cuartos de máquinas.

##### **PARAGRAFO 1. ALTURAS POR USO ESPECIFICO,.**

- Para zona residencial – R1– se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar o sea 2 pisos y altillo.
- Para zona residencial –R2- comprendida entre la autopista central del norte y límite norte del perímetro urbano se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar o sea 2 pisos y altillo.

- Para zona residencial – R2 – comprendida entre la Autopista Central del norte y El Río Chicamocha, se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar (2 pisos y altillo) y vivienda multifamiliar (4 pisos y altillo).
- Para zona residencial – R3 – y R3 Especial se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar (2 pisos y altillo) y vivienda multifamiliar (4 pisos y altillo).

### **ARTÍCULO 18. VOLADIZOS**

Dentro de la área residencial se permitirán voladizos con las siguientes dimensiones: (Ver Anexo 3).

### **ARTICULO 19. PATIOS**

Los patios que se planteen en las áreas de actividad residencial para luz y ventilación de alcobas o zonas sociales deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

- a. Para edificaciones de 1 a 3 pisos, tendrá un área de 9m<sup>2</sup> y un lado menor de tres (3) metros como mínimo.
- b. Para construcciones de cuatro (4) pisos y altillo tendrá un área de 12m<sup>2</sup> y un lado menor de 3 metros como mínimo.

### **ARTICULO 20. CERRAMIENTO.**

No se permitirán cerramientos en las zonas destinadas a parque, servicios comunales de protección ambiental y vías de uso público, los muros o paredes que sirvan de división a los lotes o que delimiten patios, tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

Las culatas serán tratadas arquitectónicamente con materiales que no requieran conservación. En los antejardines se permitirán cerramientos contra linderos vecinos y sobre el paramento oficial del lote, con una altura máxima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m) así: Un zócalo de sesenta centímetros (0.60 m) de altura máxima.

Un cerramiento transparente en un 70% como mínimo y de un metro con sesenta centímetros (1.60 m) de altura máxima.

### **ARTICULO 21. GARAJES.-**

En las zonas Residenciales tipo 3 Especial se exigirá un garaje cubierto por cada lote o vivienda. Para las otras zonas residenciales, se exigirá solamente un sitio para estacionamiento, dentro de la línea de paramento.

**ARTICULO 22. DENSIDADES ADOPTADAS, AREA Y FRENTE MINIMO DEL LOTE**

En las zonas residenciales regirán las siguientes densidades, áreas y frentes mínimos de lote (ver anexo 3).

**ARTICULO 23. AREAS DE CESION POR LOTE.**

En todas las zonas residenciales regirán las siguientes áreas de cesión por lote así:

Toda urbanización o lotificación mayor a cuatro (4) viviendas deberá prever u ceder a título gratuito al Municipio de Paipa, las áreas mínimas que se requieran para los usos públicos con base en porcentaje sobre el área urbanizable de los terrenos que van a ser urbanizados:

PARAGRAFO 1: Las áreas de cesión están destinadas, así:

1. Urbanizaciones de densidad alta
  - Más de 60 unidades de vivienda por hectárea.
  - Porcentaje a ceder: 25%. Distribuidos así:
    - 7.5% a ceder para servicio comunal
    - 17.5% a ceder para zona verde.
2. Urbanizaciones de densidad media alta
  - De 40 a 60 unidades de vivienda por hectárea.
  - Porcentaje ceder:17%. Distribuidos así
    - 5.1% a ceder para servicios comunal
    - 11.9% a ceder para zona verde
3. Urbanizadores de densidad media
  - De 20 a 40 unidades de vivienda por hectárea.
  - Porcentaje a ceder: 13%. Distribuidos así:
    - 3.9% a ceder para servicios comunal
    - 9.1% a ceder para zona verde
4. Urbanizadores de densidad baja
  - Menos 20 unidades de vivienda por hectárea
  - Porcentaje a ceder: 13%. Distribuidos así
    - 3.9% a ceder para servicios comunal
    - 9.1% a ceder para zona verde

PARAGRAFO 2.

Los porcentajes de cesión deben calcularse sobre el área neta resultante después de excluir:

- Canales
- Area no edificable
- Vías de Plan Vial
- Afectaciones de cuerdas de alta tensión.

En desarrollos multifamiliares la zona de aislamiento entre edificios se considera como áreas no edificables.

**PARAGRAFO 3:**

Toda urbanización deberá ceder al municipio el área necesaria para la apertura de vías de la malla vial urbana de acuerdo a la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTICULO 24. AREA DE OCUPACION**

El área de ocupación será establecida de acuerdo a la zona de uso (ver anexo 3).

**ARTICULO 25. AREA DE CONSTRUCCION.**

Las áreas de construcción serán establecidas de acuerdo a la zona de uso (ver anexo 3).

**ARTICULO 26. AISLAMIENTOS**

Para las zonas residenciales R1, R2 y R3 solamente se les exigirá el aislamiento cuando el predio vecino lo haya establecido.

**PARAGRAFO:**

Para la zona residencial R3 en tratamiento de desarrollo si será obligatorio el Aislamiento posterior y será de 3 metros.

**ARTÍCULO 27. AISLAMIENTOS PARA SISTEMAS DE AGRUPACIONES O CONJUNTOS.**

Se deberán prever aislamientos mínimos contra predios vecinos y entre edificaciones equivalentes a la altura de la construcción contabilizada desde el primer piso según el piso en que se ubique así:

- a. Contra predios vecinos: alturas de uno a cuatro pisos y altillo, los aislamientos serán de cinco (5) metros como mínimo.
- b. Entre edificaciones los aislamientos serán de seis (6) metros como mínimo.

**PARAGRAFO 1.**

En caso de plantearse soluciones de loteo para construcciones pareadas, se aceptarán los aislamientos laterales a un solo costado de cada uno de los lotes.

#### PARÁGRAFO 2.

Los aislamientos a que hace referencia el presente artículo, se medirán a partir del primer piso inclusive en el caso de aislamientos entre edificaciones se exigirá siempre y cuando se trate de fachadas paralelas enfrentadas y exista servidumbre de vista entre ellas. Para contabilizar los aislamientos exigidos se asumirá una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) por piso.

#### PARÁGRAFO 3.

En caso de que por la ubicación o forma de las edificaciones los lados de esta no sean paralelos entre sí o al lote, o en casos de que siendo paralelos al lote, la edificación presente avances o retrocesos, podrán aceptarse los aislamientos por promedio así:

$$\frac{A+B+C+D}{\text{Número total de medidas}} = X \text{ (aislamientos)}$$

Los puntos mínimos de estos aislamientos nunca podrán ser inferiores a tres metros (3 m). Para edificaciones menores de tres pisos de cualquier área en la cual se permitan avances se deberá compensar con áreas de retrocesos adicionales.

### **ARTÍCULO 28. AISLAMIENTOS PARA ZONAS R3 ESPECIAL**

Contra predios vecinos, serán de siete metros (7 m) como mínimo a partir del primer piso; entre edificaciones será las 2/3 partes de la altura, mínimo a partir del primer piso, cuando exista servidumbre de vista y enfrentamiento de fachada. En caso contrario será de cinco metros (5 m) mínimo a partir del primer piso.

#### PARÁGRAFO 1.

En caso de que por la ubicación o forma de las edificaciones, los lados de esta no sean paralelos entre sí, o al lote se podrán aceptar los aislamientos por promedio con un punto mínimo de cinco metros (5 m) para edificaciones de 1 a 3 pisos.

#### PARÁGRAFO 2.

En caso de que un proyecto contemple edificaciones con diferentes alturas, los aislamientos se podrá contabilizar sobre el promedio de las alturas.

### **ARTÍCULO 29. CONSERVACIÓN PAISAJISTICA Y AMBIENTAL.**

La arborización y elementos naturales de valor ecológico y paisajístico no podrán ser destruidos con el desarrollo de las edificaciones, éstas podrán plantearse en núcleos de edificaciones con el fin de permitir una relación visual hacia el lago Sochagota y hoteles. Para efectos estos se

harán proyecciones perpendiculares en planta de la masa construida, respecto a la línea recta que une los vértices del predio, los cuales en ningún caso podrán sobrepasar el cincuenta por ciento (50%) de la longitud de estas líneas.

En caso de encontrar irregulares o que no cumplan con las condiciones anteriores, a la oficina de Planeación Municipal, con base en el levantamiento topográfico del predio y la situación de éste con respecto a la ciudad y el punto de atracción del Lago Sochagota, definirá las líneas sobre las cuales se harán sus proyecciones.

### **ARTÍCULO 30. PRESENTACION DE INFORMACION.**

Para efectos de lo anterior es indispensable presentar ante la oficina de Planeación Municipal, el levantamiento topográfico, detallado que incluya los siguientes elementos de información:

- a. Arborización existente.
- b. Curvas de nivel, debidamente acotadas y demás accidentes topográficos existentes en el predio.
- c. Cortes longitudinales y transversales de terreno.
- d. Redes de servicio existentes, tales como las líneas de alta tensión, canales, tráfico vehicular (vías).
- e. Este levantamiento topográfico deberá estar referido a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y presentado dentro de los formatos exigidos para tales fines, por La oficina de Planeación Municipal.

### **ARTICULO 31. EMPATES CON EDIFICACIONES VECINAS.**

Todas las construcciones que se levanten en zonas residenciales, deberán buscar soluciones de empates de pisos y en alturas con las construcciones adyacentes. La oficina de Planeación Municipal de Paipa, podrá negar o suspender las licencias de las construcciones que no se ajusten a esta disposición.

### **ARTICULO 32. PROYECTOS DE CONJUNTO.**

Podrán levantarse proyectos de conjuntos en cualquier zona residencial siempre y cuando:

- a. El área del lote no sea inferior a tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>).
- b. Satisfaga necesidades de servicios comunales de la vivienda de acuerdo con lo especificado en el reglamento de zonificación.

## **4.2 ZONAS COMERCIALES -C-**

### **ARTICULO 33. DEFINICION.**

Las zonas comerciales para efectos del presente acuerdo o reglamento se dividen en:

- Comercio turístico especial
  - Comercio mixto
  - Comercio servicios turísticos
  - Comercio pesado
  - Industrial comercial
- a. Comercio mixto son zonas de comercio comunal o residencial, destinadas a la venta al detal, de artículo de primera necesidad para las zonas residenciales.
- b. Comercio servicios turísticos o zonas de comercio general, destinadas a establecimientos comerciales, bancarios, profesionales y de administración en general, que presten servicios a toda la ciudad o parte de ella.
- c. Zonas de comercio pesado destinadas a establecimientos comerciales, cuyos servicios complementen las actividades de las zonas de comercio general y las zonas industriales.
- d. Industrial comercial son aquellas donde se ubican aquellos establecimientos dedicados a la transformación de materias primas en coexistencia con establecimientos comerciales.

### **ARTICULO 34. USOS EN LAS ZONAS DE COMERCIO MIXTO-**

Se presentan los usos principales, complementarios y restringidos en el cuadro anexo de usos.

### **ARTICULO 35. USOS EN LAS ZONAS DE COMERCIO SERVICIOS TURISTICOS.**

Se presentan los usos principales, complementarios y restringidos en el cuadro anexo de usos.

### **ARTICULO 36. USOS EN ZONAS DE COMERCIO PESADO**

Se presentan los usos principales, complementarios y restringidos en el cuadro anexo de usos.

### **ARTICULO 37. AREA Y FRENTE MINIMO DEL LOTE**

En las zonas comerciales regirán las áreas y frentes mínimos de lote.

- a. Zona de Comercio mixto y comercio servicios turísticos y comercio pesado, regirán las mismas de las zonas residenciales aledañas
- b. Zona comercio turístico especial e industrial comercial, trescientos cincuenta metros cuadrados de área (350 m<sup>2</sup>) y un frente mínimo de 10 metros.

#### **ARTICULO 38. AREA DE OCUPACION.**

En las áreas comerciales se permitirán las siguientes áreas de ocupación:

- a. Zona de comercio mixto y comercio, servicios turísticos y comercio pesado, se permitirá las mismas áreas de ocupación especificadas para las zonas residencial.
- b. Zona comercio turístico especial e industrial comercial (para el primer piso, mezzanine, segundo y tercer piso), plataforma básica el 85% del área del lote.

#### **ARTICULO 39. AREA DE CONSTRUCCION.**

En todas las zonas comerciales se permitirán las siguientes áreas de construcción:

- a. Zona de Comercio mixto y comercio servicios turísticos y comercio). Las mismas áreas de construcción especificadas para las zonas residenciales aledañas.
- b. Zona comercio turístico especial e industrial comercial, se permitirán las siguientes áreas de construcción: para plataforma básica el pisos 1, 2, 3, 170% del área del lote. Para la torre el 230% del área del lote.
- c. Existirán los mismos aumentos del área de construcción para lotes ubicados sobre vías mayores de 30 metros, parques o espacios abiertos especificados para zonas residenciales.

#### **ARTICULO 40. ALTURA Y NUMERO DE PISOS.**

En las zonas comerciales regirán las siguientes alturas de pisos máximos.

- a. Zona de comercio pesado –CP- y zona industrial comercial –IC- se permitirá una altura máxima de 2 pisos y mezanine.
- b. Zona de comercio mixto –CM-, comercio de servicios turísticos –CST-, y la zona de comercio turístico especial –CTE-, se permitirá una altura máxima de 5 pisos

**PARAGRAFO 1.**

En la zona de comercio pesado –CP- cuyos predios tengan frente sobre la autopista central del norte se permitirá una altura máxima de 2 pisos y mezanine.

**PARAGRAFO 2.**

Para los predios con frente sobre el Parque Jaime Rook se permitirá una altura mínima y máxima de 5 pisos en construcciones aledañas a las de patrimonio de conservación.

**ARTICULO 41. AISLAMIENTOS.**

Para los aislamientos laterales y posteriores regirán los establecidos para las zonas residenciales aledañas.

**PARAGRAFO 1.**

Para los aislamientos anteriores se deberá respetar el perfil de la vía y empatarse con el paramento aledaño.

**ARTICULO 42. PATIOS**

Los mismos acordados para las zonas residenciales cuya altura sea mayor de dos (2) pisos.

**ARTICULO 43. CERCAS O CERRAMIENTOS**

Los mismo acordados para las zonas residenciales.

**ARTICULO 44. GARAJES.**

Los mismos acordados para las zonas residenciales

**ARTICULO 45. ESTACIONAMIENTOS.**

- a. Para almacenes y oficinas un estacionamiento por cada cuarenta (40) metros de área bruta.
- b. Para iglesias, cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares de reunión pública, un estacionamiento por cada treinta asientos o fracción.
- c. Para restaurantes, fuentes de soda, griles, cabarete y similares, un estacionamiento por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) de área bruta o fracción, en caso de prestar servicio público en sus vehículos, requerirá espacios adicionales, que serán señaladas por la oficina de Planeación Municipal.
- d. Para hoteles y similares un estacionamiento por cada diez (10) camas o fracción.

- e. Para mercados, supermercados y bazares, un estacionamiento por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) o fracción de área bruta.

#### PARAGRAFO 1.

Si el proyecto de construcción para comercio pesado Zona comercio turístico especial e industrial comercial no contempla la suficiente área de descargue, se exigirá un retroceso de tres (3) metros a todo lo largo de los lotes dedicados a tal fin.

#### **ARTICULO 46. AVISOS.**

Se permitirán únicamente avisos comerciales que cumplan los siguientes requisitos.

- a. La suma de las áreas de los anuncios no será mayor al quince (15%) del área de la fachada del local, ni mayor de cuatro metros (4 m<sup>2</sup>) regirá la medida menor.
- b. Los avisos no podrán ser con iluminación intermitente.
- c. Localización: los anuncios serán fijados a las fachada local y deberán ser paralelos.

Ningún anuncio podrá sobresalir el paramento. Únicamente se permitirá la colocación de estos anuncios en edificios o partes de estos, destinados al esparcimiento o a la venta de la mercancía.

#### **ARTICULO 47. COMERCIO LOCALES.**

En las zonas residenciales ya desarrolladas, que carezcan de zonas de comercio, se podrá permitir el uso Comercio mixto en los primeros pisos construidos en lotes localizados en las esquinas de manzanas. En estos casos, las construcciones dedicadas a comercio deberán regirse por las disposiciones acerca del área del lote, índice de ocupación, antejardines, retrocesos laterales establecidos por las zonas residenciales respectivas.

#### **ARTICULO 48. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EN ZONAS DE COMERCIO GENERAL**

Los establecimientos con usos industriales 1 y 2 en zonas comerciales deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Que las ventas sean al detal en el lugar de producción en un lugar con carácter de almacén.
- b. Que esa área no exceda de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>).
- c. Que no ocasionen molestias a los vecinos (ruidos, olores, impactos ambientales urbanísticos y sociales, etc).
- d. Que no utilicen más de quince (15) caballos de fuerza (HP) trifásica.
- e. Que el taller de producción no sea visible frente a la calle.

**ARTICULO 49. EDIFICACIONES CONTINUAS ADOSADAS O PAREADAS.**

- 1) La Junta de Planeación podrá fijar zonas para edificaciones continuas adosadas o pareadas, cuando el desarrollo anterior a este así lo exige.
- 2) Los propietarios, de común acuerdo podrán fijar una reglamentación especial para construcciones continuas, pareadas o adosadas en dos o más lotes contiguos o adyacentes que cumplan con las especificaciones señaladas para planes de conjunto, en la cual se fijen alturas o retrocesos y aislamientos iguales con el fin de lograr una unidad en el conjunto.

Esta reglamentación debe ser presentada para el estudio y la aprobación de la Junta de Planeación, con el compromiso de ser protocolizado junto con la escritura pública de cada lote, obligándose tanto el propietario como sus cohabitantes a su cumplimiento.

Una vez aprobada por la Junta de Planeación, se pondrá en vigencia por decreto de la Alcaldía Municipal.

**PARAGRAFO:**

Todo propietario de lote cobijado por las mencionadas reglamentaciones, podrá exigir judicialmente a los demás propietarios su cumplimiento.

**ARTICULO 50. CESIONES PARA AGRUPACIONES COMERCIALES.**

Establecer como cesión para agrupaciones industriales el diez por ciento (10%) como mínimo del área total construida, la cual se distribuirá de la siguiente manera:

1. Uso recreativo: A partir de mil metros cuadrados ( $1.000 \text{ m}^2$ ) de área construida, se exigirá un área equivalente al cincuenta por ciento (50%) como mínimo de la cesión.
2. Uso mixto. Hasta mil metros cuadrados ( $1.000 \text{ m}^2$ ) de área construida se exigirá, área equivalente al quince por ciento (15%) del área total de la cesión para juegos infantiles, y a partir de mil metros cuadrados ( $1.000 \text{ m}^2$ ) se exigirá el cuarenta por ciento del área total de la cesión para usos tales como guardería.
3. Uso administrativo. A partir de mil metros cuadrados ( $1.000 \text{ m}^2$ ) de área construida se deberá contemplar un área para administración, seguridad y control, equivalente al diez por ciento (10%) de la cesión, con un área mínima de quince metros cuadrados ( $15 \text{ m}^2$ ).

**PARÁGRAFO 1.**

Para agrupaciones con menos de mil metros cuadrados de construcción ( $1.000 \text{ m}^2$ ) de área construida se deberá contemplar un área para administración, seguridad y control, equivalente

al diez por ciento (10%) de la cesión, con área mínima de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>).

**PARÁGRAFO 2.**

Para agrupaciones con menos de mil metros cuadrados de construcción (1.000 m<sup>2</sup>) no se exigirá cesión.

**PARAGRAFO 3.**

Las zonas verdes que planteen deberán arborizarse y deberán plantearse en globo y por grupos de edificación.

**PARAGRAFO 4.**

Las áreas cubiertas exigidas en el presente artículo podrán estar ubicadas dentro de la construcción.

**PARAGRAFO 5.**

Se podrán contabilizar dentro de la cesión hasta el veinticinco por ciento (25%) como máximo el área destinada para estacionamientos exigidos por la norma.

**PARAGRAFO 6.**

Cuando de planten agrupaciones por etapas, las cesiones se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio a desarrollar.

## **ARTICULO 51. DE LAS VIAS PRIVADAS Y LOS ESTACIONAMIENTOS**

La vía o vías de acceso vehicular principal a una agrupación y/o conjunto arquitectónico, que tenga un carácter de uso privado comunal, deberán tener un ancho mínimo de 8 metros.

Cuando una agrupación y/o conjunto contemple vías de tráfico vehicular secundario que recojan el tráfico total vehicular del desarrollo y se utilicen como vía de accesos directos a núcleos de edificaciones o zonas de estacionamientos comunales, podrá tener un ancho mínimo de seis metros (6 m).

**PARAGRAFO 1.**

Cuando existan tramos en el trayecto de estas vías privadas secundarias que no contemplen acceso directo a estacionamientos y parqueos sobre ellas, podrá reducirse el ancho de la vía a cinco metros (5 mts), en tramos no superiores a quince metros (15 mts).

**PARAGRAFO 2.**

Las áreas correspondientes a las vías de acceso particular no se computaran dentro de las cesiones.

**PARAGRAFO 3.**

Las vías de acceso a la agrupación y/o conjunto deberán tratarse con materiales que garanticen la estabilidad de la misma, no requieren conservación y mantengan la unidad arquitectónica del conjunto y/o agrupaciones.

**PARAGRAFO 4.**

Los estacionamientos para visitantes deberán ubicarse a nivel de terreno e independientemente de los privados para residentes.

**PARAGRAFO 5.**

El área mínima requerida para cada cupo de parqueo deberá ser de cinco metros (5 mts) por dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts) para automóviles.

**PARAGRAFO 6.**

En caso de plantearse bahías de parqueo, estas solo podrán situarse sobre vías de tráfico vehicular secundarias de la agrupación y/o conjunto y tendrán las mismas dimensiones estipuladas de las áreas de parqueo anteriormente descritas, aceptándose la vía como zona de maniobra.

**4.3 ZONAS DE USO INSTITUCIONAL****ARTICULO 52. DEFINICION.**

Son aquellas áreas destinadas por la nación, el departamento, el municipio o entidades particulares, para fines administrativos, institucionales o de utilidad pública, tales como: mercado público central de abastos, aeropuertos, terminal de buses, estación del ferrocarril, ciudad universitaria, hospitales, cementerios, instituciones estatales, educativas, culturales de social y servicios públicos. Las normas y reglamentos para edificaciones en estas zonas, será materia de estudio especial por parte de la Oficina de Planeación Municipal. Para lo cual se tendrán en cuenta las reglamentaciones establecidas en las zonas aledañas y las necesidades específicas de las construcciones.

**PARAGRAFO.**

Aeropuerto.- Las construcciones en las vecindades del aeropuerto tendrán alturas variables de acuerdo con la legislación nacional vigente sobre la materia. Las edificaciones y los anuncios luminosos dentro de este radio, requerirán un permiso del Departamento de Aeronáutica Civil.

**4.4 ZONAS DE PARQUES Y ZONAS VERDES****ARTICULO 53. DEFINICION.**

Estas zonas están destinadas a parques, jardines, plazas, campos deportivos y áreas de prado arborizadas.

En las zonas de propiedad pública, únicamente se permitirán edificaciones destinadas a la administración o complementarios y a los usos relacionados con la jardinería y el embellecimiento de esas zonas.

Las zonas de propiedad privada, podrán aprovecharse con usos forestales y campos deportivos. No se permitirán edificaciones, reparaciones o modificaciones, fuera de la estrictamente necesaria para su funcionamiento.

## **5. REGLAMENTO PARA LAS AGRUPACIONES O CONJUNTOS**

### **ARTICULO 54. DEFINICION**

Agrupación o conjunto es la obra diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesta por tres o más unidades de un mismo uso (agrupación) o, tres o más unidades de uso diferentes (conjunto), en la cual la existencia y localización de los bienes de propiedad y uso privado individual están subordinados a la existencia y localización de áreas y bienes de propiedad y usos privado comunal.

#### **PARAGRAFO 1.**

Consecuencia de la libertad de diseño arquitectónico es el tamaño y forma de lotes de terreno ocupados por cada construcción, diseño donde prevalece el concepto de la agrupación o conjunto y cuya unidad es obligatoria preservar.

#### **PARAGRAFO 2.**

En las agrupaciones o conjuntos se distinguen dos elementos:

Áreas y construcciones de propiedad y goce privado, individual y áreas y construcciones de propiedad y goce privado comunal o áreas y construcciones de propiedad privada comunal y que son materia de goce privado individual.

#### **PARAGRAFO 3.**

Las áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal son de obligatoria habilitación, dotación y edificación para quien adelante la construcción de una agrupación o conjunto.

#### **PARAGRAFO 4.**

Puede ser zonas y bienes de propiedad privada individual las conformadas por todas y cada una de las unidades, entendiéndose por unidad en las agrupaciones o conjuntos, tanto el lote de terreno como la construcción en él levantada.

**PARAGRAFO 5.**

En las zonas y bienes de propiedad y uso privado comunal, las constituyen los servicios necesarios e indispensables para la existencia de la agrupación o conjunto y son subordinadas de las zonas y bienes de propiedad privada individual.

**PARAGRAFO 6.**

Los terrenos sobre los cuales se edifiquen las unidades pueden ser propiedad privada comunal o de propiedad privada individual.

**ARTICULO 55. REGLAMENTO INTERNO.**

Toda agrupación o conjunto tendrá un reglamento interno donde además de normas urbano arquitectónico se especificarán cuales son los bienes de propiedad privada individual y los de propiedad privada comunal.

**PARAGRAFO 1.**

Al organizarse una agrupación o conjunto, para el futuro cumplimiento de los adquirientes de las unidades, antes de proceder a la venta de cada una de ellas, el promotor de la agrupación o del conjunto, o propietario deberá adoptar un régimen de copropiedad que implique una comunidad de derechos sobre las áreas y bienes comunales y garanticen tanto su mantenimiento como su destinación original.

**PARAGRAFO 2.**

Forma parte integrante de la propiedad privada comunal, la fachada, tejados y el volumen de cada unidad, elementos que no podrán ser modificados total o parcialmente sin previa consulta a la junta de vecinos y aceptación de La oficina de Planeación Municipal.

Se entiende por fachada todas las partes que conforman el exterior de las edificaciones, tales como muro, materiales de terminación, ventanería, cornizas, aleros, voladizos, pinturas, antejardines y jardines.

En el caso que se diseñe unidades con posibilidades de ampliación estas deberán estar previstas en el plano general o anteproyecto originalmente aprobado. Las ampliaciones deberán realizarse de conformidad con dichos planos y no podrán usarse sino materiales y diseños que mantenga la unidad del conjunto.

**PARAGRAFO 3.**

Los bienes de propiedad y uso colectivo o comunal, en cuanto el hecho de dominio se refiere, serán indivisibles de todas y cada una de las unidades correspondientes, que integran la agrupación o conjunto.

En consecuencia los derechos en común y proindiviso sobre ellos se consideran inseparables

de cada uno de los inmuebles materia de la propiedad privada individual. Los derechos de cada propietario en estos bienes son inseparables del dominio, uso y goce de la respectiva propiedad individual.

En cada una de las respectivas escrituras públicas relacionadas con las unidades que conforman la agrupación o conjunto se dejará constancia expresada de dicha situación jurídica.

#### **ARTICULO 56.**

En la reglamentación se indicará además el número de unidades que se constituyen en desarrollo urbanístico y arquitectónico, también se indicará las modalidades sobre los muros medianeros que forman las edificaciones, esto es, si son propia o divisorias de cada unidad; sistemas de canalización y desagües a fin de determinar si fuera necesario establecer servidumbres o comunidad en ellas que originen obligaciones a sus propietarios.

#### **ARTICULO 57.**

Las empresas de servicios públicos para efectos de la revisión, reparación o modificación de sus ductos tendrán libre acceso a los terrenos de propiedad privada tanto individual, como comunal, por las cuales crucen redes de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

#### **ARTICULO 58. PROCEDENCIAS**

El predio para una o varias agrupaciones o conjuntos podrá tener las siguientes procedencias:

- a. Cuando es resultante de englobe de dos (2) o más lotes de terreno en urbanizaciones aprobadas o sectores urbanos ya desarrollados.
- b. Cuando es resultante de urbanizaciones diseñadas para el desarrollo de agrupación.
- c. Cuando es resultante de un terreno con tratamiento de desarrollo ubicado en un sector desarrollado o sin desarrollar pero que no cuenta con zonas de cesión propia ni haya adelantado obras de urbanismo y saneamiento y reúna las condiciones para este tipo de áreas; como son la prestación de los servicios básicos: alcantarillado, acueducto y energía eléctrica, teléfonos, por parte de la Secretaría de Servicios Públicos del municipio de Paipa.

#### **ARTICULO 59. TRAMITE**

El trámite para cada uno de estos casos será el siguiente:

En los casos a) y b), por tratarse de predios que forman parte de urbanizaciones construidas o en proceso de construcción y que cuentan con un urbanizador responsable y reglamentación previa se podrá iniciar el trámite ante La oficina de Planeación, mediante la presentación de planos arquitectónicos completos, escrituras de propiedad que incluyan el reglamento de copropiedad interno de agrupación o conjunto, además de los de construcción de las instalaciones de servicios públicos.

#### PARAGRAFO.

Podrán ser materia de venta y construcción individual los lotes de terreno que conformen las áreas y bienes de propiedad privada individual siempre y cuando de manera previa se hayan aprobado los planos arquitectónicos generales de edificaciones y el propietario o promotor de la agrupación construya la unidad prototipo que sirva de modelo a las demás construcciones del conjunto y al mismo tiempo haya construido el equipamiento comunal que se la haya exigido la norma correspondiente.

El caso c) deberá iniciarse el trámite siendo el proceso de urbanización que estipule las normas vigentes al respecto, por tratarse de predios que requieren tratamiento de desarrollo.

#### **ARTICULO 60.**

El proceso de urbanización de que trata el caso c) del artículo anterior, así como la construcción del equipamiento comunal exigido en una agrupación o conjunto.

Podrá realizarse por etapas, siempre y cuando el responsable realice en cada etapa la totalidad de las obras de urbanismo y saneamiento, las construcciones y dotación de áreas y bienes comunales, de acuerdo con el plan previamente aprobado mediante resolución reglamentaria que para cada caso expida La oficina de Planeación Municipal.

La ejecución de tales obras será requisito indispensable para la aprobación del plano definitivo y recibo de la agrupación o conjunto. Una vez aprobada una agrupación o conjunto el interesado deberá presentar ante La oficina de Planeación Municipal los planos arquitectónicos completos, los planos estructurales y de construcción de las instalaciones de servicio público, así como la respectiva resolución reglamentaria y el régimen de copropiedad correspondientes y demás requisitos que considere necesarios La oficina de Planeación Municipal.

#### **ARTICULO 61.**

La oficina de Planeación del municipio no podrá expedir licencia de construcción o de reforma a las unidades que constituyen cuando se afecte o modifique en su aspecto exterior y volúmenes autorizados en el proyecto general aprobado originalmente. Sin la autorización de la Junta de copropietarios.

## **6. REGLAMENTO PARA LOTIFICACION O PARCELACION**

### **ARTICULO 62.**

La persona natural o jurídica que inicie o realice una urbanización o parcelación sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en este reglamento, será sancionada de acuerdo con las disposiciones vigentes en el momento de la transgresión y serán aplicadas mediante resolución dictada por el Alcalde.

### **ARTICULO 63.**

No se dará licencia para urbanizaciones o parcelaciones a aquellas personas o entidades que hayan incumplido en materia grave y a juicio de la Junta de Planeación las normas u obligaciones fijadas para anteriores desarrollos urbanos y rurales.

### **ARTICULO 64.**

Solamente será permitido urbanizar o parcelar en las áreas fijadas en el Reglamento y en el plano de zonificación, como zonas urbanizables.

Parágrafo. Las parcelaciones agrícolas, requerirán permiso de la Secretaría de Planeación Municipal.

### **ARTICULO 65.**

Solamente se permitirán rellenos en los lotes destinados a la venta cuando hayan sido ejecutados con material seleccionado, consolidado y con la previa autorización y control de la Secretaría de Planeación.

## **ARTICULO 66. REQUISITOS GENERALES PARA LA TRAMITACION DE PERMISOS**

Las personas naturales o jurídicas que deseen llevar a cabo loteo en el municipio, deberán someterse a las normas y especificaciones establecidas en el Reglamento de loteo, a las normas indicadas en el Reglamento de Zonificación y las especificaciones de Servicios Públicos, establecidas por las respectivas empresas: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos.

### **ARTICULO 67. LICENCIAS**

Para solicitar y tramitar licencias con el fin de realizar urbanizaciones o parcelaciones, es necesario que la respectiva solicitud sea hecha por un Ingeniero, Arquitecto o Urbanista, titulado y matriculado, debidamente inscrito en la oficina de Planeación Municipal.

#### **ARTICULO 68. LICENCIAS PARCIALES.**

La secretaría de Planeación Municipal podrá otorgar licencias parciales para adelantar programas de loteo en urbanizaciones o parcelaciones cuyo desarrollo vaya a efectuarse en varias etapas, siempre que estas se establezcan en forma precisa dentro del programa total.

#### **ARTICULO 69. SOLICITUD PREVIA**

Toda persona natural o jurídica interesada en realizar una loteo deberá efectuar la siguiente tramitación previa, antes de la presentación de los planos.

- a) Solicitud de especificaciones urbanísticas a la Secretaría de Planeación Municipal, acompañando dicha solicitud de un plano, indicando su localización exacta, respecto a la ciudad.
- b) Solicitud de especificaciones de construcción para pavimentos, bordillos, andenes, arborización, empadrización y jardinería de las zonas verdes a la Secretaría de Planeación Municipal.
- c) Especificaciones sobre acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, a las respectivas empresas.

#### **PARAGRAFO 1.**

La secretaria de Planeación y la respectiva Secretaría de Servicios Públicos, deberán atender las solicitudes de especificaciones respectivas, en un término no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha de su presentación.

#### **PARAGRAFO 2.**

Para fijar las especificaciones, las respectivas Empresas Públicas, deberán tener en cuenta, las disposiciones de zonificación de la ciudad y la posibilidad de conexión de las redes propuestas a las redes generales de la ciudad.

En caso de que un servicio no se pueda conectar a la loteo propuesta, deberá establecerse este hecho en la certificación, fijando el plazo dentro del cual podrá hacerse la conexión solicitada. En los casos que considere necesario, la Secretaría de Planeación Municipal, podrá exigir al interesado la presentación de estudios de suelos para fijar especificaciones.

#### **ARTICULO 70. ANTEPROYECTO GENERAL**

Basado tanto en las especificaciones urbanísticas como en las de construcción, el interesado deberá elaborar un ante-proyecto general que comprende:

1. Memoria descriptiva de la parcela cuya urbanización se propone, que deberá incluir escritura, tradición y otros antecedentes legales.
2. Planos a escala 1:1.000 que contendrán:
  - a) Curvas de nivel cada un metro, respecto al nivel del mar.
  - b) Referencia a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, correspondientes a la ciudad.
  - c) Líneas de propiedad, dimensiones acotadas y cálculos de áreas, nombres de las urbanizaciones y de los propietarios colindantes.
  - d) Red de vías, que indiquen: ejes y derechos de vías empates con vías existentes aprobadas (del plan vial general o de otras urbanizaciones y nomenclatura).
  - e) Secciones transversales de vías y su clasificación dentro del plan vial, incluyendo calzadas, aceras, jardines, derechos de vías y postes.
  - f) Secciones longitudinales de vías indicando las rasantes proyectadas y las pendientes de cada calle.
  - g) Manzanas, indicando su numeración, lotes, indicando el número de identificación y las dimensiones de cada uno de ellos.
  - h) Zonificación del área de la urbanización, de acuerdo con lo restablecido por el plano y el reglamento de zonificación.
  - i) Cuadro de áreas destinadas a los diferentes usos y su reparto porcentual con relación al área total.
3. Proyecto del Reglamento interno de la urbanización, el cual deberá seguir los lineamientos generales establecidos por el Reglamento y el plano de zonificación de la ciudad.

#### **ARTICULO 71. LICENCIA PARA CONSTRUCCION**

El anteproyecto general a que se refiere el artículo anterior, deberá ser presentado para el estudio y aceptación preliminar a:

- a. La Secretaría de Planeación Municipal, la cual deberá rendir al interesado su concepto sobre el cumplimiento de las especificaciones urbanísticas, dentro de un término no mayor a quince (15) días, contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.
- b. Aceptado el anteproyecto por la Secretaría de Planeación Municipal el interesado deberá proceder a elaborar proyectos detallados de vías de conformidad con el Anteproyecto y ciñéndose a las especificaciones de construcción fijadas, para presentar a la Secretaría de Planeación la cual impartirá su aprobación o negación en un término no mayor de treinta (30) días contados a partir de la fecha de una presentación de correspondiente solicitud.

- c. Basado en las especificaciones urbanísticas y de construcción ya aprobadas y en las especificaciones fijadas por las respectivas empresas sobre acueducto, alcantarillado, red eléctrica y teléfonos, deberá presentar los planos detallados de estos servicios a las respectivas empresas, para su aprobación, las cuales deberán aprobarla o negarla en forma motivada en un plazo no mayor de quince (15) días a partir de la fecha de su presentación. Cuando las empresas mencionadas estén en capacidad de elaborar estos proyectos, el interesado podrá contratar directamente con ellas, la realización de dichos trabajos.

Cumplida la anterior tramitación el interesado deberá presentar a la Secretaría de Planeación Municipal, los planos detallados para la ejecución de las obras, debidamente aprobados, el Anteproyecto General y el Reglamento Interno de Loteo aceptados en forma preliminar. Esta dependencia, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de aprobación del contrato que garantice la ejecución de las obras y la cesión de las zonas de uso público por parte de los interesados al Municipio, expedirá la licencia de construcción.

#### **ARTICULO 72. GARANTIAS DE CUMPLIMIENTO**

Para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización propuestas en el programa total o para cada una de las diferentes etapas de realización, el interesado deberá constituir ante la Secretaría de Planeación Municipal, una garantía de cumplimiento que podrá ser otorgada por una entidad o una compañía de seguros, por el término que fije la Secretaría de Planeación Municipal y cuya cuantía cubra el diez por ciento (10%) del costo de las Obras de urbanización por ejecutar en el plano o etapa propuesta. Dicho costo será estimado por metro cuadrado útil de terreno con base en la tabla que para el efecto fije anualmente la Junta de Planeación para cada tipo de loteo, de conformidad con la zonificación de la ciudad y los costos promedios obtenidos durante la anualidad anterior.

#### **ARTICULO 73. CESION DE ZONAS**

Además de la garantía de que trata el artículo anterior, el contrato deberá contener la promesa de ceder a la ciudad las áreas o zonas de terreno de uso público fijadas en el Anteproyecto aceptado por la Secretaría de Planeación Municipal, una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes al plan total o a la etapa prevista. Así mismo, la obligación de responder por la buena ejecución de que hayan sido recibidas a satisfacción de la Secretaría de Obras Públicas, previo el visto bueno de las respectivas Empresas de Servicios Públicos.

Para tal fin, constituirá el interesado una garantía de la calidad de las mismas, equivalente al 3% de su valor.

PARAGRAFO 1.

Durante dicho período, cualquier deterioro que presenten las obras, deberá ser reparado por el interesado, a su costa dentro de los diez (10) días siguientes al aviso dado por la Secretaría de Obras Públicas. En caso de no ser ejecutada la reparación oportunamente, el municipio la llevará a cabo y hará efectiva la garantía.

#### **ARTICULO 74. INTERVENTORIA**

Una vez otorgada la licencia para ejecutar el programa de loteo, el interesado deberá comunicar por escrito a la Secretaría de Obras Públicas y a la Empresa de Servicios Públicos de la ciudad, la fecha de la iniciación de los trabajos de construcción de las obras, así como la identidad de las firmas contratistas encargadas de ejecutar la obra, a fin de que la Secretaría de Planeación y las mencionadas empresas ejerzan la interventoría técnica correspondiente. Tanto el interesado como la firma o firmas contratistas de las obras deberán prestar a los interventores todas las facilidades que requieran para el desempeño de sus funciones.

#### **ARTICULO 75. FUNCIONES DEL INTERVENTOR**

Son funciones de la interventoría, las siguientes:

- a. Convenir con el contratista el programa detallado para la ejecución de los trabajos.
- b. Verificar las calidades de los materiales, directamente o por medio de pruebas de laboratorio, que deberá costear el interesado.
- c. Rechazar los trabajos deficientes ejecutados o los materiales que no se ajusten las especificaciones.
- d. Ordenar la suspensión de los trabajos, cuando no se dé cumplimiento a las especificaciones o a los proyectos aprobados, y
- e. Recibir las obras, parcial o totalmente ejecutados según el programa de trabajo acordado y dejar constancia en un acta.

#### **ARTICULO 76. MODIFICACIONES**

Cuando durante la ejecución de las obras, el interesado considere necesario introducir modificaciones menores, que alteren los programas aprobados, dichas modificaciones requieren para su ejecución la aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal.

#### **ARTICULO 77. PLANO DEFINITIVO**

Una vez terminadas las obras, el interesado deberá efectuar el levantamiento topográfico del plano del loteo realizado, el cual deberá estar referido al plano de la ciudad. En el plano definitivo del loteo deben aparecer claramente demarcadas las obras ejecutadas, las manzanas con lotes o solares con abscisas e identificados, los límites de la ubicación el

perfil transversal de las vías con indicación de las redes de servicios y los ante jardines, las áreas de uso comercial e institucional con su loteo con abscisas las áreas destinadas al uso público o zonas definitivas de cesión con abscisas e identificadas y el cuadro general de áreas complementando con las relaciones porcentuales respectivas.

#### PARÁGRAFO.

El original del plano definitivo junto con las correspondientes carteras, deberá ser presentado por el interesado a la Secretaría de Planeación, para su revisión y aprobación final. La oficina de Planeación Municipal, no expedirá licencia de construcción para predios de loteo que no hayan cumplido este requisito.

### **ARTICULO 78. ESCRITURA PUBLICA DE CESION**

Para formalizar la escritura de cesión de las obras de urbanización y de las áreas o zonas definitivas destinadas al uso público, el interesado deberá presentar ante la Personería Municipal, junto con un proyecto de minuta para dicha escritura, el acta de recibo final de las obras de urbanización levantada por la Secretaría de Planeación y tres (3) copias del plano definitivo del loteo, aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal. Dentro del término de diez (10) días contados a partir de la presentación de estos documentos, la Personería del municipio, revisará el proyecto de minutas y si es el caso, introducirá las modificaciones que considere necesarias en cumplimiento de sus funciones.

#### PARAGRAFO.

Junto con la escritura pública de cesión deberá protocolizarse un resumen del reglamento interno y una copia del plano definitivo del loteo, aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

### **ARTICULO 79. DESENGLOBE CATASTRAL**

Una vez formada y debidamente registrada dicha escritura, la personería enviará a la Oficina delegada de Catastro (Duitama) una copia del plano definitivo a fin de que dicha Oficina efectúe el desenglobe de la propiedad loteada.

### **ARTICULO 80.**

Todo loteo deberá tener una reglamentación que transcriba normas de la zonificación correspondientes, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre voladizos, alturas, aislamientos, avances. Proyectos de conjunto y las demás que por su carácter restrictivo no están comprendidas en el reglamento de la zonificación.

Esta reglamentación deberá ser complementada con un plano donde se indique claramente el tipo de uso respectivo (vivienda unifamiliar, multifamiliar, comercio, industria zonas verdes,

usos públicos, etc.), de cada zona, el cual deberá ser incorporada al plano de zonificación de la ciudad previa aprobación de la Junta de Planeación Municipal.

## **ARTICULO 81.**

La reglamentación interna deberá estipular la obligación que adquiere el urbanizador de publicarla para conocimiento de los compradores de lotes y protocolizar junto con la escritura pública la venta de cada lote.

### **PARAGRAFO 1.**

En las escrituras públicas de venta de los lotes deberá incluirse una cláusula que diga: "El comprador declara conocer la reglamentación interna de la loteo, y tanto él como sus cohabitantes se obligan a su cumplimiento".

### **PARAGRAFO 2.**

Todo propietario de lote o lotes en un loteo podrá exigir judicialmente a los demás condueños el cumplimiento estricto de la reglamentación interna del loteo.

### **PARAGRAFO 3.**

Para que el urbanizador pueda vender lotes o parcelas deberá obtener de la Secretaría de Planeación Municipal un permiso de ventas, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Alcaldía Municipal.

## **7. NORMAS GENERALES**

### **7.1 TRAMITES**

## **ARTÍCULO 82.**

Solamente podrán presentar planos:

- a. Arquitectónicos, los arquitectos matriculados e inscritos en la Secretaría de Planeación Municipal de Paipa
- b. De cálculos estructurales, los ingenieros matriculados en la Secretaría de Planeación Municipal de Paipa.

### **PARÁGRAFO 1.**

En casos especiales cuya estructura conlleve el diseño arquitectónico. Los ingenieros podrán presentar los planos arquitectónicos, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

### **ARTÍCULO 83. DEMARCACIÓN**

- a. Para construcciones en las nuevas urbanizaciones que tengan la reglamentación respectiva, no se requerirá demarcación.
- b. Para construcciones y urbanizaciones existentes en cualquier otro sector de la ciudad que no tengan reglamentación deberá hacerse una solicitud por escrito en un formato de la Secretaría de Planeación Municipal, acompañada de un esquema con la localización del lote en donde se especifiquen medidas, áreas y distancias a la esquina más próxima, antejardines y número de pisos de las construcciones vecinas, ancho de la vía y andenes.

En este esquema no se requiere una escala definida y puede ser un dibujo aproximado. Previa presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes, la Secretaría de Planeación Municipal pedirá la demarcación en un término no mayor de quince (15) días contados a partir de la fecha de entrega de la solicitud, en la cual se especifiquen las normas y reglamentos correspondientes al lote, según el reglamento y planos de zonificación.

#### **PARAGRAFO 1.**

Para la tramitación de la demarcación es necesario la presentación de los siguientes requisitos:

- Paz y Salvo Municipal
- Certificado Catastral suministrado por el IGAC
- Pago de recibo de demarcación
- Fotocopia de la Escritura y certificado de libertad

### **ARTÍCULO 84. PRESENTACIÓN DE PLANOS**

Para solicitar la aprobación de un proyecto de construcción, deberán presentarse los siguientes planos:

- a. Localización con medidas del área del lote, distancia a la esquina más próxima, antejardín y número de pisos de las construcciones aledañas, ancho de la vía y andenes e indicaciones sobre el número de pisos y volumen de construcción en el proyecto, este plano deberá presentarse en escala uno doscientos o uno quinientos ( 1:200, o, 1:500 ).
- b. Planta de ejes, cimientos y desagües: La planta general de cada uno de los pisos; cortes y fachadas necesarios para la explicación del proyecto en escala 1:50. Planos eléctricos aprobados por la empresa de Energía
- c. Detalles de empalmes con las edificaciones vecinas: Si se indican en la demarcación en escala uno veinte (1:20). Planos, cálculos estructurales y estudio de suelos cuando la construcción así lo requiera.
- d. Planos hidráulicos y sanitarios con los respectivos cálculos cuando la construcción lo requiera.
- e. Cuadros de áreas y costo, indicando el área del lote, área construida de ocupación y área libre, patios, jardines, etc., costo total por metro cuadrado de la edificación.

**PARÁGRAFO 1.**

Se deben entregar tres juegos de planos en copia heliográfica, en un tamaño de setenta por cincuenta centímetros (70 x 50 cm), debidamente acotados y con las rotulaciones necesarias para la identificación de la plancha, escala, propietario, arquitecto responsable con su respectiva matrícula, fecha, etc., y deberá ir acompañado por los siguientes documentos:

- Disponibilidad de servicios públicos (agua, alcantarillado, luz)
- Demarcación
- Formulario de aprobación de planos
- Paz y Salvo Municipal

**PARAGRAFO 2.**

Para efectuar modificaciones en construcciones de urbanizaciones que fueron aprobadas mediante una licencia de construcción global es necesario obtener la licencia de modificación, anexar el visto bueno por parte de asociación de copropietarios o Junta de Acción Comunal.

**ARTÍCULO 85. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Una vez cumplidos los requisitos y normas establecidas, la Oficina de Planeación del Municipio, procederá a aprobar los planos y a expedir la licencia de construcción respectiva, una vez que el interesado haya presentado el recibo de tesorería Municipal del pago del impuesto de construcción, de acuerdo a las tarifas establecidas por el Municipio.

**PARÁGRAFO 1.**

Las licencias para construcción se concederán por un tiempo máximo de un (1) año y podrán ser renovadas por un igual plazo previo el cumplimiento de los requisitos del código fiscal municipal.

**ARTÍCULO 86. RECONSTRUCCIONES, ADICIONES, AMPLIACIONES, RESTAURACIONES**

En estos casos el interesado deberá cumplir los mismos trámites y requisitos exigidos para las construcciones nuevas adicionando además una solicitud, una copia de los planos de la construcción existente.

**ARTÍCULO 87. DEMOLICIONES**

Para analizar cualquier demolición, exigirá una licencia especial para la obtención de la cual se requiere la presentación de un memorial, dirigido a la Secretaría de Planeación Municipal, en el que se solicita el permiso para demoler y se indique la localización del inmueble y el nombre del demolidor responsable.

Deberá ir acompañado del recibo de pago del derecho de expedición respectivo. Este permiso será expedido por la oficina una vez que uno de sus funcionarios haya hecho un reconocimiento del edificio a demoler y en un término no mayor a quince (15) días contados a partir de la fecha de entrega de la solicitud respectiva.

## **ARTÍCULO 88. INSPECCIÓN DE LOS TRABAJOS**

Toda construcción, reconstrucción, adición, modificación, etc., a la que se le haya expedido licencia respectiva, quedará sujeta a inspección por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, con el propósito de ejercer un control que asegure la ejecución de la obra conforme a los planos aprobados.

Cuando esto no se cumpla, la oficina podrá revocar licencias y ordenar la suspensión de trabajos para lo cual hará una notificación a la persona responsable. En caso de desobediencia, la oficina podrá recurrir a la fuerza de la policía.

## **ARTÍCULO 89. CERTIFICADOS DE USOS**

Ningún edificio nuevo, ampliado o reconstruido podrá ponerse en uso sino cuando la Secretaría de Planeación Municipal, extienda un certificado de uso. El certificado será expedido después de que un funcionario de la Secretaría de Planeación Municipal, haya hecho una inspección de la obra y está satisfecho de que el uso propuesta está de conformidad con el presente reglamento de zonificación. La instalación definitiva o provisional de un nuevo local, edificio, mejora ampliación o uso comercial o industrial, requerirá con anterioridad al certificado de uso, la autorización previa de la Secretaría de Planeación, la que se regirá estrictamente por las disposiciones del reglamento y plano de zonificación. Aquellos casos especiales, no contemplado en el presente capítulo, deberán ser sometidos por los interesados a la Junta de Planeación, por intermedio de la Secretaría de Planeación Municipal.

## **7.2 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES**

### **ARTÍCULO 90. DE LA ADMINISTRACIÓN**

La administración del presente código, estará a cargo de la Junta de Planeación de la Secretaría de Planeación Municipal, así:

- a. Corresponde a la Junta de Planeación Municipal resolver aquellas solicitudes cuya decisión le confiere el presente código y atender y resolver las apelaciones que se hagan sobre decisiones tomadas por la Secretaría de Planeación.
- b. Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal hacer cumplir las normas establecidas por este código, aprobar los proyectos de loteo y construcción y expedir las licencias, los certificados de uso y las demarcaciones para construcciones, según lo establecido en este código, expedir las certificaciones relacionadas con la lotificación y

zonificación de la ciudad y suministrar toda la información que el público solicite acerca de la misma.

#### **ARTÍCULO 91. CLÁUSULA DE SALVEDAD**

Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo o parte del presente código de urbanismo fueren impugnados por cualquier razón ante un tribunal y declarados inconstitucionales o nulos y la nulidad o invalidez de estos en algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

#### **ARTÍCULO 92. CLÁUSULA DEROGATORIA**

A partir de la fecha de vigencia del presente código de urbanismo, quedan derogadas todas las disposiciones anteriores que se refieran a la zonificación y parcelación y todas las disposiciones que fueren imputables con algunos de sus artículos.

### **7.3 LOTES Y MANZANAS**

#### **ARTICULO 93. MANZANAS**

Las manzanas deberán diseñarse de manera que reúnan las siguientes condiciones:

- a. Proveer espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación y en el presente acuerdo.
- b. Buscar la mayor economía en el área de vías
- c. Aprovechar las condiciones topográficas
- d. Obtener un eficiente drenaje en las aguas lluvias
- e. No exceder de una longitud máxima de 350 mts entre vías de la malla urbana.
- f. Localizar caminos de peatones a distancia máxima de 120 metros
- g. En las zonas industriales, comerciales y de servicios, proveer de espacios necesarios para estacionamientos de vehículos.

#### **ARTICULO 94. LOTES**

Todos los lotes deberán reunir las siguientes características.

- a. Tener acceso inmediato a la vía pública
- b. Posibilidad de conexión de servicios
- c. Formas regulares y fácilmente deslindables
- d. Orientación determinada por: Asoleación mínima, dominio del paisaje, aprovechamiento de las características topográficas. Dimensiones mayores en los lotes de esquina para permitir el antejardín en las dos vías.

PARAGRAFO 1.

Unicamente se aceptarán las servidumbres indispensables para las instalaciones de las redes de servicio público.

#### **ARTICULO 95. DIMENSIONES DE LOS LOTES Y SECCIONES PARA USOS PUBLICOS**

Todo loteo, urbanización o parcelación deberá someterse a las especificaciones mínimas de áreas de lote y sus correspondientes mínimos, lo mismo que prever y ceder al municipio las áreas mínimas que se requieren para las zonas verdes, escuelas y otros servicios comunales y públicos con base en los porcentajes de las áreas brutas del respectivo terreno expresada en los artículos correspondientes.

#### **ARTICULO 96.**

En el área correspondiente a parques, el urbanizador deberá realizar la empedradización, la arborización, así como dotarla de los servicios necesarios de agua y construir los senderos y campos deportivos que formen el parque.

Estas dotaciones junto con el área respectiva, deberán cederse al municipio para destinarla al uso público.

#### **ARTICULO 97.**

El área destinada a escuelas podrá vincularse estrechamente al parque y el urbanizador deberá dotarla de los mismos servicios públicos y accesos a la vía pública, que los demás solares de la urbanización.

#### **ARTICULO 98.**

El urbanizador deberá ceder todas las áreas correspondientes a vías y estacionamientos públicos. El porcentaje de las áreas de vías de acuerdo con las necesidades y diseños del loteo y los porcentajes mínimos establecidos en este código. El porcentaje destinado a las áreas de estacionamiento deberá regirse por las especificaciones de presente código.

### **7.4 DE LAS NORMAS ESPECIALES**

#### **ARTICULO 99.**

Todo proyecto de loteo que se encuentre en trámite al ser sancionado este acuerdo, deberá continuarse tramitando a las disposiciones establecidas en el presente acuerdo.

**ARTICULO 100.**

Las entidades oficiales, semi-oficiales y particulares que desarrollan planes de vivienda de interés social o cualquier otra intervención urbanística en la ciudad o sector, podrán adelantar las obras de edificación al mismo tiempo con las obras de urbanización, pero requiere la tramitación correspondiente prevista en este acuerdo, para el suministro de los servicios públicos y se ceñirán a todos los requerimientos paramentos y cesiones del presente código en igualdad de condiciones, deberes y derechos que los particulares.

**ARTICULO 101.**

La propaganda de las urbanizaciones o parcelaciones deberá mencionar en todo caso, en que etapa de tramitación se encuentra el proyecto respectivo.

**7.5 DE LA PRESENTACION DE PLANOS****ARTICULO 102.**

Para la tramitación de urbanizaciones y parcelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, los planos deberán presentarse en planchas tamaño de setenta centímetros por cien centímetros (70x100).

**PARAGRAFO 1.**

En el área destinada para dibujo, los cuadros de áreas, convenciones y perfiles de vías deberán dibujarse preferencialmente hacia el costado derecho de papel, o en su parte inferior y deberán indicarse los nombres de las manzanas, los números, frente y áreas de lotes. En caso de que el loteo conste de una plancha, la zona útil de dibujos llevará de contorno un espacio de cuatro centímetros (0.4) para empates y detal y detalles complementarios necesarios para mayor claridad.

En el dibujo de la urbanización deberá indicarse las zonas aledañas indicando los perfiles de vías y construcciones existentes.

La plancha llevará un margen de contorno de un centímetro (0.1). Los dibujos, letreros y cotas deber ser cuidadosamente ejecutados.

**PARAGRAFO 2.**

Se usarán las siguientes escalas:

Para urbanizaciones: 1:2000 – 1:500

Para parcelaciones: 1:2000 –

Para todas las medidas se usará el sistema métrico decimal.

**PARAGRAFO 3.**

Para el trámite de modificaciones de loteo, modificación de vías y canjes de zonas. La localización deberá incluir lotes vecinos y alrededores hasta cincuenta metros (50.00) y se dibujará en el extremo interior derecho de la zona de dibujo indicando el nombre de la manzana, número frente y fondos de los lotes, distancias a las esquinas, ancho de las vías y nomenclatura.

El dibujo de la modificación de loteo propuesto se hará en forma detallada, indicando número, fuentes, fondos, antejardines y aislamientos de los nuevos lotes. Para modificaciones de vías se indicarán andes, antejardines y calzadas con sus cotas respectiva, se agregará un corte transversal. En caso de que haya edificaciones, se deberán indicar en el plano.

**7.6 DE LAS AGRUPACIONES DE VIVIENDA Y LOS PROYECTOS DE CONJUNTO****ARTICULO 103.**

Toda persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos indicados en este acuerdo, podrá urbanizar predios destinados a la ubicación de proyectos de conjunto, núcleos cooperativos o Agrupaciones de vivienda, según el plano de zonificación.

También podrá adaptar terrenos urbanizados para estos mismos fines mediante las operaciones correspondientes al englobe de los lotes existentes.

**PARAGRAFO 1.**

En las urbanizaciones para proyectos de conjunto se cederán las vías públicas de conformidad con lo expuesto en el capítulo de vías de este acuerdo, en las zonas y lotes destinados a la ubicación de proyectos de conjunto, los urbanizadores deberán incorporar dentro su predio áreas libres, las cuales serán cedidas al municipio, en porcentajes que se fijarán por reglamentación de Planeación, ver artículo 10 parágrafo 1 en el actual poder de supervisión que esta tiene, previo concepto de la Junta de Planeación.

**PARAGRAFO 2.**

El proceso de urbanizar y construir proyectos de conjunto podrá ser desarrollado por etapas y por diferentes personas, siempre y cuando se garantice el cumplimiento del proyecto de conformidad con su diseño aprobado.

**ARTICULO 104.**

El predio de un proyecto de conjunto puede estar formado por un superlote o supermanzana, que por englobe de varios lotes en el cual desaparezca el concepto de la propiedad en lotes individuales, o en un predio que mantenga la subdivisión de los lotes pero que subordine la disposición de los mismos a las áreas y servicios de propiedad comunal.

El área mínima para proyecto de conjunto, no podrá ser inferior a 3.000 metros cuadrados.

#### **ARTICULO 105**

Un proyecto de conjunto puede tener un uso comercial, institucional, industrial, recreativo o residencial.

##### **PARAGRAFO 1.**

La Secretaría de Planeación Municipal, fijará para cada proyecto el uso principal y la magnitud y tipo de los usos complementarios de acuerdo con la zonificación de la ciudad.

##### **PARAGRAFO 2.**

La magnitud de los usos comunales complementarios al uso principal del proyecto de conjunto, se fijará teniendo en cuenta los servicios comunales existentes en el sector.

#### **ARTICULO 106.**

Las sociedades cooperativas podrán adelantar proyectos de núcleos de conformidad con las normas señaladas en este acuerdo para proyectos de conjunto.

En este caso no se exigirá la cesión de zonas públicas o comunales pero su administración y mantenimiento correrá por cuenta de la cooperativa, mediante garantía hipotecaria única de primer o segundo grado cuya vigencia mínima será de veinte (20) años.

En el evento de disolución cooperativa, las zonas de uso público pasarán a dominio del municipio.

#### **ARTICULO 107.**

En los casos de proyecto de conjunto, las normas sobre retrocesos y antejardines, deberán ser aprobadas por la Secretaría de Obras Públicas, cuando estos no coincidan con las normas generales que sobre el particular se reglamentan en este acuerdo.

#### **ARTICULO 108. INTEGRACION COOPERATIVA**

En el momento en que la cooperativa se disuelva o divida la propiedad entre sus socios, otorgando escrituras o hipotecas individuales, dicha cooperativa deberá entregar al municipio, las áreas de cesión estipuladas en el presente acuerdo.

#### **ARTICULO 109.**

En el caso de subdivisión de un proyecto de conjunto, cada una de las unidades en que se subdivide; deberá cumplir con la reglamentación existente para construcciones individuales.

**PARAGRAFO 1.**

En el reglamento de copropiedad se estipularán las bases de subdivisión o disolución.

**ARTICULO 110.**

La secretaría de Planeación Municipal, podrá incrementar áreas de ocupación que reglamenten la edificación urbana del municipio para todos los proyectos de conjunto.

**PARAGRAFO 1.**

Los incrementos en los índices de ocupación y de construcción en los proyectos de conjunto serán proporcionales a las áreas que dichos proyectos destinen a zonas verdes y recreacionales.

**PARAGRAFO 2.**

Los incrementos de los índices para los proyectos de conjunto deberán consultar además los siguientes criterios:

- a. Las zonas, usos actuales y reglamentarios
- b. El uso principal del conjunto
- c. La ubicación, el tamaño y la forma del predio
- d. Los linderos del predio y los perfiles urbanos inmediatos (paisaje urbano - alturas).
- e. La capacidad máxima de los servicios públicos de la zona.

**PARAGRAFO 3.**

Los mayores incrementos en índices deberán otorgarse en general a las zonas de vivienda y en particular a las áreas urbanas que por sus facilidades de transporte y sus actuales tendencias de desarrollo permiten la creación de nuevos núcleos de actividad urbana.

**ARTICULO 111.**

En los proyectos de conjunto de vivienda se tendrán en cuenta según su tamaño y su ubicación, los siguientes usos complementarios:

- a. Estacionamientos para residentes, ocupantes y usuarios en general.
- b. Jardines, áreas recreacionales y deportivas
- c. Guardería, jardines infantiles y escuelas
- d. Centros de salud y cultural
- e. Servicios de policía y comunicaciones

**ARTICULO 112.**

Los conjuntos arquitectónicos y núcleos cooperativos deberán ser revisados en su etapa de anteproyecto por la oficina de planeación municipal y para tal efecto los interesados deben presentar la programación y los diseños arquitectónicos tanto de las edificaciones propias del uso principal como de los servicios comunales complementarios.

Además deben presentar los diseños de los espacios urbanos con su correspondiente equipamiento de iluminación, arborización, recreación, etc. Y el estudio de diseño urbanístico que relaciones en el proyecto de conjunto con las áreas urbanas inmediatas en cuanto vías, servicios y volumetría.

**ARTICULO 113.**

Se permitirán cruces peatonales elevados sobre las vías para unir un proyecto de conjunto que esté separado por una vía existente.

**ARTICULO 114.**

El predio de una agrupación de vivienda puede estar formado por el englobe o la simple asociación de dos o más lotes siempre y cuando el diseño arquitectónico de las viviendas este subordinado a las áreas y servicios de uso comunal.

**ARTICULO 115.**

La Secretaría de Planeación Municipal, establecerá normas especiales, para las agrupaciones de vivienda, en cuanto antejardines adosamientos de edificaciones y límites de ubicación, si los diseños arquitectónicos resuelven apropiadamente las culatas y el alindamiento de las edificaciones vecinas.

**PARAGRAFO 1.**

Se podrá disminuir el área de los lotes individuales destinando el excedente de dichos lotes a área verde comunal.

**7.7 NORMAS BASICAS****ARTICULO 116. SEMISOTANOS.**

Únicamente se permitirá la construcción de semisótanos si la pendiente del terreno lo hace necesario y si cumplen las siguientes normas:

- a. El nivel del piso fino inmediatamente superior al semisótano no podrá tener una altura mayor a un metro con diez centímetros sobre el nivel oficial.

- b. Para dar licencia de construcción en estos casos, el interesado deberá presentar una certificación relacionada con la posibilidad de desagüe del semisótano.
- c. Los daños que puedan presentarse en el semisótano, no podrán ser causa de reclamos ante las entidades municipales.
- d. El semisótano solamente se podrá utilizar para rehabilitación, cuando el punto más lejano de estas se encuentra a menos de siete metros (7 mts) de una ventana cuyo antepecho no sea mayor de un metro con diez centímetros (1.10 mts) de altura y cuya área sea por lo menos del 15% del área de habitación. Además serán estrictamente controladas, si se presentaren, las pendientes de los taludes, las dimensiones del patio y la inclinación del terreno.
- e. El área del semisótano se computará en los cálculos del área bruta y de las áreas de ocupación y de construcción de la edificación.

#### **ARTICULO 117. SOTANOS**

Únicamente se permitirá la construcción de sótanos que sean destinados a garajes, depósitos, cuartos de máquinas o subestaciones de servicios y si cumplen las siguientes normas.

- a. Deberán proveerse de un sistema de bombeo para aguas negras y lluvias.
- b. Los daños que puedan presentarse en él, no podrán ser causa de reclamos ante las entidades municipales.
- c. El área del sótano no se computará en los cálculos del área total construida de la edificación.
- d. La construcción del sótano en las viviendas unifamiliares y bifamiliares requerirá licencia especial de la Junta de Planeación.

#### **ARTICULO 118. AZOTEAS Y TORRES.**

- a. Azoteas: los edificios podrán cubrirse con azoteas si cumplen las siguientes condiciones:
  - 1. Que el cerramiento de la azotea retroceda, con relación al plano de la fachada, una distancia igual al voladizo, si lo hubiere y si no lo hubiere, una distancia de un metro (1 mt). El cerramiento o baranda perimetral de la azotea no podrá tener una altura mayor de un metro (1 m) en las fachadas, ni de un metro con setenta cms (1.70 mts) en los linderos y entre estas dos alturas deberá existir una solución de continuidad.
  - 2. Que las áreas cubiertas de la azotea, utilizables para escalera, descanso, lavadero, sean computadas en el área de construcción.
  - 3. Que los volúmenes construidos sobre la azotea, estén situados en retroceso de las fachadas y por debajo de una línea con cuarenta y cinco grados (45°) de

pendiente, trazada a partir de la intersección de azotea con el paramento del último piso.

- b. Torres para instalaciones y técnicas: las torres de ascensores, tanques de agua y similares, no se tendrá en cuenta para aplicar las disposiciones de altura máxima, pero deberán cumplir las siguientes normas:
  - 1. La suma de las áreas ocupadas por estas torres no deberá exceder de quince por ciento (15%) del área total de la cubierta. Estos volúmenes deberán retroceder por lo menos cinco (5) metros desde el paramento de las fachadas exteriores del último piso o quedar debajo de una línea con una pendiente de cuarenta y cinco grados ( $45^\circ$ ), trazada a partir de la intersección del paramento del último piso con el plano de la cubierta.
  - 2. Al presentar los planos para la aprobación de la construcción a la Oficina de Planeación Municipal, se deberán adjuntar los estudios arquitectónicos de esta parte del edificio.

#### **ARTICULO 119. BALCONES Y SALIENTES.**

Podrán construirse balcones salientes (ver definición) que cumplan las siguientes normas:

- a. Que se aíslen de los linderos laterales por una distancia mínima de cuatro metros (4 mts)
- b. Que no sobresalgan una distancia mayor de un metro (1 mts) de cualquier límite de ubicación. En fachadas sobre calle, regirán las medidas acordadas para voladizos.
- c. Si los balcones salientes, dentro de la limitación anterior, sobresalen más de lo permitido para un voladizo, deberán ser complemento abiertos y protegidos solamente por una labaustrada de un metro (1 mts) de altura.

#### **PARAGRAFO 1.**

Las áreas ocupadas por balcones salientes (ver definición) abiertos por tres lados, no serán incluidas en el cómputo de las áreas de ocupación.

#### **ARTICULO 120. AVANCES A PARTIR DE LA LINEA DE CONSTRUCCION.**

- a. Avances de la construcción en lote esquina en las zonas residenciales. Se permitirá avanzar las construcciones en los lotes de esquina de estas zonas hasta una distancia máxima de cincuenta cms (0.50) a partir de la línea de construcción, si se cumplen las siguientes condiciones:

1. El avance podrá efectuarse solamente sobre el costado mayor del lote.
  2. El avance se suspenderá a una distancia mínima de tres metros con cincuenta cms (3.50 mts) del lindero del lote. En caso de haber aislamiento posterior (lateral) no podrá haber avance en el muro del cerramiento respectivo.
- b. Pórticos Abiertos: Se permitirá placas en voladizos y pórticos abiertos delante de la línea de construcción, si se cumplen las siguientes normas:
1. Si hay ante- jardín, se permitirá un pórtico abierto, cuya profundidad no exceda de tres décimos (3/10) de la profundidad del ante- jardín, ni un metro con cincuenta centímetros (1.50). El ancho del pórtico no deberá exceder de un metro con veinte centímetros (1.20 mts) de ancho.
  2. Si no hay ante- jardín, se permitirá una placa que no exceda de setenta centímetros (0.70 cms) de profundidad no de un metro con veinte centímetro (1.20 cms) de ancho.
- c. Escalera en el ante- jardín: se permitirá escaleras en el ante- jardín solamente en los casos en que la pendiente del terreno lo haga necesario.

#### **ARTICULO 121. VOLADIZOS.**

En todas las zonas será permitida la construcción de voladizos (ver definición) que cumplan las normas siguientes:

- a. Los voladizos sobre fachadas de la calle, deberán proyectarse en forma que se asegure en lo posible una solución de continuidad con los edificios adyacentes.
- b. La profundidad del voladizo se establecerá de acuerdo a la zonificación (ver anexo 3)
- c. En las zonas comerciales los voladizos en fachadas sobre la calle, serán obligatorios. En su defecto deberá proveerse una placa en voladizo sobre el andén a todo lo largo de las fachadas. El ancho de esta placa será de un metro con veinte centímetros (1.20 cms) o mayor, mediante aprobación especial de la junta de Planeación Municipal.
- d. El área de los voladizos (ver definición) se computará en los cálculos de área de ocupación y las áreas de construcción.
- e. Sobre la vía pública no se permitirán voladizos cuya altura libre al andén, sea menor de dos metros con cincuenta cms.

#### **ARTICULO 122. EMPALMES DE CONSTRUCCIONES VECINAS.-**

Cuando en los lotes contiguos existan construcciones, los proyectos deben buscar una solución de empate o de continuidad de las fachadas.

PARAGRAFO.-

Para el mismo caso en las zonas de comercio general CG, los planos que se presenten a la secretaría de Planeación Municipal, para su aprobación deberán incluir un conjunto de la nueva fachada con la de las construcciones existentes contiguas en escala 1:50 y un detalle de los empalmes en escala 1:20 que comprenda por lo menos una franja de un metro de cada una de las fachadas a empalmar.

La Secretaria de Planeación Municipal, deberá rechazar las soluciones de empalmes y sugerir modificaciones a los interesados, cuando a su juicio pueden ser realizados en forma más armónica. En caso de desacuerdo entre el interesado y esta Oficina, los proyectos deberán ser enviados a la Junta de Planeación para que ésta tome una resolución al respecto.

Cuando en los lotes contiguos no haya construcciones, el interesado deberá solicitar a la Secretaría de Planeación, una certificación de que no existen proyectos de construcción a probados, deberá facilitar al interesado una copia de las fachadas, previa cancelación del valor correspondiente a los dibujos y copias heliográficas necesarias. Estas certificaciones deberán ser presentadas con los planos para su aprobación.

#### **ARTICULO 123. ACUERDO ENTRE VECINOS PARA SUPRIMIR AISLAMIENTOS LATERALES EN LAS ZONAS COMERCIALES.**

Para suprimir aislamientos laterales entre construcciones vecinas, se exigirá la radicación en la Secretaría de Planeación Municipal del proyecto y del convenio de vecinos, debidamente legalizados, en que conste el compromiso de construir, según las normas, que ellos mismos fijen sobre alturas, empalmes, voladizos, y que estén de acuerdo con los reglamentos de zonificación respectivos.

##### **PARAGRAFO 1.**

La venta de lotes con compromiso de planos de conjunto, no eximirá al nuevo propietario de la obligación adquirida previamente con la Secretaría de Planeación y en la escritura, deberá dejarse constancia de las limitaciones establecidas.

#### **ARTICULO 124. MUROS DE CERRAMIENTO SOBRE PLATAFORMA BASICA.**

En las zonas comerciales se permitirán muros de cerramientos laterales y posteriores sobre la plataforma básica, hasta una altura máxima de un metro. Sobre la vía se permitirá una baranda de la misma altura y con retroceso de un metro.

#### **ARTICULO 125. ESTUDIOS VOLUMENES.**

En las zonas de comercio general, la Secretaría de Planeación Municipal deberá realizar estudios de los volúmenes de las edificaciones de las manzanas, que a juicio de la Junta de

Planeación, así se requieran, a medida que se presenten solicitudes de nuevas construcciones para ser localizadas

**PARAGRAFO 1.**

Cuando las construcciones adyacentes no tengan retrocesos laterales, se podrán construir edificaciones con igual altura número de pisos y sin retrocesos laterales, siempre y cuando se logre una solución de empalme con los edificios vecinos.

En caso de que los edificios adyacentes tengan retrocesos laterales a partir de la plataforma básica, solamente se permitirá la construcción a la altura y con el número de pisos iguales a ella.

**PARAGRAFO 2.**

Para los casos a que hace referencia este artículo, se exigirá presentación de un anteproyecto a la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual se estudie el emparejamiento de alturas con las edificaciones vecinas. Si éstas tienen alturas distintas, se exigirá que la nueva edificación cumpla con los aislamientos laterales exigidos para la zona correspondiente, a partir del último piso de la edificación más baja.

**PARAGRAFO 3.**

Para los casos a que hace referencia este artículo, se exigirá presentación de un anteproyecto a la Secretaría de Planeación en el cual se estudie el emparejamiento de alturas con las edificaciones vecinas. Si éstas tienen alturas distintas, se exigirá que la nueva edificación cumpla con los aislamientos laterales exigidos para la zona correspondiente a partir del último piso de la edificación más baja.

**ARTICULO 126. ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTOS.**

Un espacio exigido para el estacionamiento de un vehículo, será de dos metros con cincuenta cms (2.50), por cinco metros (5 m) en todas las zonas comerciales, con excepción de comercio pesado e industrial comercial, en las cuales se exigirá un área mínima de dos metros con setenta y cinco cms (2.75) por siete metros (7 mts). Los espacios para el estacionamiento de vehículos deberán ser localizados fuera de la vía pública.

**PARAGRAFO 1.**

Al área total requerida para el estacionamiento de vehículos se agregarán los espacios necesarios para los accesos y los virajes.

**ARTICULO 127. ESTACIONAMIENTOS PARA USOS ACCESORIOS.-**

En caso de usos accesorios al uso principal, tales como cafeterías en edificios de oficinas o en teatros, etc., se calcularán los estacionamientos requeridos para los dos usos.

**ARTICULO 128. ESPACIO PARA CARGUE Y DESCARGUE.-**

El área mínima exigida para un espacio de cargue, en Comercio Turístico especial Comercio servicios turísticos, Comercio mixto será de tres por ocho metros (3x8 mts) y deberá ser localizado fuera de la vía pública, para desarrollos futuros.

**PARAGRAFO 1.**

Al área requerida para cargue y descargue se agregarán los espacios necesarios para los accesos y los virajes.

**ARTICULO 129. LOTES DE ESQUINA.**

- a. Los valores mayores a las áreas de ocupación y de construcción permitidos en los lotes de esquina en diversas zonas, regirán únicamente sobre un área determinada por el cuadro cuyo lado es el frente del lote. Para el área restante regirán los valores correspondientes a los lotes medianeros.
- b. Si un lote de esquina tiene frentes sobre vías de diferente ancho, los mayores valores para el número de pisos y la altura de la edificación permitidos para la vía más ancha, regirán para el frente sobre la vía angosta, hasta una distancia igual al frente del lote sobre la vía más ancha y en distancia no mayor de treinta y cinco metros (35 mts).

**ARTICULO 130. PATIOS MINIMOS.**

Los patios de lado mayor y área reducidos que el mínimo acordado para cada zona, serán computados como área cubierta pero no como área construida.

**ARTICULO 131. CONSTRUCCIONES ANEXAS.**

Las construcciones anexas deberán cumplir las normas sobre ante- jardines y aislamientos acordados para las diferentes zonas y no podrán situarse fuera del área para ubicación. No podrán construirse dentro del ante- jardín: garajes, cubiertas para automóviles, kioskos, ni otros anexos.

**ARTÍCULO 132. CULATAS.**

Cuando al construir un edificio, quedan al descubierto culatas en ésta o en las construcciones adyacentes, su arreglo y presentación estarán a cargo del propietario de la nueva edificación, para lo cual se deberá usar materiales similares a los de la fachada.

**ARTÍCULO 133. ANTEJARDINES**

- a. Si un lote se encuentra entre dos (2) lotes con ante- jardines de diferentes profundidades, la nueva edificación deberá alinear su fachada y su ante- jardín con las construcciones existentes, si el lote se encuentra entre dos construcciones con ante- jardín y otras sin él la nueva construcción deberá conservar el ante- jardín existente.
- b. Las zonas donde se establece una línea de construcción obligatoria, el paramento de una edificación podrá situarse a una distancia de la línea de demarcación, estableciendo así un ante- jardín de más fondo, si la edificación tiene un frente igual o mayor de quince metros (15 mts) y se revisten las culatas de las edificaciones vecinas con los materiales de las fachadas.

**ARTICULO 134. ESTACIONES DE SERVICIOS Y EXPENDIOS DE COMBUSTIBLE.**

Los proyectos para la construcción y explotación de estaciones de servicios deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Deberán presentar una solicitud de uso con licencia especial, acompañada de un anteproyecto de distribución a una escala mínima de uno doscientos (1:200) donde se indicará las entradas y salidas, dependencias cubiertas y espacios libres para el estacionamiento de vehículos. Este anteproyecto será sometido a consideración de la Junta de Planeación Municipal.
- b. Para la localización de esta estación servicio registrarán las normas siguientes:
  1. No se permitirá su ubicación a una distancia menor de cien metros (100 mts), de edificios diseñados, construidos y utilizados para hospitales, clínicas, bibliotecas públicas, escuelas, colegios, teatros e iglesias o cualquier establecimiento de reunión pública.
  2. En las zonas residenciales se podrán construir únicamente una estación de servicio cada trescientos metros (300 mts) tomados en el mismo sentido de la vía se permitirá la construcción a una distancia menor cuando estén aisladas por un separador central de la vía, se podrá localizar otra bomba en el cruce de vías cuando un separador central existe.

En zonas residenciales tipo 1 y tipo 2 se permitirán estaciones de servicio únicamente en las zonas comerciales, para su aprobación deberán presentarse los planos de conjunto, mostrando la solución adoptada para los empates arquitectónicos y alturas con las construcciones vecinas.
  3. En el sector central se permitirán estaciones de servicio, como uso anexo al de estacionamiento de vehículos.
  4. En las zonas de reserva o suburbanas los expendios y estaciones de servicio, deberán quedar ubicados a lo largo de una vía de enlace regional.

### **ARTICULO 135. GARAJES COLECTIVOS Y ESTACIONAMIENTOS.**

Los tipos de garajes, dentro de la ciudad varía según las características del terreno, el costo de los mismos, la cantidad de vehículos, la densidad de construcción, los usos de la atracción de vehículos de cada zona. En consideración con lo anterior se exigirá:

- a. En el centro de la ciudad o donde se permite un alto índice de construcción, garajes colectivos con sistemas mecánicos o rampas para la circulación interna.
- b. En las zonas de multifamiliares y de comercios comunales, garajes colectivos en un solo piso.
- c. En los edificios para teatros, cines, hoteles, almacenes, apartamentos, supermercados, restaurantes, salas de espectáculos, estacionamientos colectivos.

#### **PARAGRAFO 1.-**

Los garajes o áreas de estacionamientos no deben localizarse directamente sobre las vías arterias, a menos de que éstas tengan calzada especialmente diseñada para tal fin.

#### **PARAGRAFO 2.-**

La Secretaria de Planeación Municipal, fijarán en cada caso, las vías y los lugares donde se permitan los estacionamientos y los garajes colectivos.

## **7.8 USO NO CONFORME**

### **ARTICULO 136. DEFINICION**

Usos no conformes son los que pueden existir en la fecha de adopción del presente reglamento y que no cumplan con sus normas y especificaciones.

### **ARTÍCULO 137. CERTIFICADO DE USOS NO CONFORMES**

Toda persona natural o jurídica, que en la fecha de adopción de este reglamento sea propietaria o administradora de un establecimiento entre los “Usos no Conformes”, deberá obtener de la Secretaría de Planeación Municipal una constancia que se denominará “Certificado de Usos no Conformes”. Esta solicitud deberá presentarse dentro del término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de vigencia de este reglamento.

### **ARTÍCULO 138. DECISIÓN SOBRE TRASLADOS**

La Secretaría de Planeación Municipal estudiará y fijará el plazo dentro del cual deberán trasladarse los de Usos no conformes a la zona que les corresponda. Esta decisión deberá ser

tomada después de apreciar el grado de nocividad del uso y del capital invertido en las instalaciones.

#### PARÁGRAFO 1.

Los talleres con características iguales a las permitidas a la zona de comercio pesado, podrán seguir funcionando como uso no conforme en otras zonas, si no ocasionan perjuicios a las viviendas vecinas con nocividad de ruido, polvos, olores, etc., sin aumentar el consumo de corriente trifásica. En caso de presentarse reclamo por los vecinos por nocividad comprobada, será ordenado el traslado del taller dentro de un plazo improrrogable de tres (3) meses.

#### PARÁGRAFO 2.

Los establecimientos industriales con características diferentes a las permitidas en la zona de comercio pesado, podrán seguir funcionando como Uso no conforme en otras zonas, si no ocasionan perjuicio a las viviendas vecinas con nocividades de ruido, olores, etc. Se permitirá únicamente el aumento en el consumo de energía trifásica cuando este sea utilizado exclusivamente para cambios en los sistemas de producción como disminución comprobada en la nocividad. Si los vecinos comprueban nocividad proveniente del uso, se concederá un plazo máximo de cuatro (4) meses para corregir la nocividad. En caso de no existir sistemas apropiados para efectuar la corrección necesaria, se concederá un plazo máximo de un año para el traslado de la fábrica a la zona industrial.

### **ARTÍCULO 139. REPARACIONES LOCATIVAS Y AMPLIACIONES**

Se permitirán las reparaciones locativas que sean necesarias para la comodidad del trabajo, para evitar el deterioro de la edificación o para disminuir la nocividad, pero sin hacer modificaciones estructurales ni aumentar el área de construcción.

#### PARÁGRAFO 1.

Los establecimientos industriales podrán ampliar sus construcciones hasta un veinticinco por ciento (25%) de su superficie actual, cuando dentro del área de un círculo de cien metros (100 m) de radio cuyo centro es el mismo lote del establecimiento, el área de los lotes utilizados en usos industriales sea superior al cuarenta por ciento (40%) del área de este círculo.

### **ARTÍCULO 140. PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Los proyectos de construcción que no se ajusten a las normas del presente reglamento por habersele expedido licencia antes de su aprobación, podrán realizarse si las obras comienzan en el término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia.

### **ARTÍCULO 141. RESTAURACIÓN**

En casos de la restauración de un establecimiento de "Uso No Conforme" causado por un

incendio, terremoto, explosión, etc., podrá ser restaurado para el mismo uso, si los daños han sido menores del cincuenta por ciento (50%) del valor de sus instalaciones. Para la continuación del "Uso No Conforme", es requisito que la reconstrucción se efectúe dentro del año siguiente a la fecha de destrucción. Si los daños del establecimiento presentan más del cincuenta por ciento (50%) de su valor éste deberá trasladarse a la zona que corresponde.

#### **ARTÍCULO 142. NINGÚN USO NO CONFORME PODRÁ SER REEMPLAZADO POR OTRO USO NO CONFORME.**

Si un Uso no Conforme es discontinuado, cualquier futuro deberá cumplir con las normas y las especificaciones de las zonas en que se encuentre localizado.

### **7.9 DE LOS SERVICIOS PUBLICOS**

#### **ARTICULO 143.**

Toda urbanización deberá estar provista de los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, teléfono, energía eléctrica y alumbrado público, según los requisitos contenidos en el código sanitario nacional (Decreto 1371 de 1953), las especificaciones que hayan adoptado las respectivas empresas y las normas generales que se indican en el presente capítulo.

#### **ARTICULO 144. ALCANTARILLADO.**

Podrá haber dos sistemas de alcantarillado:

- a. El sistema combinado que es aquel en el cual, por un mismo conducto se evacuan la aguas lluvias y las aguas residuales.
- b. El sistema separado que es aquel en el cual para la conducción de las aguas lluvias, se emplean redes o canales independientes de las redes utilizadas para las aguas residuales, según cada caso serán determinados por la oficina respectiva.

Características:

- a. Para la vías menores de quince metros, los conductos de desagües podrán ir debajo de la calzada. Las normas sobre profundidades y distancias de la línea de propiedad de las redes para cada caso, serán establecidas por la respectiva Secretaria de Servicios Públicos.
- b. Zonas de nuevo desarrollo y expansión deberán realizar un sistema separado de alcantarillado.
- c. Las normas sobre localización de pozos de inspección, sumideros instalaciones domiciliarias para terrenos planos o inclinados, serán establecidas por la empresa de Servicios Públicos.
- d. La localización y la construcción de los colectores y canales abiertos cuando sea en el caso, será ejecutada por la respectiva empresa, los urbanizadores deberán ceder los terrenos respectivos.

**ARTICULO 145. ACUEDUCTO**

- a. Las tuberías en el servicio de acueducto, se ubicarán de preferencia debajo de la zona verde de los andenes de acuerdo con las normas que establezca la respectiva empresa, sobre profundidades y distancias desde las líneas de propiedad.

**PARAGRAFO 1.**

En el municipio la red antigua, que por sus características se localizan sobre calzadas y andenes son de buen estado. Por lo tanto los cambios que ha juicio quiera hacer la oficina respectiva, de actualización y mantenimiento serán removidos según normas y planes.

En las urbanizaciones residenciales, deberán colocarse hidrantes para extinción de incendios, a una distancia máxima entre sí de 300 metros. En las urbanizaciones industriales y centros comerciales la distancia máxima entre los hidratantes, será de 100 metros y deberán ser colocados de tal manera, que ninguna porción de la conexión de mangueras o del tapón de la boquilla queden a menos de 15 centímetros ni a más de 30 cms del borde exterior del sardinel.

**ARTICULO 146. ENERGIA**

- a. El sistema de suministro de energía eléctrica para el alumbrado público y para los servicios domésticos e industriales, se hará por medio de redes subterráneas siempre tendrán doble canalización por cada andén, a las distancias de la línea de propiedad y profundidades que establezca la respectiva Secretaría de Servicios Públicos.
- b. Todas las urbanizaciones deberán ejecutar las construcciones para las sub-estaciones eléctricas necesarias en los sitios y con las especificaciones indicadas por la respectiva empresa, dejándoles el área de protección requerida.
- c. En las parcelaciones donde sea necesario pasar con redes eléctrica de alta tensión, deberán dejarse caminos o servidumbres destinados a los servicios de mantenimiento de las torres y de los cables y no se permitirán construcciones a distancia menos de 12 metros tomados desde la proyección de las redes, pero el área así fijada podrá utilizarse para cultivos o zonas verdes.

**PARAGRAFO 1.**

En 10 años contados a partir de la sanción del presente acuerdo las redes de energía del casco urbano en su totalidad deberán ser subterráneas.

**ARTICULO 147. TELEFONO.**

El servicio telefónico tendrá redes subterráneas según lo que establezca la empresa de teléfonos.

**PARAGRAFO 1.**

En 10 años contados a partir de la sanción del presente acuerdo las redes de teléfono del casco urbano en su totalidad deberán ser subterráneas.

#### **ARTICULO 148. PERIMETRO DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Es la línea que delimita el área dentro de la cual las empresas municipales de servicios públicos suministrarán el correspondiente servicio.

La prestación de servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente código.

#### **ARTICULO 149. DELIMITACIÓN**

El perímetro de servicios del municipio de Paipa está definido por la oficina de planeación municipal.

### **7.10 DE LAS VIAS**

#### **ARTICULO 150. Grupos de vías**

Habrán dos grupos de vías:

GRUPO	TIPO VIA	ANCHO	CALZADA	SEPARADOR	BERNA	RETROCESOS	CICLOVIA	ZONA DURABLE
1	V1	30	8		2,5(2)	8.5(2)		
	V2a	8(2)		1,5	2,5(2)	4,5(2)		
	V2b	30	10	--	--	--	5,0 (2)	5,0(2)
2	V3	10	10					
	V4	8	8					
	V5	6	6					
	V6	5	5					
	V7(peat.)	4	4					

#### **PARAGRAFO 1.**

Descripción:

V-1: Autopista Central del Norte

V2-a: Autopista Central del Norte con separador

Ve-b: Calle 25 entre carrera 15 y canal de desagüe, Lago Sochagota.

**PARAGRAFO 2.**

El perfil de la vía correspondiente a la carrera 13 entre calle 25 y club militar y vereda Mirabal es el siguiente

Calzada: 6 metros

Anden: 2 metros a cada lado

Antejardín: 1.50 metros a cada lado.

Total: 13 metros.

**PARAGRAFO 3.**

El ancho de la vía rural denominado camino histórico tendrá un ancho de 14 metros incluyendo Cunetas, Decreto 093 de 1997.

**8. NORMATIVA ZONA TURISTICA****8.1 DELIMITACION DE ZONA TURISTICA (ver plano No. 6)****ARTICULO 151.**

El presente acuerdo reglamenta el tratamiento de la zona turística y cuyo desarrollo arquitectónico y urbanístico se determina allí. Entendiéndose por este tipo de desarrollo el orientar y mantener las características formales y volumétricas, de los elementos representativos del desarrollo turístico de la zona.

**ARTICULO 152.**

Es objeto de esta reglamentación, todos y cada uno de los predios localizados dentro de la zona "turística" cuyos límites están definidos en el plano 1:5000, el cual hace parte integrante del presente acuerdo.

**ARTICULO 153.**

El tratamiento es determinado a orientar la incorporación de nuevos terrenos al proceso turístico y a proteger la zona de invasiones que afecten el habitat paisajístico.

**LIMITES DE LA ZONA TURISTICA:** Fijar como zona turística y recreacional del municipio de Paipa área comprendida dentro de la siguiente descripción técnica, linderos y especificaciones:

Punto 1. Ubicado entre los puntos 27 y 28 del perímetro urbano sobre la margen derecha del río Chicamocha y cuyas coordenadas son: X=1'106.140, y Y=1'130.340 de este

punto continúa en dirección general oeste, río Chicamocha aguas arriba, hasta el vértice noroeste del predio 00 01 003 0262 000, donde se encuentra el punto No. 2.

- Punto 2. Coordenadas  $X=1'104.540$ ,  $y=1'130.270$ , continúa al sur por el lindero Este de los predios 0263, 0262, 0211, 207, 209, 214, 0206 y 203 de la Vereda Mirabal hasta llegar al vértice suroeste del predio 0204 de la misma vereda, donde se ubica el punto No. 3.
- Punto 3. Coordenadas  $X=1'104.550$  y  $Y=1'129.570$ . Continúa en dirección general Este por el sur de los predios 0204, 0239, 0233, 0242, 0232 y 0251 Vereda Mirabal en cuyo Vértice noroeste del predio 0296 se ubica el punto No. 4.
- Punto 4. Coordenadas  $X=1'105.020$ ,  $Y=1'105.020$ ,  $Y=1'129.780$ , sigue en dirección sur, por el lindero del predio 00 01 003 0328, hasta llegar al límite de las veredas Mirabal y Canocas, donde se ubica el punto No. 5.
- Punto 5. Coordenadas  $X=1'105.020$ ,  $Y=1'129.550$ , prosigue en dirección general suroeste por Límite de las veredas Mirabal y Canocas, hasta encontrar el vértice Oeste del Predio 0094 de canocas, donde se ubica el punto No. 6.
- Punto 6. Coordenadas  $X=1'103.960$ ,  $Y=1'128,680$ , vuelve en dirección suroeste por el lindero Norte de los predios 0103, 0098, 0099, 0846, 0109, y la vía pavimentada que circunda el Lago Socahagota, hasta llegar a la entrada del centro de convenciones (hotel), donde se encuentra el punto No. 7.
- Punto 7. Coordenadas  $X=1'105.720$ ,  $Y=1'127.850$ , continúa en línea quebrada por los linderos Sur y Oeste de los predios 001 01 004 0117, 0113, 0114, hasta llegar a la carretera que comunica a la zona urbana con la vereda de Quebrada Honda y la piscina de olitas donde se encuentra ubicado el punto No. 8.
- Punto 8. Coordenadas  $X=1'106.680$ ,  $Y=1'127.490$ , baja en dirección sur oeste hasta el puente de la carretera que conduce a Toca, cerca de la entrada de la Granja Tinguavita, luego se toma en dirección sur oeste por el sur del predio 00-01-004-0114 hasta encontrar la vía que conduce a la piscina de Olitas donde se ubica el punto No. 9.
- Punto 9. Coordenadas  $X=1'107.190$ ,  $Y=1'127.100$ , vuelve en dirección Nor este por la carretera que conduce a Toca, que desemboca sobre la vía pavimentada que comunica a la zona urbana con las piscinas municipales y el Pantano de Vargas, continúa por esta en dirección Norte, hasta encontrar el canal paralelo a la pista de aterrizaje, hasta encontrar el Punto No. 10 ubicado frente a la antigua fábrica de fosfatos.

- Punto 10. Coordenadas X=1'108.300, y=1'129.700, continúa por los linderos sur y oeste de los predios 0149 y 0342 de la Vereda de Caños, hasta llegar a la margen derecha del río Chicamocha, donde está determinado el Punto No. 11.
- Punto 11. Coordenadas X= 1'108..260, y=1'129,950, continúa río Chicamocha, aguas arriba hasta encontrar el punto No. 2 del perímetro urbano propuesto en el presente acuerdo, continuando en dirección oeste por los puntos 1, 30 y 29 y al norte hasta el punto No. 28 del mismo perímetro y continúa hasta encontrar el Punto No. 2, con el que se define la zona turística y recreacional del Municipio de Paipa y encierra.

#### **ARTICULO 154. "A.P" ZONA DE PROTECCION.**

Son áreas de preservación ambiental establecidas con el fin de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales y cuerpos de agua; no se permite ningún tipo de uso fuera del forestal y el correspondiente al ambiente natural de éstas áreas.

#### **ARTICULO 155.**

Los límites del área de protección del río Chicamocha son definidos por el cauce del río y la paralela al eje del mismo ubicada a 30 metros al lado y lado y aquellas que se requieran para lagunas de amortiguación y complementaciones a las obras de rectificación del río.

El área de protección del Lago Sochagota está definida por el borde largo y la paralela ubicada a 40 metros alrededor de éste. Para las demás corrientes de agua presentes en la zona, su área de protección está definida por un franja de 30 m al lado y lado de estas.

#### **ARTICULO 156 AREA DE RESERVA INSTITUCIONAL**

Son aquellas áreas que por su característica al terreno o por no tener una destinación pública específica, se prohíbe levantar edificaciones. Estas áreas incluyen los terrenos inundables o extremadamente erosionable, en las zonas de aproximación a los aeropuertos y los suelos de características salina (zona de pozos y área adyacente al aeropuerto).

Los límites del área de reserva institucional son definidos a partir del área circundante a los pozos que cubren un área de 11 hectáreas ochenta y siete metros (11.87)ha.

Esta zona esta ubicada entre la vía que conduce a la Casona del Salitre y los linderos del Hotel

Lanceros Costado este, y siguiendo en este mismo sentido hasta la intersección con la misma vía y se prohíbe cualquier uso sobre ellos.

La zona adyacente al aeropuerto debe cubrir un aislamiento mínimo de 40 mts desde el eje de la pista, según normas de la AEROCIVIL.

#### **ARTICULO 157. ART. AREA DE RESERVA TURÍSTICA.**

Son aquellas áreas que por su característica requieren un tratamiento para su desarrollo y son definidas las áreas de reserva turística en dos lugares: una la que rodea al Lago Sochagota y la otra ubicada entre la vía a las piscinas de aguas termales y el Caño de los Pozos, a demás con los linderos de la planta del Himat.

#### **PARAGRAFO 1.**

Para lo referente a la zona circundante del Lago Sochagota que por razones de interés especial requieren ser conservadas como playa y siendo este un patrimonio del municipio, no se permitirá la invasión o construcción de cualquier tipo edificación, delimitadas a partir de la orilla que tenga el lago, en sentido paralelo a ella y se denomina como prioritario el “uso Público”, de la playa, ubicada a partir de 30 metros de la orilla.

#### **ARTICULO 158. “A.D.T.” AREA DE DESARROLLO TURISTICO**

Se localizan en las áreas que por sus características permitan la realización de actividades turísticas y recreativas. Usos principales: hoteles, moteles, campamentos, clubes sociales, colonias vacacionales, servicios turísticos de recreación y complementarios, unidades turísticas, estaciones turísticas, restaurantes, establecimientos comerciales, oficina y agencias de promoción turística.

Los límites del área de Reserva turística son definidos por la vía del circuito turístico alrededor del Lago, los linderos del área de protección sobre el río Chicamocha y el Lago de Sochagota.

## **8.2 GENERALIDADES**

### **ARTICULO 159. USOS**

En las áreas de la zona turística se permitirán los siguientes usos:

1. a) Hoteles, moteles
- c) Colonias vacacionales, campamentos
- d) Clubes sociales

- e) Servicios turísticos de recreación y complementarios
- 2.
- a) Usos compatibles: comercio turístico. – Restaurantes, discotecas y agrícola
  - c) Uso prohibido: Industria, vivienda continúa.

#### PARAGRAFO 1.

Los usos compatibles y prohibido de que trata el presente artículo, no se permitirán ampliaciones sobre el área construida cuando el uso predominante tanto en el sector sea turístico.

### **ARTICULO 160. ALTURAS**

Los predios localizados en la zona turística, no se podrán desarrollar alturas superiores a tres (3) pisos incluyendo el altillo.

La altura máxima se tomará en cualquier punto del terreno y en sentido del proyecto propuesto, cuando se trate de terrenos con topografía inclinada.

En urbanizaciones por sistema de loteo, agrupaciones y/o conjuntos, en el resto de áreas de actividad múltiple con tratamiento de desarrollo turístico, la altura será la resultante de la ampliación de las normas establecidas para aislamientos, antejardines densidades y cesiones, según los siguientes pisos:

- a. Para sistemas de loteo de uno o tres pisos máximos se incluyen los usos de hoteles, clubes sociales, colonias vacacionales.
- b. Para sistema de agrupación o conjunto también de uno o dos pisos, comercio turístico, discotecas y servicios turísticos y complementarios.

#### PARAGRAFO 1.

Para todas las alturas establecidas se aceptarán semisótanos para uso exclusivo de estacionamientos y cuarto de máquinas.

#### PARAGRAFO 2.

La altura total de una edificación comprende cualquier tipo uso o actividad, a excepción de los espacios destinados a tanques o cuartos de máquinas.

### **ARTICULO 161. AREAS PARA PARCELACIONES**

Parcelaciones zona turística. Son las localizadas en la denominada zona turística que se establece en el presente decreto (zona turística), con destinación a usos múltiples, en vivienda turística y sus complementarios, agrícolas y ganaderos, etc y su área no será inferior a

ochocientos metros cuadrados (800 m<sup>2</sup>) y frente mínima de 20 m.

## **ARTICULO 162. NORMAS GENERALES DE PARCELACIONES**

Para que un terreno pueda ser parcelado debe reunir los siguientes requisitos:

- a. Estar ubicada en una zona previamente clasificada como zona turística
- b. Estar alejado de sitios insalubres y peligrosos
- c. Tener un acceso directo a una vía pública
- d. Deberá tener la posibilidad de suministro de agua, apta para el consumo humano, para todas y cada una de las parcelas.
- e. Tener una pendiente que permita el libre curso de las aguas lluvias con desagües que no afecten a terceros y presente las condiciones favorables para la construcción del alcantarillado previsto.
- f. Parcelas: todo proyecto de parcelación deberá diseñarse de manera que sus parcelas reúnan las siguientes características:
  - Tener acceso inmediato a las vías públicas comunales
  - Posibilidad inmediata de solución y conexión de servicios públicos
  - Formas fácilmente delimitables y aprovechamiento de las características topográficas.
- g. Todos los trabajos de parcelación, tanto en el diseño como en la construcción estarán bajo la responsabilidad de un arquitecto e ingeniero, quienes deberán acreditar grado y matrícula profesional debidamente registrada en la Secretaría de Planeación Municipal.
- h. Toda propaganda de parcelación deberá mencionar la etapa de construcción en que se encuentra el respectivo proyecto.
- i. El parcelador, además de las zonas libres destinadas a cubiertas protectoras de los suelos y de las aguas que se requieren según la topografía y la hidrografía del globo inicial, destinará para calle o vías, escuelas y zonas libres al menos el 5% del área total, porcentaje que podrá aumentar la Secretaría de Planeación Municipal, hasta un 15% de acuerdo a cada caso específico.

## **ARTICULO 163. INDICE DE OCUPACION.**

El índice de ocupación para la zona turística será de 0.20 del área del lote o parcela.

## **9. CORREGIMIENTO DE PALERMO (VER PLANO 7)**

## **ARTICULO 164. AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE**

Es un área que por su localización estratégica dentro del corregimiento y por sus características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de varias actividades, como la residencial, comercial, recreativa, educacional, industrial liviana, por lo tanto dicha área muestra tendencias a la mezcla de usos urbanos y a la intensificación de algunos de ellos como son por ejemplo el comercial y el residencial (ver plano 3).

#### **ARTICULO 165. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL**

Es un área que en lo consolidado presenta cierta tendencia a la vivienda de estrato 2. En las zonas para desarrollar se debe atender la ejecución de la vivienda de interés social.

#### **ARTICULO 166. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL**

Si bien es la zona de actividad múltiple se encuentran algunos predios de carácter institucional, tales como colegios, granja experimental, Telecom, oficina del corregidor, para efectos de esta zonificación se han tomado exclusivamente como zona institucional, el centro de salud, el parque y la mitad de la parte norte de la manzana donde esta ubicada actualmente la Iglesia.

#### **ARTICULO 167. AREA DE ACTIVIDAD RONDA DE RIO**

Esta zona de protección de ronda de río, esta demarcada en el mapa anexo al lado y lado de la Quebrada la Venta (10 metros a cada lado), observándose como uso permitido exclusivamente el forestal. No se concederá permiso o licencia para urbanizar terrenos situados en la ronda de río.

La norma de uso se describe en el anexo 4.

#### **ARTICULO 168. ALTURAS**

En el corregimiento de Palermo solo se permitirán alturas en las construcciones hasta de 3 pisos incluido El altillo como máximo.

### **10. PANTANO DE VARGAS (VER PLANO 8)**

#### **ARTICULO 169. AREA DE ACTIVIDAD CONSERVACION HISTÓRICA**

El área marcada como sector histórico en el plano 4 de zonificación pertenece exclusivamente al Monumento de Pantano de Vargas juntamente con sus zonas verdes adyacentes, que conjuntamente debe conservarse en su integridad y unidad.

#### **ARTICULO 170. AREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA ESPECIAL**

Zona destinada a comercio especial para turismo, es decir artesanías típicas de la región, restaurantes, tiendas, etc.

#### **ARTICULO 171. AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE**

Zona destinada vivienda y comercio compatible con el uso residencial, también se podrá desarrollar áreas recreativas, educacionales e industriales de bajo impacto ambiental.

#### **ARTICULO 172. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL**

Comprende exclusivamente el área de la plazoleta adjunta al monumento y al colegio Juan José Rendón.

La norma de uso se describe en el anexo 5.

#### **ARTICULO 173. ALTURAS**

En el Pantano de Vargas (1 Km. Alrededor del monumento) solo se permitirán alturas en las construcciones hasta de 3 pisos incluido el altillo como máximo.

#### **ARTICULO 174. MATERIALES.**

En el Pantano de Vargas (1 km alrededor del monumento) solo se permitirán en las construcciones el uso de materiales acordes con el Lenguaje arquitectónico existente previo visto bueno de la Secretaria de Planeación Municipal.

#### **ARTICULO 175. LICENCIA DE CONSTRUCCION.**

Para realizar construcciones en el Pantano de Vargas (1 km alrededor del monumento) es necesario además de los requisitos exigidos por la Secretaría de Planeación Municipal para expedir la correspondiente licencia de construcción. Anexar el visto bueno del proyecto por parte del Ministerio de la Cultura (Patrimonio Nacional).

**TITULO III**  
**COMPONENTE RURAL**  
**CAPITULO 1**  
**ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 176.** Para efectos de reglamentación del uso del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural se identifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

**ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO RURAL.** Se establecen para el sector rural la subdivisión indicada en el mapa municipal de **zonificación general para la reglamentación de usos del suelo rural**, con base en la reagrupación de las unidades resultantes del mapa de **Tipos de uso de la tierra seleccionados**, y que corresponde a las siguientes categorías:

1. ZONA TURÍSTICA
2. ZONA AGROPECUARIA SEMI INTENSIVA - DA1
3. ZONA AGROPECUARIA EXTENSIVA 1- DA2
4. ZONA AGROPECUARIA EXTENSIVA 2 –DA3
5. ZONA AGROPECUARIA MARGINAL 1 – DA4
6. ZONA AGROPECUARIA MARGINAL 2 – DA5
7. ZONA MINERA RESTRINGIDA -DM
8. ZONA DE PARAMO – SUBPÁRAMO -
9. ZONA FORESTAL PROTECCIÓN CONSERVACIÓN
10. ZONA DE MANEJO ESPECIAL 1
11. ZONA DE MANEJO ESPECIAL 2 (ZONA DE AMORTIGUAMIENTO)
12. ZONA DE RONDAS DE RIOS Y DE CUERPOS DE AGUA
13. ZONA INDUSTRIAL
14. AREAS DE DISTRITO DE ADECUACION DE TIERRAS
15. AREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN
16. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

**ZONA TURÍSTICA:** Área delimitada como zona turística incluyendo el Lago Sochagota, Casona del Salitre, Olitas y el monumento del Pantano de Vargas. (Turismo cultural y turismo ecológico)

**ZONA AGROPECUARIA SEMI INTENSIVA:** Zonas que permiten el desarrollo de actividades agropecuarias con tecnología de nivel intermedio (uso parcial de maquinaria; aprovechamiento de una menor superficie de la unidad productiva, utilizando técnicas de manejo de pastos, rotación e introducción de razas más productivas) y que comprende áreas de rellano

moderadamente inclinadas y pedimentos y cimas de ligera a moderadamente onduladas, además de los integrantes de la llanura aluvial compleja, en tierras frías semi-húmedas a sub-húmedas.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional a semi - mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor.

**Usos compatibles:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.

**Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados para el municipio para tal fin.

**Usos prohibidos:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

**ZONA AGROPECUARIA EXTENSIVA 1:** Zonas que permiten el desarrollo de actividades agropecuarias con tecnología tradicional en todas las etapas del desarrollo de los cultivos y, ganadería practicada en superficies de gran tamaño, sin rotación de potreros ni prácticas agronómicas para el manejo de los pastos que comprende áreas de vallecitos aluvio coluviales intramontanos de clima frío húmedo.

**ZONA AGROPECUARIA EXTENSIVA 2:** Zonas que permiten el desarrollo de actividades agropecuarias con tecnología tradicional en todas las etapas del desarrollo de los cultivos y, ganadería practicada en superficies de gran tamaño, sin rotación de potreros ni prácticas agronómicas para el manejo de los pastos y que comprende áreas de laderas estructurales ligeramente escarpadas; rellanos y cimas de ligera a moderadamente onduladas; cimas ligeramente onduladas y glaciais ligeramente inclinadas, en tierras frías semi húmedas a sub-húmedas.

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

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

**Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas, porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin y minería.

**Uso prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

**ZONA AGROPECUARIA MARGINAL 1:** zonas que permiten el desarrollo de actividades agropecuarias con restricciones en todos los procesos y que comprende áreas afectadas principalmente por deforestación (zonas de recuperación).

**ZONA AGROPECUARIA MARGINAL 2:** zonas que permiten el desarrollo de actividades agropecuarias con restricciones en todos los procesos y que comprende áreas afectadas principalmente por erosión (zonas de recuperación).

**ZONA MINERA RESTRINGIDA:** Comprende áreas donde existen minas en explotación (carbón, materiales de construcción, puzolana) con técnicas artesanales.

**ZONA DE PARAMO:** Comprende áreas de laderas regulares fuertemente empinadas y escarpes y sectores de cimas y rellanos moderadamente inclinadas en piso climático subparamo.

**Uso principal:** Protección integral de los recursos naturales.

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

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de tres (3) años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

**Usos Prohibidos:** Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización institucional y otros usos y actividades, como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

**ZONA FORESTAL DE PROTECCIÓN-CONSERVACIÓN:** comprende áreas de relieve montañoso erosional – estructural y piedemonte coluvial de pisos frío y muy frío húmedos en algunos sectores con presencia de roble, ubicadas por fuera de la reserva forestal.

**Uso principal:** Conservación de flora y recursos conexos.

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

**Usos condicionados.** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios,

**Usos prohibidos.** Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales, y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

**ZONA DE MANEJO ESPECIAL 1:** Comprende La zona con función protectora, demarcada dentro de la “Zona de interés publico y declarada zona de reserva forestal”, según acuerdo No. 009 de 1996.

**ZONA DE MANEJO ESPECIAL 2:** Comprende la zona con función protectora – productora, demarcada dentro de la “Zona de interés publico y declarada zona de reserva forestal”, según acuerdo No. 009 de 1996.

**ZONAS DE RONDAS DE RIOS Y DE CUERPOS DE AGUA:** Comprende las franjas paralelas de los ríos, quebradas y cuerpos de agua; de 40 metros para el lago Sochagota y entre 10 y 30 metros para los ríos, cuerpos de agua y quebradas.

**Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**Usos compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa.

**Usos condicionados:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos; construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

**Usos prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

**ZONA INDUSTRIAL:** Comprende la franja paralela al eje vial Tunja – Paipa – Duitama (100 m. a lado y lado del eje) que hace parte del “Corredor industrial de Boyacá, hasta un kilómetro antes y después del área urbana”.

**Uso principal:** Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.

**Usos compatibles:** Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.

**Usos condicionados:** Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.

**Usos prohibidos:** Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

Desde el punto de vista de la ocupación el desarrollo de actividades industriales debe contemplar los siguientes parámetros:

- ◆ Area mínima del predio: dos (2) hectáreas.
- ◆ Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
- ◆ Perfiles viales: Parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
- ◆ Industria jardín: Industria con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.
- ◆ Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
- ◆ Minimización y reuso del recurso hídrico.
- ◆ Establecimientos de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
- ◆ Aislamientos sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
- ◆ Areas de saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
- ◆ Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).

Para todos los usos incluido el principal, previstos para estos fines, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por Corpoboyacá.

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

**Uso principal:** Agropecuarios tradicionales semi-intensivos, o semi- mecanizados e intensivos o mecanizados y agroindustriales.

**Uso compatible:** Forestales.

**Uso condicionado:** Institucionales de tipo rural, institucionales educativos, clubes y centros vacacionales.

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

**AREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN:** Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero - extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas.

**Uso principal:** Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

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

**Usos condicionados:** Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.

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

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

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

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

**CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES:** Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales y de los desarrollos urbanos de enclave rural.

Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

- Ancho de la franja: 200 metros
- Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la vía
- Calzada de desaceleración y parqueo.

El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

**Uso principal:** Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

**Usos compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

**Usos condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustrias que procesen productos de la región, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

**Usos prohibidos:** Industrias, minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa y la autoridad ambiental.

## **CAPITULO II INDICES DE OCUPACION ARTÍCULO 177. EXPLOTACIONES BAJO INVERNADERO**

Para el desarrollo de actividades agrícolas bajo invernadero los índices máximos son los siguientes:

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

## **ARTÍCULO 178. PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE**

Para fines de desarrollo y vivienda campestre se debe tramitar la correspondiente licencia de construcción ante la secretaría de planeación municipal que considerara los siguientes aspectos:

- a. Controlar el posible impacto ambiental negativo, asociado con el uso de aguas y disposición de residuos sólidos y líquidos que afectan el paisaje.
- b. Mantener el carácter rural de predio, el uso principal del globo de terreno como unidad de indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de una (1) hectárea.
- c. Se entiende por ocupación máxima de predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
- d. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales del municipio, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

AREA	OCUPACIÓN MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (índice de Ocupación)		AREA DE REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersas	Agrupadas	Dispersas	Agrupadas
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA Semimecanizada o Semiintensiva Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

**CAPITULO III  
AREAS POTENCIALMENTE EXPUESTAS AMENZAS Y RIESGOS NATURALES**

**ARTÍCULO 179. DESCRIPCIÓN:**

En el estudio del POTM de Paipa, se han considerado los siguientes tipos de amenazas naturales:

**Amenaza por Movimiento en Masa**

Se presenta una moderada a alta amenaza por movimientos en masa en el área aledaña entre los kilómetros 2 a 7 vía Palermo – Paipa, y en la zona de influencia, adyacente a la falla de Boyacá.

Las áreas de alta susceptibilidad a movimientos en masa se localizan en las riberas del río Cuestanó, quebradas Chuscal, el Cedro y Payajo en la Vereda Curial. Así mismo los sectores adyacentes a la Falla de Boyacá, y vecindad de las Veredas El Tejar y Toibita. Otras áreas susceptibles son el Valle del Río Palermo y Paute de las veredas Guacamayas y el Venado (Norte de Palermo)

Como causas principales de inestabilidad se mencionan las condiciones geotécnicas desfavorables, fallas geológicas y la topografía con pendientes altas. No existe una alta amenaza por movimientos en masa.

### **Amenaza por Inundaciones**

Las inundaciones de la región de Paipa constituyen un fenómeno de Amenaza baja. Se presenta una moderada amenaza en la confluencia del Río Cuestano y la Quebrada Chontales. El origen de las inundaciones en la vecindad de Palermo se ha originado en inviernos excepcionales.

Se estima una baja a moderada susceptibilidad por inundaciones el área adyacente al Río Chicamocha en el área urbana de Paipa.

Como elementos vulnerables por inundaciones se detectan los puentes, cercanos a la confluencia del Río Cuestanó y la Quebrada Chontales, y el sector de la vía Palermo – Palermo – Paipa, Kms 2 a 5.

### **Amenaza Sísmica**

La región del Municipio de Paipa se estima con Amenaza sísmica intermedia.

La máxima intensidad probable que se estima es  $M_s = 6.0$  teniendo como epicentros probables el Nido de Bucaramanga y/o el Borde Llanero. Los probables efectos esperados en Paipa serían daños en edificaciones hasta un grado 2.

### **ARTICULO 180: MANEJO:**

Movimiento en Masa: En las áreas de mayor peligro, es decir de moderada a alta amenaza, se recomienda la prohibición de asentamientos humanos; limitación de métodos mecánicos de intervención de la tierra cultivable; incentivar tributariamente la aplicación de medidas de reforestación; prohibición de actividades mineras y/o restricción especialmente en áreas colindantes a vías principales o secundarias; difusión y concientización del peligro, entre los

pobladores; atención oportuna y monitoreo de los sectores vulnerables especialmente en épocas invernales.

**Inundaciones:** Se recomienda la aplicación de medidas de mitigación estructurales como la elaboración de gaviones y banca del tramo de las vías donde existe media a alta amenaza por inundación; revisión periódica de los puentes de mayor vulnerabilidad (Quebradas Cuestano y Chontales) y reforzamiento de los estribos; limitación de asentamientos en llanuras de inundación.

**Amenaza Sísmica:** Detectar las edificaciones y zonas de mayor riesgo ante un sismo (centro de la ciudad), para implementar planes de prevención. Elaborar estudios de patología estructural de las edificaciones que son importantes que se mantengan en pie para atender y reubicar la población ante un eventual sismo. Adoptar un código de construcciones que defina parámetros mínimos de sismo resistencia. Hacer campañas de prevención de desastres.

## **CAPITULO IV AREAS QUE CONSTITUYEN SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS PARA LA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LIQUIDOS**

### **ARTÍCULO 181. DESCRIPCIÓN:**

Las áreas que constituyen sistemas de aprovisionamiento de servicios públicos, tales como: nacimientos de agua que son fuentes abastecedoras de los diferentes acueductos veredales y municipal, zonas de rondas de ríos, quebradas, lagos, zonas de páramo, están incluidas en la zonificación del uso del suelo como zonas de protección – conservación.

Para el manejo de la disposición de los residuos sólidos dentro del POTM se propone la continuación del relleno sanitario con un tratamiento técnico que garantice su adecuado funcionamiento. Los residuos líquidos deben someterse a tratamiento técnico previo a su vertimiento al río Chicamocha.

## **TITULO IV PROCEDIMIENTO PROGRAMAS Y PROYECTOS CAPITULO I PROCEDIMIENTO**

**ARTÍCULO 182.** Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que este utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para los usos condicionados de este acuerdo, deberá solicitar al municipio el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de construcción y la certificación del uso del suelo.

**Parágrafo:** Conforme lo dispone el presente acuerdo, en las áreas industriales para todos los usos incluido el principal se requiere viabilidad técnica y los permisos respectivos de entidades competentes.

**ARTÍCULO 183.** La expedición del concepto de viabilidad no exime a su titular de obtener licencias de construcción y funcionamiento que expedirá el municipio y sin las cuales no puede iniciar la construcción de obras.

**ARTÍCULO 184.** La viabilidad técnica de uso del suelo no podrá ser invocado para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieran incurrir los permisionarios.

**ARTÍCULO 185.** Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo permiso el Alcalde Municipal en ejercicio de las funciones policivas y con base en los artículos 15 y 215 del Código Nacional de Policía ordenará la suspensión inmediata de la obra.

## **CAPITULO II PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

**ARTÍCULO 186.** Adóptense los programas y proyectos que hacen parte del POTM de Paipa, que se encuentran consignados a continuación:

### **Plan de Inversiones**

Una vez adelantada la etapa prospectiva con participación comunitaria, en la que se identificaron todos los proyectos a ejecutarse y se determinaron la época de ejecución de los mismos, se procedió a adelantar la investigación de costos y al ajuste de los mismos de acuerdo con la proyección de ingresos, ya descrita.

Para esta parte, se presenta un cuadro descriptivo por proyecto, forma de financiamiento y año de ejecución. Para el rango de tiempo de ejecución se ha establecido la siguiente clasificación:

CORTO PLAZO: Desde el año 2000 hasta el 2003

MEDIANO PLAZO: Desde al año 2004 hasta el año 2006

LARGO PLAZO: Desde el año 2007 hasta el año 2009

De tal forma que los proyectos más importantes están descritos dentro del rango de años del CORTO PLAZO (ver cuadro de clasificación de proyectos)

### **Distribución por sectores**

Se determinaron 13 sectores de inversión, que a su vez se dividieron en programas y objetivos como aparece en la parte III, correspondiente a la parte final de la Prospectiva.

### **Costos de programas y fuentes de financiación**

A continuación se hace la discriminación de costos por año y por fuente de financiamiento. Para todos los casos se utilizarán las siguientes convenciones para representar cada fuente así:

PICN: Producto de los Ingresos Corrientes de la Nación

RP: Recursos propios del municipio

CR: recursos del Crédito

CFD: Recursos de Cofinanciación

OTROS: De acuerdo con el proyecto, estos aportes serán de la empresa privada, comunidad o a reinversión de los mismos proyectos.

### **Sector Salud:**

Programa: RECURSO HUMANO

Proyectos:

Certificación de Paipa como municipio descentralizado en salud.

Implementación del Fondo Local de Salud dentro del presupuesto municipal.

Control y seguimiento a las actividades de prevención en salud de responsabilidad de las ARSs. Y EPSs con afiliados en el municipio.

Programa: DOTACION

Proyectos:

Dotación de equipos de laboratorio al Hospital S. V. P. Paipa

Programa: INFRAESTRUCTURA

Proyectos:

- Terminación de la sala de hospitalización del Hospital S.V.P. Paipa
- Mejoramiento de la infraestructura de atención de urgencias del H.S. P.

Programa: REGIMEN SUBSIDIADO

Proyectos:

- Depuración, control, seguimiento y mantenimiento del SISBEN

Programa: BIENESTAR SOCIAL

Proyectos:

- Implementación de campañas para el control del consumo de drogas en la población vulnerable del municipio de Paipa.
- Implementación de campañas de prevención de la violencia intrafamiliar den las familias de la zona rural y urbana del municipio de Paipa.
- Implementación de campañas para el control y prevención de enfermedades causadas por el consumo de bebidas alcohólicas.
- Mantenimiento y optimización del servicio de atención a la población de la tercera edad del municipio de Paipa.
- Generación de programas para atención y desarrollo de la población discapacitada del municipio.
- Control y seguimiento a los casos de abandono de niños y niñas menores de edad.

Para la ejecución de los proyectos de este sector, han utilizado cuatro fuentes de financiamiento: Recursos de los Ingresos Corrientes de la Nación (PICN), Recursos Propios del municipio (RP), recursos de Sistema Nacional de Cofinanciación (CF) y otros recursos, que este caso son el de las utilidades del hospital (ahora Empresa Social de Estado ESE)

La inversión del sector se refleja en la siguiente tabla, donde se muestra la inversión por año, por fuente para el sector salud.

Tabla IV.1 Inversiones Sector salud

	PICN	RP	CR	CF	OTRO	
2,000	24,600,000	32,400,000		10,000,000		67,000,000
2,001	95,000,000	171,480,000		93,000,000	90,000,000	449,480,000
					65,250,000	341,526,000

2,002	62,250,000	138,026,000	-	76,000,000		
2,003	75,212,500	150,768,700	-	59,185,000	63,337,500	348,503,700
2,004	100,458,125	164,849,315	-	62,567,750	100,241,875	428,117,065
2,005	52,014,531	210,428,147	-	106,161,988	72,490,219	441,094,884
2,006	55,912,108	197,687,518	-	69,982,522	77,612,105	401,194,253
2,007	60,184,248	216,835,209	-	74,045,326	83,139,822	434,204,606
2,008	132,867,649	238,108,480	-	78,367,639	239,108,637	688,452,405
2,009	70,002,639	261,778,803	-	82,968,072	121,280,141	536,029,655
	728,501,800	1,782,362,172	-	712,278,297	912,460,299	<b>4,135,602,568</b>

**Sector Educación**

Programa: FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN DE DOCENTES

Proyectos:

- Diseñar e implementar programas de autoestima y motivación, por parte de la administración, a docentes y gremios sindicales.
- Realizar trabajos de auto evaluación y sensibilización del papel de maestro y su compromiso frente al desarrollo de la comunidad educativa paipana.
- Generar programas de capacitación y actualización a docentes.

Programa: DOTACIÓN

Proyectos:

- Dotación de ayudas audiovisuales a todas las escuelas públicas de la zona rural y urbana del municipio de Paipa.
- Creación de la unidad móvil integrada con servicios de biblioteca, videoteca, cine y computador que de forma itinerante visite cada uno de los centros educativos rurales del municipio de Paipa.
- Creación de un centro de recursos educativos (CREM) para atender la población estudiantil el municipio de Paipa.

Programa: INVESTIGACION

Proyectos:

- Investigación de factores que inciden en la deserción escolar y la desescolarización urbana y rural de Paipa
- Implementación de medidas para disminuir el grado de deserción escolar y desescolaridad educativa en el municipio.

Programa: FORMACION EDUCATIVA FORMAL Y NO FORMAL

Proyectos:

- Ampliar el CEDEBOY a la zona rural, seleccionando los lugares con más demanda para este servicio educativo.
- Diagnosticar las necesidades laborales del municipio y con este resultado generar programas técnicos de capacitación que las satisfagan.
- Implementar medidas para la socialización y educación especial de personas con limitaciones físicas, tanto de la zona rural como de la zona urbana y rural del municipio.
- Implementar programas especiales para la atención de niños y niñas con problemas de aprendizaje.

En la tabla siguiente se hace la discriminación por fuentes de financiación por cada año de ejecución del POT.

Tabla IV. 2 Inversiones sector Educación

AÑO	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
2,000	-	3,000,000			20,000,000	23,000,000
2,001	81,200,000	42,300,000	-	65,400,000	52,000,000	240,900,000
2,002	56,100,000	146,630,000	100,000,000	53,500,000	45,500,000	401,730,000
2,003	18,550,000	1,508,493,000	-	23,150,000	62,410,000	1,612,603,000
2,004	21,413,000	1,792,492,301	-	19,965,000	57,783,000	1,891,653,301
2,005	125,563,900	2,100,481,530	-	97,561,500	75,679,700	2,399,286,630
2,006	28,691,810	2,291,089,683	-	24,157,650	67,169,750	2,411,108,893
2,007	33,302,815	2,405,988,653	-	26,573,415	90,333,221	2,556,198,104
2,008	38,723,285	2,784,932,516	-	29,230,757	82,262,338	2,935,148,897
2,009	132,463,840	3,049,428,268	-	97,673,832	90,063,526	3,369,629,467
TOTAL	536,008,651	16,124,835,952	100,000,000	437,212,154	643,201,536	17,841,258,292

## **Sector Desarrollo Agropecuario**

Programa: NUTRICION PECUARIA

Proyectos:

- Mejoramiento de praderas
- Implementación de programas de conservación de forrajes
- Implementación de programas masivos de Sanidad Animal en la zona rural del municipio de Paipa.
- Montaje de un laboratorio de referencia para analizar conversión de alimentos.

Programa: OPTIMIZACION DE LA PRODUCCION

Proyectos:

- Capacitación en el manejo de productos agrícolas y pecuarios al pequeño y mediano productor
- Establecimientos de centros de Acopio
- Establecimiento de una red de Información de precios nacionales.

Programa: ASISTENCIA TECNICA

Proyectos:

- Garantizar la asistencia técnica a los pequeños y medianos agricultores
- Dotar de medio de transporte a la Secretaría de Agricultura
- Establecimiento de una Unidad de Asistencia Técnica UMATA en el corregimiento de Palermo.
- Montaje de un laboratorio de Biotecnología
- Dotación de implementos a la maquinaria Agrícola del municipio de Paipa
- Organización de cooperativas por renglones productivos y capacitación en su organización

Programa: AGRICULTURA SOSTENIBLE

Proyectos:

- Investigación, conocimiento y capacitación de técnicas apropiadas de manejo equilibrado de los recursos naturales
- Implementación de tres parcelas demostrativas por vereda para evaluar las bondades de estas técnicas.
- Creación del Fondo Rotatorio de la UMATA

- Establecimiento de canales de comercialización de productos verdes o productos sin químicos.

Programa: CAPACITACION

Proyectos:

- Implementar programas Interinstitucionales de capacitación en producción agropecuaria
- Creación de un fondo educativo para la capacitación de paipanos en el exterior, en áreas relacionadas con la productividad agropecuaria
- Fortalecimiento del Banco de Proyectos Municipal.

La siguiente es la distribución de recursos para la financiación del sector, por fuente y por años de inversión:

Tabla IV. 3 Inversiones Sector Desarrollo Agropecuario

	PICN	RP	CR	CF	OTRO	
2,000	75,000,000	23,400,000	5,000,000	3,000,000	10,000,000	116,400,000
2,001	113,330,000	31,020,000	-	53,990,000	21,600,000	219,940,000
2,002	112,137,500	65,946,000	-	55,306,700	65,820,000	299,210,200
2,003	197,670,625	121,440,200	5,000,000	111,057,911	139,114,000	574,282,736
2,004	223,572,969	133,719,740	200,000,000	110,987,022	156,713,800	824,993,530
2,005	253,007,439	283,564,338	1,050,000,000	366,684,739	656,156,260	2,609,412,776
2,006	286,472,852	179,646,921	-	106,552,703	184,696,682	757,369,158
2,007	324,540,612	222,662,091	-	147,100,654	240,521,355	934,824,713
2,008	367,865,542	252,385,705	-	142,978,418	295,293,572	1,058,523,238
2,009	417,198,387	301,151,039	-	167,017,818	430,350,837	1,315,718,080
	2,370,795,926	1,614,936,034	1,260,000,000	1,264,675,964	2,200,266,506	8,710,674,430

### Sector Obras Públicas

Programa: MANO DE OBRA

Proyectos:

- Capacitación en técnicas de construcción al capital humano dedicado a la actividad constructiva en el municipio.

- Realizar capacitación en escenarios prácticos en la actividad constructiva al gremio de la construcción en convenio con instituciones nacionales

Programa: TRABAJO COMUNITARIO

Proyectos:

- Capacitación a la comunidad acerca de las ventajas de ejecutar el trabajo en equipo
- Organización y coordinación de las actividades administrativas (alcaldía) y comunitarias.

Programa: MAQUINARIA Y EQUIPO

Proyectos:

- Adquisición de nuevo equipo de maquinaria para el municipio (buldozer y volquetas)
- Reposición de maquinaria existente que ya ha agotado su vida útil

Programa: INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE

Proyectos:

- Construcción del puente alterno sobre el río Chicamocha
- Construcción del puente peatonal a la altura de la plaza de mercado, zona urbana, municipio de Paipa.
- Construcción del edificio administrativo
- Pavimentación del 95% de las vías municipales urbanas con participación comunitaria
- Apertura de las vías relacionadas en el Plan Vial.
- Mantenimiento periódico de las vías rurales con alta participación de la comunidad.
- Adecuación y mantenimiento de los anillos viales: Salitre, Caños, Tunal, Río Arriba, Bolsa, Volcán, Bonza, Rincón Españoles, Toibita, Playa, Q. Honda, Pastoreros, C. Murcia, V. Llano, Chital, Vargas y Palermo.
- Construcción del puente peatonal Barrio Corinto (Autopista Norte, altura Y).
- Construcción del terminal de transporte del municipio de Paipa

La siguiente tabla presenta las inversiones por cada una de las fuentes dentro de los 9 años de inversiones del POT.

Tabla IV. 4. Inversiones Sector Obras Públicas

AÑO	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
2,000	-	126,000,000	1,100,000,000	70,000,000	20,000,000	1,316,000,000
				95,500,000		

2,001	20,000,000	657,696,000	-		35,000,000	808,196,000
2,002	21,000,000	253,169,840	350,000,000	280,075,000	197,150,000	1,101,394,840
2,003	22,050,000	271,367,500	418,400,000	167,711,250	113,662,500	993,191,250
2,004	23,152,500	871,077,725	20,000,000	203,305,438	70,998,375	1,188,534,038
2,005	24,310,125	229,838,144	-	250,007,503	79,268,406	583,424,178
2,006	55,525,631	461,663,238	-	362,423,004	88,598,851	968,210,724
2,007	58,123,223	909,603,484	-	397,323,517	99,133,656	1,464,183,879
2,008	28,142,008	339,890,446	-	514,709,688	111,036,994	993,779,136
2,009	29,549,109	412,767,504	-	679,402,862	124,496,166	1,246,215,641
TOTAL	281,852,596	4,533,073,881	1,888,400,000	3,020,458,260	939,344,948	10,663,129,685

**Sector Servicios Públicos**

Programa: CAPACITACION

Proyectos:

- Mejorar el nivel de desempeño del personal a través de cursos de capacitación en entrenamiento
- Implementación de campañas de reciclaje de basuras dentro de la comunidad urbana del municipio

Programa: ACUEDUCTO URBANO

Proyectos:

- Optimización de las redes de distribución de agua potable y del sistema de tratamiento en la zona urbana del municipio
- Construcción de la represa en la Quebrada Toibita como fuente de abastecimiento del acueducto urbano.
- Rehabilitar el sistema de extracción de agua del río Chicamocha para el consumo urbano.

Programa: ACUEDUCTOS RURALES

Proyectos:

- Construcción y terminación de los acueductos de: Salitre, Retiro, Curial, Toibita, Venado, Canocas, La Esmeralda, Volcán (serranías), Parcelación Varguitas, Chital, Cuatro Esquinas,
- Construcción de la planta de tratamiento del acueducto La Salvia, Bonza, y Peña Amarilla.

Programa: ALCANTARILLADO URBANO

Proyectos:

- Construcción del sistema de tratamiento para las aguas residuales domésticas del municipio de Paipa
- Construcción de alcantarillado de aguas lluvias en la zona urbana

Programa: MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS

Proyectos.

- Optimizar la infraestructura del relleno sanitario y dar manejo integral a los residuos.

La siguiente tabla muestra el valor de ejecución de este sector por años y por fuentes de inversión:

Tabla IV.5 Inversiones Servicios Públicos

AÑO	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
2,000	79,600,000	944,000,000	-	50,400,000	53,333,333	1,127,333,333
2,001	110,600,000	450,000,000	670,000,000	75,400,000	393,333,333	1,699,333,333
2,002	782,800,000	985,100,000	930,000,000	477,900,000	533,833,333	3,709,633,333
2,003	388,620,000	233,110,000	-	191,250,000	167,050,000	980,030,000
2,004	429,582,000	279,351,000	-	218,425,000	191,805,000	1,119,163,000
2,005	72,210,200	102,577,100	-	36,602,500	7,320,500	218,710,300
2,006	100,431,220	122,482,010	-	40,262,750	8,052,550	271,228,530
2,007	38,974,342	79,206,851	-	44,289,025	8,857,805	171,328,023
2,008	42,871,776	93,099,504	-	48,717,928	9,743,586	194,432,793
2,009	142,158,954	209,575,816	-	53,589,720	124,717,944	530,042,434
TOTAL	2,187,848,492	3,498,502,281	1,600,000,000	1,236,836,923	1,498,047,385	10,021,235,081

**Medio Ambiente**

Programa: EDUCACION

Proyectos:

- Implementar la cátedra teórico práctica de educación ambiental en todos los establecimientos educativos del municipio
- Diseño de programas específicos de educación ambiental para cada zona del municipio de Paipa

Programa: PROTECCION

Proyectos:

- Identificación, selección y adquisición de zonas de importancia natural estratégica.
- Aplicación de estímulos tributarios y sociales para la población habitante en la zona de manejo especial.
- Identificación y regulación legal y técnica de áreas de importancia ambiental intermunicipal (Paipa- Sotaquirá, Paipa – Gambita. Paipa- Duitama, Paipa- Santander)
- Adquisición de las zonas de nacimiento y/o abastecimiento de acueductos rurales.
- Realización del inventario, cualificación y evaluación de recursos naturales del municipio.

Programas: INFRAESTRUCTURA PARA LA INVESTIGACION

Proyectos.

- Creación de un laboratorio de investigación físico biótica en la reserva Ranchería
- Definición de prioridades ambientales municipales con metodología participativa

Programa: INVESTIGACION

Proyectos:

- Identificación de recursos naturales (paramos, bosques naturales) susceptibles de patentar para asegurar al municipio su explotación económica.

Programa: RECUPERACION Y MANEJO

Proyectos:

- Recuperación y Tratamiento de las lagunas de enfriamiento de la Termoeléctrica

- Recuperación, descontaminación y conservación de las quebradas le Valency y El rosal, dentro del perímetro urbano del municipio
- Recuperación y conservación de los antiguos caminos (rutas camineras) existentes en el municipio en las zonas de manejo especial
- Manejo y recuperación de las zonas degradadas por la explotación minera con participación comunitaria.
- Restauración biótica y faunística de zonas degradadas y de importancia estratégica para la producción de agua.
- Recuperación y manejo de las márgenes del río Chicamocho

Programa: PARTICIPACION COMUNITARIA

Proyectos:

- Definición de procesos participativos para el adecuado uso, aprovechamiento y ahorro del agua de corrientes superficiales y profundas
- Realización de convenios para la explotación económica y sostenida de las áreas de bosques nativos o plantados
- Fortalecimiento y cualificación de las ONGs existentes en la identificación, elaboración y gestión de proyectos ambientales y comunitarios
- Creación de comités veredales para la protección y conservación de los recursos naturales existentes en cada una de ellas.

Tabla IV. 6. Inversiones Sector medio Ambiente

AÑO	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
2,000	10,000,000	-	15,000,000	6,000,000	19,200,000	50,200,000
2,001	77,800,000	5,000,000	94,500,000	39,600,000		216,900,000
2,002	21,504,000	94,876,000	-	113,650,000	100,060,000	330,090,000
2,003	24,084,480	88,611,120	-	156,615,000	66,466,000	335,776,600
2,004	26,974,618	1,094,880,654	-	197,496,500	106,022,600	1,425,374,372
2,005	30,211,572	111,005,193	-	165,410,150	110,985,860	417,612,775
2,006	33,836,960	105,381,490	-	111,487,965	85,677,346	336,383,761
2,007	37,897,396	122,502,128	-	201,880,922	106,802,171	469,082,616
2,008	42,445,083	194,480,524	-	150,762,006	251,472,189	639,159,802
	47,538,493					

2,009		167,582,790	-	153,329,797	270,235,850	638,686,929
TOTAL	352,292,601	1,984,319,900	109,500,000	1,296,232,339	1,116,922,015	4,859,266,855

**Vivienda**

Programa: CONSTRUCCION

Proyectos.

Construcción 500 unidades de vivienda de interés social bajo el concepto de vivienda integral.

- Construcción de 50 unidades de VIS con la modalidad "sitio propio" en la zona urbana del municipio de Paipa
- Ampliación del inventario de tierras para el desarrollo de vivienda de interés social para el municipio

Programa: MEJORAMIENTO

Proyectos.

- Construcción de unidades sanitarias a 900 casas en todas las zonas rurales del municipio de Paipa con participación comunitaria.
- Mejorar las condiciones de infraestructura física de 600 viviendas en la zona rural del municipio en cuanto a pisos, estructura de la cubierta y saneamiento básico.
- Mejoramiento de las condiciones de vivienda de 260 familias de la zona urbana del municipio.

Programa: ENTORNO

Proyectos.

- Diseñar e implementar programas para el mejoramiento del entorno en las zonas del municipio con alta densidad poblacional y urbanística.
- Mejoramiento de entorno a los conjuntos de vivienda de interés social del municipio.

La siguiente es la tabla de inversiones por años y por fuente:

Tabla IV. 7. Inversiones Sector vivienda Integral de Interés Social

AÑO	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
2,000	40,000,000	142,602,200	-	212,817,600	55,602,200	451,022,000
2,001	277,500,000	572,362,420	743,500,000	264,099,360	842,322,640	2,699,784,420

2,002	385,000,000	657,422,640	685,700,000	285,381,120	969,507,168	2,983,010,928
2,003	340,940,000	625,482,860	642,900,000	276,662,880	950,968,602	2,836,954,342
2,004	471,614,000	767,793,080	723,600,000	302,944,640	1,032,462,322	3,298,414,042
2,005	359,820,400	687,103,300	709,800,000	319,226,400	1,086,694,786	3,162,644,886
2,006	391,562,440	735,163,520	760,500,000	340,508,160	1,170,433,744	3,398,167,864
2,007	429,748,684	783,223,740	841,200,000	366,789,920	1,255,020,492	3,675,982,836
2,008	444,443,552	831,283,960	861,900,000	383,071,680	1,346,384,591	3,867,083,783
2,009	438,243,552	879,344,180	912,600,000	404,353,440	1,408,461,509	4,043,002,681
	3,578,872,629	6,681,781,900	6,881,700,000	3,155,855,200	10,117,858,053	30,416,067,782

**Recreación y Deporte**

Programa: EDUCACION DEPORTIVA

Proyectos:

- Reglamentar las escuelas de formación deportiva
- Implementar el Colegio de Juzgamiento deportivo en el municipio de Paipa
- Identificación de niños y niñas con potencial deportivo a nivel competitivo con miras a su preparación futura.
- Identificación y consolidación de las selecciones deportivas municipales en las modalidades colectivas e individuales.
- Consolidación de disciplinas deportivas de alto rendimiento a nivel competitivo

Programa: INFRAESTRUCTURA Y DOTACION

Proyectos:

- Construcción de la villa deportiva
- Construcción y mantenimiento de escenarios deportivo en la zona urbana del municipio
- Dotación de elementos deportivos a las escuelas rurales y urbanas del municipio

Programa: FOMENTO DEPORTIVO

Proyectos.

- Introducción de asignaturas deportivas con maestros especializados en estas en los centros educativos urbanos y rurales del municipio.
- Diseñar e implementar eventos de carácter deportivo para la población con limitaciones físicas
- Diseñar e implementar eventos de carácter deportivo para la población de la zona rural del municipio.
- Inclusión de la población rural en el desarrollo de actividades deportivas y culturales organizadas por la Oficina de la Juventud y la oficina de recreación y deporte
- Fomentar la creación de clubes deportivos y apoyar los existentes dentro de la comunidad paipana
- Creación del calendario deportivo anual

Programas: RECREACION

Proyectos:

- Institucionalización de actividades recreativas en época de vacaciones escolares, permanentes y variadas (música, teatro, arte, deporte, juegos, lúdica)
- Generación de actividades para la población escolar complementarias al horario de los establecimientos educativos en coordinación con cada institución educativa.
- Construcción del megaparque recreativo para el desarrollo de actividades culturales, recreativas y deportivas para la ciudadanía paipana.
- Programación de actividades recreativas asociadas al disfrute de los recursos naturales como Campismo, excursionismo, etc.

La siguiente es la tabla de inversiones del sector, por años y por fuentes de inversión

Tabla IV.8. Inversiones Sector Deporte y Recreación

AÑO	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
2,000	5,000,000	41,000,000	-	35,000,000	46,000,000	127,000,000
2,001	8,500,000	53,100,000	-	40,500,000	56,600,000	158,700,000
	59,350,000		325,000,000	414,550,000		1,104,570,000

2,002		181,910,000			123,760,000	
2,003	10,285,000	81,776,000	-	49,005,000	122,711,000	263,777,000
2,004	41,313,500	100,226,100	511,000,000	230,905,500	107,084,600	990,529,700
2,005	12,444,850	87,898,710	-	59,296,050	123,499,460	283,139,070
2,006	43,689,335	96,338,581	11,000,000	142,225,655	135,699,406	428,952,977
2,007	15,058,269	113,622,439	-	71,748,221	174,119,347	374,548,275
2,008	16,564,095	115,834,683	-	78,923,043	163,881,281	375,203,102
2,009	18,220,505	127,068,151	-	86,815,347	180,119,409	412,223,412
	230,425,554	998,774,664	847,000,000	1,208,968,815	1,233,474,503	4,518,643,536

**Minería y Construcción**

Programa: SALUD Y PREVENCIÓN

Proyectos:

- Implementación de programas dirigidos hacia la seguridad y la prevención de accidentes durante el desarrollo de la explotación minera

Programa: OPTIMIZACIÓN

Proyectos:

- Identificación e Implementación de técnicas de explotación con tecnología apropiada
- Creación del Distrito Minero en el municipio de Paipa
- Implementar un sistema de selección de producto final
- Optimización del proceso de explotación desde la extracción hasta el almacenaje del producto

Programa: CAPACITACION

Proyectos:

- Capacitación al trabajador minero sobre técnicas para la optimización en la explotación del mineral
- Ejecución de convenios de apoyo inter institucional con entidades del ramo del orden nacional para la transferencia de tecnología
- Estimular la organización de cooperativas mineras para el fomento, financiación y sustentación de precios del recurso.
- Elaboración del censo minero

La siguiente tabla muestra la inversión por años del sector:

Tabla IV. 9 Inversiones Sector Minería y Construcción

AÑO	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
2,000	-	-	-	-	-	-
2,001	-	15,000,000	30,000,000	385,000,000	46,000,000	476,000,000
2,002	-	30,900,000	-	27,500,000	43,600,000	102,000,000
2,003	-	19,630,000	-	33,100,000	44,010,000	96,740,000
2,004	-	21,593,000	-	36,410,000	48,411,000	106,414,000
2,005	-	23,752,300	-	27,951,000	47,202,100	98,905,400
2,006	-	26,127,530	-	30,746,100	51,922,310	108,795,940
2,007	-	28,740,283	-	33,820,710	57,114,541	119,675,534
2,008	-	31,614,311	-	37,202,781	62,825,995	131,643,087
2,009	-	34,775,742	-	40,923,059	69,108,595	144,807,396
	-	232,133,167	30,000,000	652,653,650	470,194,541	1,384,981,358

**Agroturismo**

Programa: APERTURA

Proyectos:

- Elaboración de un estudio de prefactibilidad y factibilidad para la Implementación del agroturismo como alternativa de ingresos en el sector rural.
- Identificación de veredas y fincas con posibilidades logísticas para ofrecer servicios asociados al agroturismo
- Implementación a nivel experimental de 10 fincas en 5 veredas del municipio para el desarrollo de la actividad agroturística
- Identificación de posibilidades en la inclusión de tecnología para el procesamiento de alimentos en los lugares seleccionados,

Esta es la tabla de inversiones por fuentes para la ejecución del POT:

Tabla IV. 10. Inversiones Sector Agroturismo

AÑO	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
2,000	-	-	-	-	-	-
2,001	15,000,000	2,000,000	-	45,000,000	10,000,000	72,000,000
2,002	-	12,600,000	-	6,500,000	100,000,000	119,100,000
2,003	-	11,000,000	-	-	110,000,000	121,000,000
2,004	-	11,000,000	-	-	110,000,000	121,000,000
2,005	-	11,000,000	-	-	110,000,000	121,000,000
2,006	-	11,000,000	-	-	110,000,000	121,000,000
2,007	-	11,000,000	-	-	110,000,000	121,000,000
2,008	-	11,000,000	-	-	110,000,000	121,000,000
2,009	-	11,000,000	-	-	110,000,000	121,000,000
TOTAL	15,000,000	91,600,000	-	51,500,000	880,000,000	1,038,100,000

**Cultura**

Programa: DOTACION

Proyectos:

- Conservación del patrimonio histórico, cultural, turístico y natural.
- Adquisición de trajes típicos para interpretación de danzas de grupos juveniles y niños.
- Adquisición de instrumentos musicales para la banda y la pre banda de músicos de Paipa.
- Adquisición de instrumentos musicales para la conformación del grupo folklórico que acompaña al grupo de danzas.
- Dotación de la oficina de la cultura con medios audiovisuales para la captura y divulgación del arte y la cultura

Programa: INFRAESTRUCTURA

Proyectos:

- Dotación y adecuación de la casa de la cultura municipal.
- Adecuación de lugares al aire libre para el encuentro y el desarrollo de actividades culturales
- Organización y gestión para la creación de la Escuela de Bellas Artes del municipio de Paipa.

## Programa: CAPACITACION

## Proyectos:

- Capacitación a líderes y al personal de la Oficina de turismo para que sean multiplicadores de la actividad ante su comunidad.
- Realizar convenios inter institucionales para el apoyo de la actividad cultural en el municipio
- Capacitar el personal responsable de la divulgación de la cátedra “cultura paipana”
- Capacitar a los profesores de escuelas rurales y urbanas para la conformación de grupos artísticos en cada establecimiento.
- Capacitar al paipano en la elaboración y mercadeo de artesanías.

## Programa: PAIPANISMO

## Proyectos:

- Implementación de la cátedra “cultura paipana” en todos los centros educativos del municipio de Paipa
- Divulgación periódica de un informativo cultural que destaque los eventos municipales y regionales relacionados con la cultura
- Creación de un centro de documentación gráfica, fotográfica, tradicional oral, artesanal, etc. de Paipa y la región.

## Programas: FOMENTO CULTURAL

## Proyectos.

- Creación del Consejo Municipal de Cultura
- Fomento para la creación e grupos de música popular tanto en la zona rural como en la zona urbana
- Diseño e Implementación de programas para la estimulación del habito de la lectura en en los establecimientos educativos rurale y urbanos del municipio de Paipa.
- Elaboración de inventario artístico del municipio

Tabla. IV. 11. Inversiones Sector Cultura

AÑO	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
2,000	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000
2,001	56,300,000	81,450,000	-	68,000,000	53,800,000	259,550,000
2,002	63,930,000	52,270,000	-	78,500,000	69,180,000	263,880,000
2,003	47,323,000	52,747,000	-	36,050,000	81,398,000	217,518,000
2,004	78,012,300	18,234,700	-	56,655,000	67,325,800	220,227,800
2,005	47,313,530	28,808,170	-	39,320,500	52,558,380	168,000,580
2,006	79,944,883	22,063,987	-	52,252,550	51,214,218	205,475,638
2,007	50,439,371	64,270,386	400,000,000	85,477,805	112,835,640	713,023,202
2,008	48,333,308	26,697,424	-	39,025,586	61,969,204	176,025,522
2,009	53,166,639	29,367,167	-	42,928,144	72,031,348	197,493,298
	524,763,032	378,908,834	400,000,000	498,209,585	622,312,590	2,424,194,040

### Empleo

Programa: ESTIMULOS

- Realización del Censo de empleo y ocupación de la población paipana
- Fortalecimiento y dinamización del Comité Local de Empleo

Tabla IV. 12. Inversiones Sector Empleo

AÑO	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
2,000	-	-	-	-	-	-
2,001	-	5,000,000	-	-	10,000,000	15,000,000
2,002	-	12,000,000	-	-	18,000,000	30,000,000
2,003	-	-	-	-	-	-
2,004						
2,005	-	25,000,000	-	-	40,000,000	65,000,000
2,006						
2,007						

2,008	-	5,000,000	-	-	10,000,000	15,000,000
2,009	-	-	-	-	10,000,000	10,000,000
	-	47,000,000	-	-	88,000,000	135,000,000

**Desarrollo Turístico**

Programa: COMUNICACIONES Y TRANSPORTE  
 Proyectos.

Capacitación para las personas que presten el servicio de transporte turístico  
 Mejoramiento y dotación de la pista del Aeropuerto Juan José Rondón,  
 Conformación vial del circuito turístico Paipa - Firavitoba.  
 Ampliación y pavimentación de la vía al Pantano de Vargas

Programa: TURISMO HISTORICO  
 Proyectos:

Recuperación, manejo y tratamiento integral del Pantano de Vargas como lugar de atracción turística.  
 Creación del Museo de Arte y Tradición del municipio de Paipa  
 Recuperación y mantenimiento de los monumentos históricos existentes en el municipio

Programa: TURISMO ECOLOGICO  
 Proyecto:

Identificación y adecuación e zonas susceptibles de turismo ecológico  
 Investigación para la identificación y desarrollo de actividades turísticas relacionadas con los recursos naturales del municipio y la región.

Programa: GASTRONOMIA  
 Proyectos:

Creación de la Asociación Gastronómica de Paipa  
 Implementación de programas par a optimizar y mejorar la preparación de alimentos y bebidas producidos por los establecimientos del sector en el municipio e Paipa.

Programa: USOS Y SUBPRODUCTOS DEL AGUA

## Proyectos:

Creación del departamento para la investigación, promoción y comercialización de productos termales, con base en algas y lodos.

Diseñar y reglamentar el uso del agua termal en actividades encaminadas a la salud

Construir un parque acuático con agua dulce para recreación en las instalaciones del ITP

Diseño y construcción de la clínica termomineral con énfasis en tratamiento de patologías.

Investigación para el uso y aprovechamiento directo e indirecto de las aguas residuales salinas del municipio de Paipa.

## Programa: PROMOCION INTERNACIONAL

## Proyectos:

Creación del Distrito Bolivariano

Realización de eventos gastronómicos internacionales

Creación de la Zona Franca Turística

Ampliación de la oferta turística para la realización de eventos y convenciones a nivel nacional e internacional, incluyendo capital privado.

Creación y construcción del Casino

Construcción del Boyacá Golf Club y Tennis Country Club.

Identificación de áreas para el desarrollo de proyectos integrales de servicio turístico, financiados y manejados por la empresa privada.

Diseño e Implementación del calendario de eventos anual a realizarse en el municipio de Paipa.

## Programa: SISTEMATIZACION DE INFORMACION

## Proyectos:

Creación de la Intranet con 10 a 15 puentes de Información

Creación del Sistema de Información Turística (SIT) y su implementación en los puntos de Información

## Programa: ORNATO Y EMBELLECIMIENTO

## Proyectos:

Diseño e implementación de programas para el mejoramiento estético de la ciudad (fachadas, aseo, iluminación, señalización, etc.)- y su mantenimiento general permanente

Recuperación y embellecimiento de espacios para el disfrute público como antejardines, retrocesos de avenidas, zonas verdes, cruces viales, zonas de amortiguamiento, etc.

Recuperación y restauración del eje de la vía férrea como tramo turístico y recreativo en su tramo estación - lagunas de enfriamiento

Adecuación y mantenimiento permanente del jarillón del lago Sochagota para convertirlo en una zona "paseo" con todas las comodidades y seguridad para el visitante.

Recuperación paisajística y manejo de la zona de salinización de las aguas termominerales del municipio Paipa.

Peatonalización de la calle 25 y generación en la misma de actividades culturales, comerciales y recreativos en alta temporada.

Programa: CAPACITACION

Proyectos:

Implementación de campañas permanentes y consecuentes para mejorar las actividades directas y complementarias al turismo.

Capacitación y preparación de guías altamente calificados, bilingües para la atención al turista extranjero.

Programa: PUBLICIDAD

Proyectos:

Creación de un medio de divulgación como apoyo a la educación comunitaria en la atención al turista

Divulgación de la Información turística en medios masivos de comunicación: radio, TV, prensa e Internet.

La siguiente tabla muestra la financiación del sector:

Tabla IV.13. Inversiones Sector Desarrollo Turístico

AÑO	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
2,000	-	3,000,000	-	-	5,000,000	8,000,000
2,001	8,300,000	306,000,000	-	10,500,000	364,630,000	689,430,000
2,002	7,400,000	403,000,000	6,050,000	27,593,000	1,115,130,000	1,559,173,000
2,003	25,000,000	322,535,000	173,712,300	315,456,000	917,762,500	1,754,465,800
2,004	52,820,500	642,689,530	842,147,200	465,000,000	873,300,675	2,875,957,905
	37,585,483					

2,005		460,113,240	522,600,000	441,357,805	1,320,546,268	2,782,202,796
2,006	5,971,968	432,922,500	35,663,586	15,388,718	6,634,333,907	7,124,280,679
2,007	-	452,179,382	48,927,385	8,599,634	6,083,004,712	6,592,711,113
2,008	11,789,738	526,672,286	47,644,361	-	10,240,758,594	10,826,864,979
2,009	24,038,691	646,159,993	44,789,760	14,265,584	10,128,633,126	10,857,887,154
TOTAL	172,906,381	4,195,271,930	1,721,534,592	1,298,160,741	37,683,099,781	45,070,973,425



Tabla IV. 14 Cuadro resumen de inversiones POT

PROYECTOS	PICN	RP	CR	CF	OTRO	TOTAL
SALUD	728,501,800	1,782,362,172	-	712,278,297	912,460,299	4,135,602,568
EDUCACION	536,008,651	16,124,835,952	100,000,000	437,212,154	643,201,536	17,841,258,292
DESARROLLO AGROPECUARIO	2,370,795,926	1,614,936,034	1,260,000,000	1,264,675,964	2,200,266,506	8,710,674,430
OBRAS PUBLICAS	281,852,596	4,533,073,881	1,888,400,000	3,020,458,260	939,344,948	10,663,129,685
SERVICIOS PUBLICOS	2,187,848,492	3,498,502,281	1,600,000,000	1,236,836,923	1,498,047,385	10,021,235,081
MEDIO AMBIENTE	283,692,601	2,067,119,900	5,000,000	1,360,132,339	1,143,322,015	4,859,266,855
VIVIENDA	3,578,872,629	6,681,781,900	6,881,700,000	3,155,855,200	10,117,858,053	30,416,067,782
RECREACION Y DEPORTE	230,425,554	998,774,664	847,000,000	1,208,968,815	1,233,474,503	4,518,643,536
MINERIA Y CONSTRUCCION	-	232,133,167	30,000,000	652,653,650	470,194,541	1,384,981,358
AGROTURISMO	15,000,000	91,600,000	-	51,500,000	880,000,000	1,038,100,000
CULTURA	524,763,032	378,908,834	400,000,000	498,209,585	622,312,590	2,424,194,040
EMPLEO	-	47,000,000	-	-	88,000,000	135,000,000
TURISMO	172,906,381	4,195,271,930	1,721,534,592	1,298,160,741	37,683,099,781	45,070,973,425
<b>TOTAL</b>	<b>10,910,667,662</b>	<b>42,246,300,714</b>	<b>14,733,634,592</b>	<b>14,896,941,927</b>	<b>58,431,582,156</b>	<b>141,219,127,051</b>

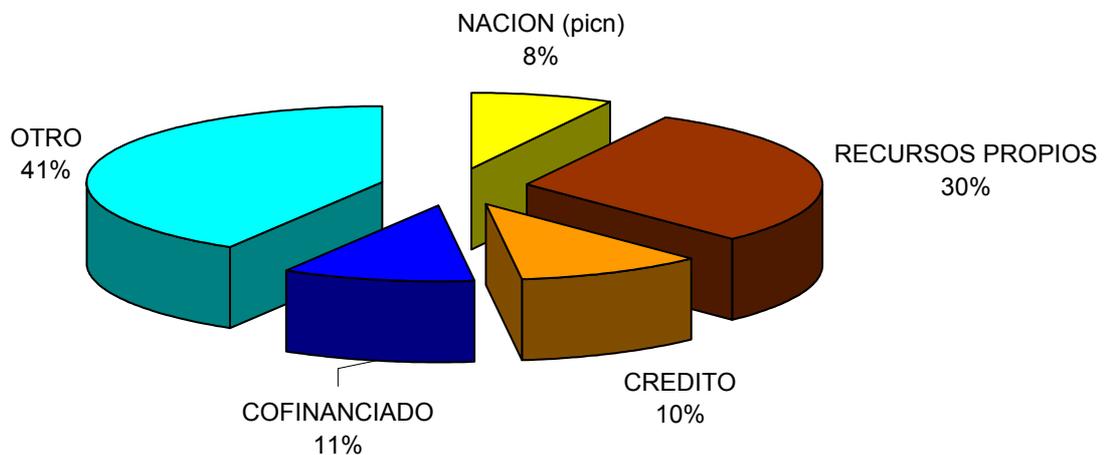


Figura IV.14. Distribución Gráfica de la Financiación del POT

Es importante observar cómo los recursos PICN ocupan tan solo un 8% de la inversión total del POT; esto se hizo con el fin de evitar impactos negativos hacia el futuro, si las políticas del estado cambian de manera importante respecto a la disminución de las transferencias a los municipios.

Para mayor detalle sobre tiempos y valores de ejecución de cada uno de los proyectos aquí relacionados ver el cuadro anexo denominado Cuadro general de Inversiones 2001 – 2009

Ver anexo tabla general de inversiones

## ARTÍCULO 187.

### 2.4 Otros Proyectos

Además de los anteriores proyectos de inversión, durante la ejecución de los talleres comunitarios por sectores, se identificaron otros proyectos relacionados directamente con la gestión de cada uno de los responsables de áreas; a estos proyectos no se les asignó recurso alguno, ya que dependen directamente del nivel de gestión, organización y coordinación de áreas y procedimientos ya establecidos, dentro de la administración municipal en concordancia con los Institutos descentralizados y otras instituciones de orden municipal.

## PROYECTOS

- Reestructuración administrativa del Hospital San Vicente de Paul.
- Transformación del Servicio de atención de salud subsidiada de oferta de demanda.
- Diseño e implementación de un programa para el seguimiento y control de los residuos hospitalarios
- Diseñar una base de datos para el control y seguimiento de obras de mantenimiento de los establecimientos escolares
- Diseñar y reglamentar un modelo de escuela tipo urbana y rural con especificaciones técnicas y de espacios adecuados e implementarse para todos los establecimientos educativos
- Generación de programas para la capacitación y actualización de docentes de establecimientos educativos de técnicas.
- Elaboración de convenios entre instituciones educativas y ONGs para apoyo educativo en sectores diversos.
- Jerarquización de la inversión en el sector educativo
- Aclaración de las responsabilidades financieras y administrativas del municipio frente a cada uno de los establecimientos educativos.
- Control y seguimiento de las inversiones obligatorias del municipio en el sector salud (aplicación de la ley 60/93)
- Nombramiento de plazas definitivas en los centros educativos que aún no las tienen (redistribución de profesores)
- Investigación y desarrollo de programas educativos con alto grado de innovación.
- Adopción de tecnologías para aumentar la capacidad de carga del suelo en las zonas de actividad pecuaria
- Fortalecimiento de los mercados regionales
- Establecer convenios con almacenes de cadena para la venta de productos agrícolas mejorados

- Creación de un centro de abastecimiento de productos agropecuarios para garantizar la estabilización de precios de los insumos agropecuarios
- Fortalecimiento de los mercados regionales para asegurar el mercadeo
- Implementación de programas para el fortalecimiento de las relaciones interpersonales como medio para aumentar la producción
- Intercambio de experiencias con otras formas de asociación productiva agrícola y pecuaria.
- Diseño e implementación de programas para: conservación del espacio público, control de vertimientos y desperdicios sólidos, zonas de carga y descarga, aplicación de márgenes mínimos de protección vial y peatonal, etc. en la zona determinada como de uso industrial, de acuerdo a la zonificación del uso del suelo, suficientemente reglamentada en la normativa urbana.
- Diseñar e implementar el Estudio de Saneamiento básico para la cabecera urbana del corregimiento de Palermo, en concordancia con el marco general de los servicios públicos y la capacidad técnica del medio.
- Diseñar e implementar programas y proyectos que busquen reducir los niveles de contaminación del aire, de acuerdo a los parámetros y en concordancia con CORPOBOYACA, y la Secretaría de Salud de dpto, El manejo e implementación de los programas y proyectos resultantes serán conjuntos y con amplia participación de la comunidad y sobre todo de las entidades responsables de dicha contaminación.
- Realizar una redistribución de la tenencia de la tierra
- Gestionar programas y área de investigación a través de organizaciones nacionales dedicadas a esta actividad: ICA, CORPOICA, CENICAFE, etc.
- Gestión de recursos económicos del nivel nacional para la inversión social.
- Identificación de proyectos de desarrollo atractivos para la vinculación de la inversión privada en el municipio de Paipa
- Diseño e Implementación de un sistema de señalización preventiva y de seguridad en la zona urbana y turística del municipio de Técnicas.

- Generación de proyectos, gestión de recursos y asignación de presupuesto para la investigación
- Identificación de zonas con recursos (minerales)
- Creación de microempresas generadoras de productos e insumos para la construcción de vivienda de interés social urbana y rural.
- Implementación de rutas y horarios de ciclovías urbanas y la determinación de rutas para ciclopaseos en la zona rural.
- Inclusión de la población rural en el desarrollo de eventos deportivos
- Gestión de recursos para la investigación de recursos bióticos en las zonas de reserva del municipio de Paipa
- Diseño e implementación del sistema para monitoreo del caudal de la quebrada Toibita y en general del sistema hídrico dentro de la jurisdicción del municipio de Paipa.
- Fomentar la conformación de empresas asociativas de trabajo
- Exención de impuestos para las empresas generadoras de empleo en el municipio de Paipa
- Creación de un Peaje Turístico en la vía Pantano de Vargas
- Transformación de la Casona Hacienda el Salitre en casa museo.
- Transformación de las casas coloniales del municipio en organizaciones prestadoras de servicios como operadores coloniales
- Diseño e Implementación de paquetes turísticos en alianza con el sector hotelero
- Vinculación de instituciones educativas con modalidad turística y ONGs ambientales en el diseño y desarrollo de actividades relacionadas con el turismo ecológico
- Promoción de Paipa como destino turístico en eventos de carácter internacional.
- Generación de políticas de inversión que permitan el ingreso de capital de origen privado nacional e internacional para la explotación de nuevas actividades turísticas.
- Exención de impuestos para las empresas generadora de actividades turísticas

- Implementación de un programa para la reglamentación y unificación de la publicidad visual dentro de la zona urbana y turística del municipio
- Creación del Comité para el control de calidad de servicios turísticos del municipio de Paipa
- Estudio, identificación y construcción de parques recreacionales a nivel de barrio en la zona urbana y rural del municipio de Paipa.
- Construcción y/o terminación de infraestructura educativa (Colegio departamental El Rosario, Tomás Vásquez y escuelas rurales).
- Identificación y reubicación de población expuesta en zonas de amenaza (Barrio Cartagena).
- Identificación y restauración de zonas establecidas como de amenaza en la zona rural y urbana.
- Gestión para la financiación de vivienda nueva en la zona rural del municipio.
- Estudio y reubicación del colegio Armando Solano.
- Construcción ciclovía – camino histórico.
- Construcción vía perimetral Pantano de Vargas.
- Construcción anillo turístico Paipa – Firavitoba.
- Gestionar el relleno sanitario Regional.

**ARTICULO 188:**

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de Paipa a los catorce (14) días del mes de Diciembre del año dos mil (2000).



**A NEXOS**

ZONA DE USO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRIGIDO	USO PROHIBIDO
<b>COMERCIO TURISTICO ESPECIAL</b> CTE	COMERCIAL GRUPO 2 Numeral B6	COMERCIAL GRUPO 1 Numeral B2 COMERCIAL GRUPO 5 Numerales A1, A2, B1, B2, B4, B5 y B7 RESIDENCIAL GRUPOS 1 Y 2 INSTITUCIONAL GRUPO 4 RECREATIVO GRUPO 1 RECREATIVO GRUPO 2 <b>Numeral 2B</b>	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 2, excepto los mencionados como usos principales y complementarios	COMERCIAL GRUPOS 3 Y 4 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 Y 3 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 Y 3 RECREATIVO GRUPO 2, excepto los mencionados como usos complementarios
<b>COMERCIO SERVICIOS TURISTICOS</b> CST	COMERCIAL GRUPO 5 Numeral 1A y 2A	COMERCIAL GRUPO 1 Numerales A2, A3, A4,A5, B1, B2 y B3 COMERCIAL GRUPO 2 Numerales A5, B4 y B5 RESIDENCIAL GRUPOS 1 INSTITUCIONAL GRUPO 2 Numerales B3, B5 y B6 INSTITUCIONAL GRUPO 3 Numerale B6 INSTITUCIONAL GRUPO 4 RECREATIVO GRUPO 1	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 2, excepto los mencionados como usos complementarios	COMERCIAL GRUPOS 3 Y 4 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 Y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 1 INSTITUCIONAL GRUPO 2, excepto los mencionados como usos complementarios INSTITUCIONAL GRUPO 3, excepto los mencionados como usos complementarios RECREATIVO GRUPO 2
<b>COMERCIO MIXTO</b> CM	COMERCIAL GRUPO 1	RESIDENCIAL GRUPOS 1 COMERCIAL GRUPOS 2 y 5 INDUSTRIAL GRUPO 1 INSTITUCIONAL GRUPO 4 RECREATIVO GRUPO 1	RESIDENCIAL GRUPO 2 COMERCIAL GRUPOS 3 Y 4	INDUSTRIAL GRUPOS 2 Y 3 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 Y 3 RECREATIVO GRUPO 2
<b>COMERCIO PESADO</b> CP	COMERCIAL GRUPO 2	COMERCIAL GRUPOS 1, 3 y 5 INDUSTRIAL GRUPO 1 INSTITUCIONAL GRUPO 4 RECREATIVO GRUPO 1	RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2 COMERCIAL GRUPO 4	INDUSTRIAL GRUPOS 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPOS 1,2 Y 3 RECREATIVO GRUPO 2

<p><b>INDUSTRIAL COMERCIAL IC</b></p>	<p>COMERCIAL GRUPO 3 INDUSTRIAL GRUPO 2</p>	<p>COMERCIAL GRUPO 1 Numerales A1 y B2 COMERCIAL GRUPO 2 Numerales B5 y B7 COMERCIAL GRUPO 4 INDUSTRIAL GRUPOS 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 4 RECREATIVO GRUPO 1</p>	<p>RESIDENCIAL GRUPO 1 Y 2 COMERCIAL GRUPOS 1 y 2, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 5</p>	<p>INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 Y 3 RECREATIVO GRUPO 2</p>	
<p><b>CONSOLIDACION</b></p>	<p><b>RESIDENCIAL TIPO 1 R1</b></p>	<p>RESIDENCIAL GRUPO 1</p>	<p>RESIDENCIAL GRUPO 2 COMERCIAL GRUPO 1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 y 4 RECREATIVO GRUPO 1</p>	<p>INDUSTRIAL GRUPO 1 COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 2</p>	<p>COMERCIAL GRUPOS 3, 4 y 5 INDUSTRIAL GRUPOS 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2</p>
	<p><b>RESIDENCIAL TIPO 2 R2</b></p>	<p>RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2</p>	<p>COMERCIAL GRUPO 1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 y 4 RECREATIVO GRUPO 1</p>	<p>INDUSTRIAL GRUPO 1 COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 2</p>	<p>COMERCIAL GRUPOS 3, 4 y 5 INDUSTRIAL GRUPOS 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2</p>
	<p><b>RESIDENCIAL TIPO 3 R3</b></p>	<p>RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2</p>	<p>COMERCIAL GRUPO 1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1 y 4 RECREATIVO GRUPO 1</p>	<p>COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios INSTITUCIONAL GRUPO 2</p>	<p>COMERCIAL GRUPOS 2 y 3 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 Y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2</p>

**ANEXO 1**  
**TIPOS SEGÚN USOS DEL SUELO**

ZONA DE USO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRIGIDO	USO PROHIBIDO
<b>DESARROLLO</b>	<b>RESIDENCIAL TIPO 1 R1</b>	RESIDENCIAL GRUPO 1	RESIDENCIAL GRUPO 2 COMERCIAL GRUPO1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 y 4 RECREATIVO GRUPO 1	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPOS 2, 3, 4 y 5 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2
	<b>RESIDENCIAL TIPO 2 R2</b>	RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2	COMERCIAL GRUPO1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 y 4 RECREATIVO GRUPO 1	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPOS 2, 3, 4 y 5 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2
	<b>RESIDENCIAL TIPO 3 R3</b>	RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2	COMERCIAL GRUPO1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1 y 4 RECREATIVO GRUPO 1	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios INSTITUCIONAL GRUPO 2 COMERCIAL GRUPOS 2 y 3 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 Y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2

	<p><b>RESIDENCIAL TIPO 3 ESPECIAL R3E</b></p>	<p>RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2</p>	<p>COMERCIAL GRUPO1                  Numerales A1, A2, B1 y B2                  COMERCIAL GRUPO 2                  Numeral B2                  INSTITUCIONAL GRUPOS 4                  RECREATIVO GRUPO 1                  RECREATIVO GRUPO 2                  Numeral B2</p>	<p>COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios                  COMERCIAL GRUPO 2, excepto los mencionados como usos complementarios                  INSTITUCIONAL GRUPO 1</p>	<p>COMERCIAL GRUPOS 2 y 3                  INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 y 3                  INSTITUCIONAL GRUPO 2 y 3                  RECREATIVO GRUPO 2, excepto los mencionados como usos principales</p>
<p>RECREATIVO R</p>	<p>RECREATIVO GRUPO 2                  Numeral 1B</p>	<p>INSTITUCIONAL GRUPO 4                  RECREATIVO GRUPO 1                  COMERCIAL GRUPO 2                  NUMERAL B7</p>	<p>RECREATIVO GRUPO 2, excepto los mencionados como usos principales                  INSTITUCIONAL GRUPO 1</p>	<p>RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2                  COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios                  COMERCIAL GRUPOS 2 y 3                  INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 y 3                  INSTITUCIONAL GRUPOS 2 y 3</p>	
<p>PROTECCION P</p>	<p>FORESTAL</p>	<p>INSTITUCIONAL GRUPO 4</p>	<p>RECREATIVO GRUPO1</p>	<p>Los demás no mencionados como usos principales, complementarios y restringidos</p>	

**ANEXO 2 NORMA DE USO**

USO	GRUPO	DEFINICION	VENTA DE BIENES (A)	VENTA Y PRESTACION DE SERVICIOS (B)
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>GRUPO 1</b>	VIVIENDA UNIFAMILIAR, edificación para una sola unidad habitacional, posee acceso directo desde la calle		
	<b>GRUPO2</b>	VIVIENDA MULTIFAMILIAR, edificación concebida como una unidad arquitectónica y con varias unidades habitacionales pero independientes.		
<b>COMERCIAL</b>	<b>GRUPO 1</b>	Comercio complementario a la vivienda, distribuye artículos de primera necesidad que producen un bajo impacto sobre el espacio urbano.	1. Alimentos, víveres y bebidas de uso diario al detal 2. Artículos farmacéuticos, de tocador y aseo personal 3. Artículos de papelería y librería al detal 4. Artículos de uso variado, misceláneas 5. Artículos de lujo joyas, relojes y porcelanas	1. Personales: salones de belleza, peluquerías, floristerías 2. Alimenticios: panaderías, fuentes de soda, cafeterías, heladerías, loncherías, fruterías, cigarrerías, venta de almojabanas y alimentos típicos. 3. Profesionales: consultorios médicos, odontológicos, oficinas de abogados, arquitectos, ingenieros y otras actividades profesionales 4. Varios: zapaterías, sastrería, modistería, marquetería, chance y lotería

	<p><b>GRUPO 2</b></p>	<p>Establecimientos que generar algún impacto sobre las áreas de vivienda, su propia actividad genera algún impacto urbano, como congestiónamiento en el tráfico, ruidos u olores pero sin causar gran impacto ambiental.</p>	<p>1. Carnicerías, graneros, pescaderías, salsamentarias, supermercados                  2. Textiles al detal: ropa confeccionada, telas                  Artículos para el hogar: muebles, electrodomésticos, artículos de limpieza                  3. Artículos de cuero: zapatos, carteras y artículos varios                  4. Artículos de fotografía: revelado, impresión, equipos y accesorios y material fotográfico                  5. Repuestos eléctricos y electrónicos                  Artículos de ferretería al detal                  6. Venta de artículos funerarios                  7. Exhibiciones y venta de vehículos</p>	<p>1. Recreativos: Cines, tabernas, bolos, clubes sociales, discotecas, billares, juegos electrónicos                  2. Personales: Saunas, baños turcos, academias de gimnasia                  3. Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías, artículos eléctricos y electrónicos                  4. Financieros y bancarios: Bancos, cajas de ahorro, seguros, corporaciones, finca raíz, cajeros automáticos, agencias de viaje                  5. Alimenticios: restaurantes, asaderos, pescaderías, cafeterías, pizzerias                  6. Turísticos: Hoteles, aparta-hoteles, residencias, hostales                  7. Parqueaderos                  8. Servitecas para vehículos                  Bicileterias                  9. Funerarias</p>
--	-----------------------	---	---	--

	<p><b>GRUPO 3</b></p>	<p>Establecimientos que en razón a la magnitud de sus instalaciones tienen un alto impacto sobre las áreas residenciales y el espacio público urbano, normalmente requieren de espacio de estacionamiento y de cargue y requieren de una localización especial</p>	<p>Distribución mayorista de alimentos y bebidas                  Depósitos de drogas al por mayor                  Exhibición y venta de maquinaria pesada                  Distribución de productos agroquímicos y veterinarios                  Ferreterías y distribución de pinturas al por mayor                  Venta de accesorios para automotores                  Distribuidores de aceites y lubricantes                  Estaciones de combustible y servicios</p>	<p>Reparación y mantenimiento de vehículos                  Montallantas                  Lavado de autos</p>
	<p><b>GRUPO 4</b></p>	<p>Establecimientos que por razón de su actividad ocasionan serias molestias y un alto impacto urbano y social, por lo cual son incompatibles con la vivienda y tienen restricción para su localización</p>	<p>Depósitos de materiales para la construcción</p>	<p>Reparación y mantenimiento de maquinaria pesada                  Depósitos de chatarra                  Recreativos: griles, bares, cantinas, casas de lenocinio, moteles y amoblados</p>
	<p><b>GRUPO 5</b></p>	<p>Comercio complementario al turismo, que no provoca ningún impacto negativo al uso residencial</p>	<p>Venta de artesanías                  Venta de instrumentos musicales</p>	

**ANEXO 2 NORMA USO**

USO	GRUPO	DEFINICION	VENTA DE BIENES (A)	VENTA Y PRESTACION DE SERVICIOS (B)
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>GRUPO 1</b>	Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial. No producen incomodidades en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica o a los alcantarillados, y no requieren para su funcionamiento especificaciones en el voltaje de energía		Panaderías, zapaterías, artesanías, sastrerías, modisterías
	<b>GRUPO 2</b>	Son aquellas actividades que producen impactos urbanos y requieren de instalaciones adaptadas para su funcionamiento y provocan alguna contaminación atmosférica, por ruido y vertimientos al alcantarillado, por tanto tienen una localización restringida para no alterar el desarrollo de otras actividades		Carpinterías, ebanisterías y aserraderos Fábricas menores de textiles y confecciones Fábricas menores de alimentos y bebidas Fábricas de artículos para el aseo: traperos, escobas Talleres de metalmecánica y ornamentación
	<b>GRUPO 3</b>	Son las industrias que por su tamaño y magnitud de los impactos que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal sea industrial, o en predios que le permitan rodearse de áreas de protección que eliminen o mitiguen los impactos, requieren para su localización servicios de infraestructura diferentes a los del sector		Fábricas de baldosines, prefabricados de concreto y otras que empleen el cemento como materia prima Fábricas de ladrillo, tejas y materiales en cerámica Fábrica de alimentos concentrados para animales, silos Agroindustrias: galpones, porquerizas, criaderos

<b>INSTITUCIONAL</b>	<b>GRUPO 1</b>	Son establecimientos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto social, urbanístico y ambiental, su servicios de carácter local	<p>Educacional: escuelas primarias</p> <p>Asistenciales: guarderías, jardines infantiles, sala cunas, puestos de salud</p> <p>Culturales y de culto: capillas o iglesias, salones comunales o múltiples</p> <p>Seguridad: centros de atención inmediata de la policía</p>
	<b>GRUPO 2</b>	Son instalaciones que por su carácter y magnitud e impacto sobre el espacio público no deben mezclarse con el uso residencial, aún cuando deben localizarse en su cercanía, producen impacto en el tráfico urbano.	<p>Educacional: colegios de educación secundaria, institutos técnicos especializados, centros de educación para adultos</p> <p>Asistenciales: centros de salud, ancianatos</p> <p>Culturales y de culto: centros y clubes culturales-recreativos de carácter sectorial, bibliotecas públicas, iglesias y centros parroquiales</p> <p>Seguridad: puestos de policía y defensa civil</p> <p>Administrativos: instalaciones para oficinas judiciales y descentralizadas de la administración</p>

	<b>GRUPO 3</b>	Establecimientos considerados especiales, son incompatibles con el uso residencial dado el alto impacto social que producen, su localización amerita la consulta ante la secretaría de planeación.		Educacional: Universidades Asistenciales: Hospitales, clínicas, asilos Culturales y de culto: auditorios, teatros, museos y cementerios Seguridad: estaciones de bomberos, cárceles, instalaciones militares Administrativos: centro administrativo municipal, notarias, juzgados Mercadeo y abastecimiento: plaza de mercado, plaza de ferias Otros: terminal de transporte terrestre y aéreo, subestaciones de energía, matadero, relleno sanitario.
	<b>GRUPO 4</b>	Zonas Verdes		
<b>RECREATIVO</b>	<b>GRUPO 1</b>	Son aquellos compatibles con áreas residenciales, en razón a su bajo impacto ambiental, social y urbanístico		Parques de barrio y de sector, áreas verdes menores
	<b>GRUPO 2</b>	Son aquellos con restricción para su localización debido a su alto impacto urbanístico		Estadio, coliseo, concha acústica, centro deportivo y de espectáculos, plaza de toros Piscinas y club campestre

**ANEXO 4. NORMA DE USO DEL SUELO**

**PALERMO**

<b>AREA DE ACTIVIDAD</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	<b>USO RESTRINGIDO</b>	<b>USO PROHIBIDO</b>
Múltiple	Comercial Grupo 1	Residencial Grupo 1 Comercial grupos 2 y 5 Industrial Grupo 1 Institucional grupo 4 Recreativo Grupo 1 y 2	Residencial Grupo 2, Comercial grupo 3 y 4	Industrial Grupos 2 y 3
Residencial	Residencial Grupo 1	Residencial Grupo 2 Comercial grupos 1 Numerales A1, B1, B2 y B4. Institucional Grupo 1,2 y 4 Recreativo Grupo 1	Industrial Grupo 1 Comercial Grupo 1, Excepto los mencionados como usos Complementarios Comercial Grupo 2	Comercial Grupos 3,4 y 5 Industrial grupos 2 y 3 Institucional Grupo 3 Recreativo Grupo 2
Institucional	Institucional Grupo 1	Institucional Grupo 4	Recreativo Grupo 1	Los demás no mencionados Como usos principales Complementarios y Restringidos
Ronda de Río	Forestal			Todos, excepto el Forestal

**ANEXO 5. NORMA DE USO DEL SUELO****PANTANO DE VARGAS**

<b>AREA DE ACTIVIDAD</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	<b>USO RESTRINGIDO</b>	<b>USO PROHIBIDO</b>
Comercio Turístico Especial	Comercial Grupo 5 Numeral A1 y A2	Comercial Grupo 1 Numeral B2	Comercial Grupo 1, Excepto los mencionados como usos Complementarios. Comercial Grupo 2, Excepto los mencionados como usos principales y complementarios	Comercial Grupos 3 y 4 Industrial Grupos 1,2 y 3 Recreativo Grupo 2, excepto los mencionados como usos complementarios
Múltiple	Comercial Grupo 1	Residencial Grupos 1 Comercial grupos 2 y 5 Industrial Grupo 1 Institucional Grupo 4 Recreativo Grupo 1	Residencial Grupo 2 Comercial Grupos 3 y 4	Industrial grupos 2 y 3 Institucional grupos 1,2 y 3 Recreativo Grupo 2
Conservación Histórica	Monumento Casona Urbanística	Institucional Grupo 4		Los demás no mencionados Como usos principales Complementarios y Restringidos
Institucional	Institucional Grupo 1	Institucional Grupo 4	Recreativo grupo 1	Los demás no mencionados Como usos principales Complementarios y Restringidos.

## **PLANOS**

## TABLA DE CONTENIDO

TITULO 1 .....	2
COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO .....	2
CAPITULO I .....	2
OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL .....	2
ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	2
Artículo 2. OBJETIVOS: .....	2
Artículo 3. POLITICAS: .....	5
e. Artículo 4. ESTRATEGIAS .....	5
CAPITULO II .....	7
CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL .....	7
CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO: .....	7
Artículo 5. SUELO URBANO, DE EXPANSION URBANA Y ZONA TURISTICA .....	7
Artículo 6. SUELO RURAL .....	14
CAPITULO III .....	27
CATEGORIAS PARA EL USO DEL TERRITORIO MUNICIPAL .....	27
CAPITULO IV .....	28
DELIMITACION AREAS DE RESERVA .....	28
Artículo 8. SUELO DE PROTECCIÓN .....	28
CAPITULO II .....	38
ESPACIO PUBLICO .....	38
SUBCAPITULO I. NORMATIVIDAD MUNICIPIO DE PAIPA .....	41
1.1 MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL .....	41
1.2 DEFINICIONES .....	41
1.3 NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES .....	43
1.4 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES .....	44
1.5 NORMAS COMPLEMENTARIAS .....	45
SUBCAPITULO II .....	55
2. GLOSARIO .....	55
2.1 DENOMINACION Y ALCANCES. ....	55
2.2. DEFINICIONES .....	55
3. ZONIFICACIÓN .....	71
3.1 AREAS DE ACTIVIDAD (ver plano 1) .....	71
3.1.1 Areas de Actividad Múltiple .....	71
3.1.2 Areas de Actividad Especializada .....	71
3.2 NORMA DE USO (Ver plano 2) .....	72
3.3 AREAS DE TRATAMIENTO O DE ACTUACIONES (ver plano 3) .....	74
SUBCAPITULO IV .....	75
4. NORMATIVIDAD ESPECIFICA POR USO .....	75
ARTICULO 14. DEFINICIONES .....	75
ARTICULO 15. ACLARACION NORMAS GENERALES: .....	76
ARTICULO 16. ANTEJARDINES .....	76
PARAGRAFO 2 .....	76
ARTICULO 17. NUMERO DE PISOS .....	76
4.2 ZONAS COMERCIALES -C- .....	82
ARTICULO 51. DE LAS VIAS PRIVADAS Y LOS ESTACIONAMIENTOS .....	87
4.3 ZONAS DE USO INSTITUCIONAL .....	88
ARTICULO 52. DEFINICION. ....	88
4.4 ZONAS DE PARQUES Y ZONAS VERDES .....	88

ARTICULO 53. DEFINICION.....	88
5. REGLAMENTO PARA LAS AGRUPACIONES O CONJUNTOS .....	89
ARTICULO 54. DEFINICION .....	89
ARTICULO 55. REGLAMENTO INTERNO.....	90
ARTICULO 58. PROCEDENCIAS .....	91
ARTICULO 59. TRAMITE .....	91
6. REGLAMENTO PARA LOTIFICACION O PARCELACION.....	93
ARTICULO 66. REQUISITOS GENERALES PARA LA TRAMITACION DE PERMISOS .....	93
ARTICULO 67. LICENCIAS .....	93
ARTICULO 68. LICENCIAS PARCIALES.....	94
ARTICULO 69. SOLICITUD PREVIA.....	94
ARTICULO 70. ANTEPROYECTO GENERAL.....	94
ARTICULO 71. LICENCIA PARA CONSTRUCCION .....	95
ARTICULO 72. GARANTIAS DE CUMPLIMIENTO .....	96
ARTICULO 73. CESION DE ZONAS.....	96
ARTICULO 74. INTERVENTORIA.....	97
ARTICULO 75. FUNCIONES DEL INTERVENTOR.....	97
ARTICULO 76. MODIFICACIONES.....	97
ARTICULO 77. PLANO DEFINITIVO.....	97
ARTICULO 78. ESCRITURA PUBLICA DE CESION.....	98
ARTICULO 79. DESENGLOBE CATASTRAL .....	98
7. NORMAS GENERALES .....	99
7.1 TRAMITES .....	99
ARTÍCULO 83. DEMARCACIÓN .....	100
ARTÍCULO 84. PRESENTACIÓN DE PLANOS.....	100
ARTÍCULO 85. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.....	101
ARTÍCULO 86. RECONSTRUCCIONES, ADICIONES, AMPLIACIONES, RESTAURACIONES .....	101
ARTÍCULO 87. DEMOLICIONES .....	101
ARTÍCULO 88. INSPECCIÓN DE LOS TRABAJOS .....	102
ARTÍCULO 89. CERTIFICADOS DE USOS .....	102
7.2 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES.....	102
ARTÍCULO 90. DE LA ADMINISTRACIÓN .....	102
ARTÍCULO 91. CLÁUSULA DE SALVEDAD.....	103
ARTÍCULO 92. CLÁUSULA DEROGATORIA .....	103
7.3 LOTES Y MANZANAS .....	103
ARTICULO 93. MANZANAS .....	103
ARTICULO 94. LOTES .....	103
ARTICULO 95. DIMENSIONES DE LOS LOTES Y SECCIONES PARA USOS PUBLICOS .....	104
7.4 DE LAS NORMAS ESPECIALES .....	104
7.5 DE LA PRESENTACION DE PLANOS.....	105
7.6 DE LAS AGRUPACIONES DE VIVIENDA Y LOS PROYECTOS DE CONJUNTO.....	106
ARTICULO 108. INTEGRACION COOPERATIVA.....	107
7.7 NORMAS BASICAS.....	109
ARTICULO 116. SEMISOTANOS.....	109
ARTICULO 117. SOTANOS.....	110
ARTICULO 118. AZOTEAS Y TORRES.....	110
ARTICULO 119. BALCONES Y SALIENTES.....	111
ARTICULO 120. AVANCES A PARTIR DE LA LINEA DE CONSTRUCCION.....	111
ARTICULO 121. VOLADIZOS.....	112
ARTICULO 122. EMPALMES DE CONSTRUCCIONES VECINAS.- .....	112

ARTICULO 123. ACUERDO ENTRE VECINOS PARA SUPRIMIR AISLAMIENTOS LATERALES EN LAS ZONAS COMERCIALES.....	113
ARTICULO 124. MUROS DE CERRAMIENTO SOBRE PLATAFORMA BASICA.....	113
ARTICULO 125. ESTUDIOS VOLUMENES.....	113
ARTICULO 126. ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTOS.....	114
ARTICULO 127. ESTACIONAMIENTOS PARA USOS ACCESORIOS.-.....	114
ARTICULO 129. LOTES DE ESQUINA.....	115
ARTICULO 130. PATIOS MINIMOS.....	115
ARTICULO 131. CONSTRUCCIONES ANEXAS.....	115
ARTÍCULO 132. CULATAS.....	115
ARTÍCULO 133. ANTEJARDINES.....	116
ARTICULO 135. GARAJES COLECTIVOS Y ESTACIONAMIENTOS.....	117
7.8 USO NO CONFORME.....	117
ARTICULO 136. DEFINICION.....	117
ARTÍCULO 137. CERTIFICADO DE USOS NO CONFORMES.....	117
ARTÍCULO 138. DECISIÓN SOBRE TRASLADOS.....	117
ARTÍCULO 139. REPARACIONES LOCATIVAS Y AMPLIACIONES.....	118
ARTÍCULO 140. PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN.....	118
ARTÍCULO 141. RESTAURACIÓN.....	118
ARTÍCULO 142. NINGÚN USO NO CONFORME PODRÁ SER REEMPLAZADO POR OTRO USO NO CONFORME.....	119
7.9 DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.....	119
ARTICULO 143.....	119
ARTICULO 144. ALCANTARILLADO.....	119
ARTICULO 145. ACUEDUCTO.....	120
ARTICULO 146. ENERGIA.....	120
ARTICULO 147. TELEFONO.....	120
ARTICULO 148. PERIMETRO DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	121
ARTICULO 149. DELIMITACIÓN.....	121
7.10 DE LAS VIAS.....	121
ARTICULO 150. Grupos de vías.....	121
8. NORMATIVA ZONA TURISTICA.....	122
8.1 DELIMITACION DE ZONA TURISTICA (ver plano No. 6).....	122
ARTICULO 154. "A.P" ZONA DE PROTECCION.....	124
ARTICULO 156 AREA DE RESERVA INSTITUCIONAL.....	124
ARTICULO 157. ART. AREA DE RESERVA TURÍSTICA.....	125
ARTICULO 158. "A.D.T." AREA DE DESARROLLO TURISTICO.....	125
8.2 GENERALIDADES.....	125
ARTICULO 159. USOS.....	125
ARTICULO 160. ALTURAS.....	126
ARTICULO 161. AREAS PARA PARCELACIONES.....	126
ARTICULO 162. NORMAS GENERALES DE PARCELACIONES.....	127
ARTICULO 163. INDICE DE OCUPACION.....	127
9. CORREGIMIENTO DE PALERMO (VER PLANO 7).....	127
ARTICULO 164. AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE.....	127
ARTICULO 165. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.....	128
ARTICULO 166. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL.....	128
ARTICULO 167. AREA DE ACTIVIDAD RONDA DE RIO.....	128
ARTICULO 168. ALTURAS.....	128
10. PANTANO DE VARGAS (VER PLANO 8).....	128
ARTICULO 169. AREA DE ACTIVIDAD CONSERVACION HISTÓRICA.....	128

ARTICULO 170. AREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA ESPECIAL .....	129
ARTICULO 171. AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE .....	129
ARTICULO 172. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL .....	129
ARTICULO 173. ALTURAS.....	129
ARTICULO 174. MATERIALES.....	129
ARTICULO 175. LICENCIA DE CONSTRUCCION.....	129
TITULO III.....	130
COMPONENTE RURAL.....	130
CAPITULO 1.....	130
ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO .....	130
CAPITULO II .....	136
INDICES DE OCUPACION.....	136
ARTÍCULO 177. EXPLOTACIONES BAJO INVERNADERO.....	136
ARTÍCULO 178. PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE .....	136
CAPITULO III.....	137
AREAS POTENCIALMENTE EXPUESTAS AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.....	137
ARTÍCULO 179. DESCRIPCIÓN:.....	137
Amenaza por Movimiento en Masa.....	137
Amenaza por Inundaciones.....	138
Amenaza Sísmica.....	138
ARTICULO 180: MANEJO:.....	138
CAPITULO IV .....	139
AREAS QUE CONSTITUYEN SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE .....	139
SERVICIOS PUBLICOS PARA LA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS .....	139
SÓLIDOS Y LIQUIDOS .....	139
TITULO IV .....	139
PROCEDIMIENTO PROGRAMAS Y PROYECTOS .....	139
CAPITULO I .....	139
PROCEDIMIENTO .....	139
CAPITULO II .....	140
PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN .....	140
Plan de Inversiones.....	140
Distribución por sectores.....	141
Costos de programas y fuentes de financiación .....	141
Sector Salud:.....	141
Sector Educación.....	143
Sector Desarrollo Agropecuario.....	145
Sector Obras Públicas .....	146
Sector Servicios Públicos .....	148
Medio Ambiente.....	150
Vivienda .....	152
Agroturismo .....	156
Cultura .....	157
Empleo.....	159
Desarrollo Turístico.....	160
ARTÍCULO 187. ....	166
2.4 Otros Proyectos.....	166