

**7. Proyecto de Acuerdo del Concejo Municipal.**

**7.1. Acuerdo para el ordenamiento del uso del suelo rural**

**PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL**

**MUNICIPIO EL COCUY  
PROYECTO DE ACUERDO N° --- DEL 2003**

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL USO DEL SUELO DE LAS ZONAS RURALES  
DEL MUNICIPIO**

*El Honorable Concejo Municipal de El Cocuy, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los numerales 7° y 9° del Artículo 313 de la Constitución Política de la República de Colombia,*

**CONSIDERANDO**

1. Que la Ley 388 de 1997, conocida como la Ley de Ordenamiento Territorial Nacional, configura como uno de los objetivos del ordenamiento, constituirse en un mecanismo que permita al municipio, en ejercicio de su autonomía, entre otros: promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamiento de alto riesgo, 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 todo aquello que vaya en procura del mejoramiento substancial de la calidad de vida de sus habitantes.
2. Que es necesario para el municipio contar con un reglamento de uso del suelo de las zonas rurales y suburbanas, para ordenar su ocupación y uso de una manera planificada; para controlar la degradación, contribuir a la conservación y organizar el aprovechamiento de los recursos naturales y de la biodiversidad del municipio y, para organizar a la población en torno a áreas seguras y productivas a donde se pueda llevar de manera eficiente los servicios del Estado.
3. Que de acuerdo con los estudios previos, 58.2 Km<sup>2</sup>, es decir, el 23.2% del territorio del Municipio hace parte del Sistema de Parques Nacionales Naturales, al estar

integrado a las 306.000 hectáreas que conforman el Parque Nacional Natural El Cocuy.

4. Que según los mismos estudios, 217.64 Km<sup>2</sup>, es decir el 86% del territorio del Municipio se encuentra por encima de los 3200 m.s.n.m., altura que constituye el límite inferior del bioma páramo, de los cuales 138.3 Km<sup>2</sup> se encuentran aún cubiertos con el tipo de vegetación propia de este bioma. Lo cual dentro de los acuerdos nacionales e internacionales para la conservación del medio ambiente y de la biodiversidad, le otorga al territorio un alto nivel de vocación para la conservación y al municipio una alta responsabilidad.
5. Que dadas las características del territorio mencionadas en los considerandos números 2 y 3, se hace necesario organizar a la población rural en torno a las áreas económicamente más productivas, geológicamente más seguras, con mayores facilidades de acceso para el transporte y comercialización de los productos y donde igualmente se facilite y faculte legalmente la acción del Estado para la prestación de servicios públicos integrales, vías de comunicación y asistencia técnica..
6. Que el municipio contrató con un equipo de profesionales idóneos la realización de una propuesta de ordenamiento territorial, que partiendo de la consideración del interés general propusieran una serie de acciones que orientaran al municipio hacia un desarrollo seguro y sostenible.
7. Que el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio cuenta con el aval de la Corporación Autónoma Regional de Boyacá CORPOBOYACA, según consta en la Resolución N°-----.
8. Que al ser CORPOBOYACA la entidad encargada del manejo y administración de los recursos naturales renovables en su jurisdicción, según lo establece la Ley 99 de 1993, de la cual hace parte el Municipio, la aprobación obtenida del documento faculta al Concejo Municipal para obrar dentro de la ley al adoptar los términos ambientales que se incluyen en el Esquema de Ordenamiento.
9. Que en atención a las consideraciones anteriores y revisado el texto del documento en sus distintos apartes: subsistema biofísico, subsistema socioeconómico y subsistema urbano, en sus aspectos diagnósticos y prospectivos y por encontrar que dicho documento plantea un ordenamiento territorial deseable para el municipio,

**ACUERDA:**

**Artículo 1.** Adoptar el documento Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio El Cocuy, como marco guía para la regulación del proceso de ocupación del territorio y la reglamentación del uso del suelo en las zonas rurales y urbanas del Municipio El Cocuy.

**Artículo 2.** El documento que se adopta como parte integral del presente acuerdo consta de:

Libro I: Documento Técnico, contenido en folios debidamente sellados para evitar modificaciones en su contenido.

Libro II: Cartografía. Contenido en 29 Mapas debidamente sellados para evitar modificaciones en su contenido.

Libro III: Album fotográfico rural comentado. Contenido en 61 folios que no se sellan por cuanto constituye un documento de apoyo, mas no de planificación.

Libro IV: Album fotográfico urbano comentado. Contenido en 26 folios que no se sellan por cuanto constituye un documento de apoyo, mas no de planificación.

**Artículo 3.** Adoptar las siguientes definiciones para efectos de la interpretación precisa del presente acuerdo:

a) EOT. Esquema de Ordenamiento Territorial y siempre que se cite dentro del presente acuerdo hará referencia al documento que se adopta en el Artículo 1.

b) Del Municipio. Hace referencia al Municipio El Cocuy.

c) Mapa. Cualquiera de los 29 planos a escala contenidos en el EOT.

d) Límite municipal. El trazo cerrado, definido como tal en el Mapa No. 1: mapa base del EOT y en cuyo interior queda inscrito el territorio del municipio.

e) Perímetro municipal. Es la longitud del límite municipal, que es igual a 77.6 Km.

f) Area municipal. La superficie inscrita dentro del perímetro municipal, que es igual a 253.06 Km<sup>2</sup>.

g) Perímetro urbano. Corresponde al trazo nombrado como “nuevo limite” en el Mapa No. 27 del EOT y consiste en representación cartográfica, del lindero continuo que circunscribe el área correspondiente a la cabecera del municipio.

h) Suelo urbano. Es el área inscrita dentro del perímetro urbano, y que corresponde a 67.84 hectáreas en el Mapa No. 27 del EOT.

i) Suelo rural. Para efectos del presente acuerdo se entiende por suelo rural el área comprendida entre el perímetro urbano “nuevo límite” propuesto en el Mapa No. 27 del EOT y el Límite Municipal propuesto en el Mapa No. 1 del EOT.

j) Zonas aptas para conservación

Zona de conservación 1: Área actualmente en vegetación de páramo o por encima de los 3.800 m.s.n.m. que se estableció como cota máxima para la intervención agropecuaria convencional, con el fin de procurar la conservación de los páramos (con base en la legislación ambiental nacional vigente) y como estrategia de conservación de los recursos hídricos del municipio. Uso permitido: proyectos de uso sostenible de la biodiversidad. Usos prohibidos: intervención agropecuaria y cualquier otro diferente al permitido.

Zona de conservación 2: Área en Parque Nacional Natural. Usos permitidos y prohibidos según acuerdo del INDERENA del 2 de mayo de 1977 y Decreto 622 de 1977. De acuerdo con la legislación nacional se encuentra marginada de cualquier tipo de uso que no tienda a la conservación. Sus terrenos son propiedad de la nación y los predios que actualmente se encuentren parcial o totalmente en el área deben ser objeto de negociación con el Estado. Su uso potencial para el municipio está enmarcado principalmente dentro del llamado “turismo ecológico” y otras formas de uso sostenible de la biodiversidad.

Zona de conservación 3: Área en bosques nativos. Sectores que por constituir relictos de bosque nativo y/o zonas en recuperación (bosque secundario en diferentes etapas) deben destinarse a la conservación y marginarse de toda actividad que suponga la remoción de coberturas vegetales existentes. Se permiten proyectos de uso sostenible de la biodiversidad.

Zona de conservación 4: Márgenes de cuerpos de agua. Franja de conservación de los márgenes de los principales ríos (20 metros a lado y lado) y lagunas (100 m en su contorno), donde no se permite el desarrollo de actividades agropecuarias

k) Zonas de uso condicionado

Zona de uso condicionado 1: Zonas moderadas a fuertemente escarpadas, con pendientes mayores de 50%. Uso permitido: Sistemas de producción alternativos adaptados a pendientes altas. Usos prohibidos: explotación agropecuaria.

Zona de uso condicionado 2: Zonas con alto riesgo de deslizamiento. Usos prohibidos: ganadería extensiva, construcciones de acequias sin revestimiento, corte de taludes, explotaciones mineras a cielo abierto ni agricultura convencional. Usos permitidos: actividades que no generen erosión, prácticas de conservación de suelos, cultivos

perennes o semiperennes, ganadería estabulada, lumbircultivos, canalización y/o revestimiento de las acequias existentes, etc.

Zona de uso condicionado 3: Zonas con alto riesgo por incendios forestales. No se recomienda la explotación agropecuaria ni construcción de viviendas.

Zona de uso condicionado 4: Corredor vial: 30 m. A lado y lado de la vía, en el cual se permite el uso agropecuario, pero no la construcción de vivienda. Incluye el área de expansión proyectada de la vía. Los corredores de protección a infraestructura de servicios públicos no aparecen en el mapa por cuanto no se ha efectuado su levantamiento en campo.

Zona de uso condicionado 5: Áreas de canteras. Áreas donde se permite la explotación de material de construcción a cielo abierto, atendiendo a las consideraciones ambientales que determine la autoridad ambiental.

Zona de uso condicionado 6: Áreas de realización de actividades y proyectos educativos, deportivos y culturales. Es un área de 20 m. Alrededor de las escuelas, aislamiento con respecto a otro tipo de actividades par desarrollo de proyectos culturales y de mejoramiento paisajístico.

Zona de uso condicionado 7: Áreas de amortiguación de bosques. 20 metros reservados para actividades de protección, restauración o actividades productivas sostenibles.

#### l) Zonas aceptables para uso agropecuario

Zona 1 aceptable para uso agropecuario: Zonas fuertemente inclinadas a fuertemente quebradas, categoría IV en suelos, con fertilidad baja a moderada. Requieren alto esfuerzo tecnológico y prácticas intensivas de conservación de suelos.

Zona 2 aceptable para uso agropecuario: Zonas con riesgo medio por deslizamiento. Requieren prácticas intensivas de conservación de suelos y actividades que eviten la erosión.

m) Zonas óptimas para uso agropecuario: Zonas ligera a moderadamente inclinadas con fertilidad moderada a alta. Se constituyen como los mejores sectores del municipio para el desarrollo de actividades agropecuarias convencionales y no convencionales.

*Planta de tratamiento de residuos sólidos.* Área para la ubicación y tratamiento de las basuras. No se permiten actividades agropecuarias ni viviendas.

*Áreas de canteras.* Áreas en donde se permite la explotación de material de construcción a cielo abierto, atendiendo a las consideraciones ambientales que determine la autoridad ambiental.

*Áreas de realización de actividades y proyectos educativos, deportivos y culturales.* Incluye un área de expansión y transición / aislamiento respecto a otro tipo de actividades, en donde se pueden desarrollar proyectos de mejoramiento paisajístico o agricultura no mecanizada, ni el emplazamiento de viviendas.

*Zonas aptas para el turismo.* Áreas que por su belleza natural y escénica constituyen atractivo tradicional del municipio, y en las que pueden desarrollarse actividades acordes con el ecoturismo, reglamentadas en el marco de un programa de desarrollo ecoturístico.

**Artículo 4.** Adoptar la propuesta de uso recomendado rural contenida en el Mapa No. 31 del Esquema de Ordenamiento Territorial y establecer en consecuencia las siguientes categorías para el uso del suelo rural:

- a) Zonas aptas para conservación
- b) Zonas con uso condicionado
- c) Zonas aceptables para uso agropecuario
- d) Zonas óptimas para uso agropecuario

**Artículo 5.** Con el propósito de implementar en el municipio la organización de los usos del suelo de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de este acuerdo, se adopta la estrategia propuesta en el EOT mediante la ejecución de los proyectos y actividades indicados en el numeral 6.0 del Libro I: documento técnico, del EOT.

### **Aspectos disciplinarios**

**Artículo 6.** Cuando se violen las normas previstas en el presente Acuerdo y con ello se cause daño al recurso, se impondrán las sanciones previstas en la Ley 23 de 1973 o en los decretos reglamentarios del Decreto Ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993 y los Decretos reglamentarios, según la gravedad de la infracción.

**Artículo 7.** 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 Artículo 15 y 215 del Código Nacional de Policía, ordenará la suspensión inmediata de las obras y de ser preciso la demolición de las mismas.

### **Vigencia.**

**Artículo 8.** El presente Acuerdo tiene vigencia a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga todos aquellos acuerdos que le sean contrarios.

## **7.2. Acuerdo para el ordenamiento del uso del suelo urbano**

### **PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL MUNICIPIO DE EL COCUY**

**PROYECTO DE ACUERDO N° ---- DEL 2001**

#### ***POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL USO DEL SUELO DE LAS ZONAS URBANAS***

El Honorable Concejo Municipal de El Cocuy, en uso de sus atribuciones legales , en especial la conferida en los numerales 7° y 9° del Artículo 313 de la Constitución Política Nacional,

#### **CONSIDERANDO**

1. Que es necesario para el municipio contar con un reglamento del uso del suelo de las zonas urbanas.
2. Que por la relación con los recursos naturales agua, suelo, flora y fauna se hace necesario darles un manejo integral a los mismos.
3. Que la Corporación Autónoma Regional de Boyacá CORPOBOYACA es la entidad encargada del manejo y administración de los recursos naturales renovables de su jurisdicción dentro de la cual se encuentra localizado el Municipio de El Cocuy.

#### **ACUERDA**

Adoptar el reglamento de los usos de suelo de la zona urbana del Municipio de El Cocuy, para que el Concejo Directivo de CORPOBOYACA modifique y adende el Acuerdo respectivo en su nivel regional, de la siguiente manera:

**Artículo 1.** El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio de El Cocuy es adoptado como principio fundamental del desarrollo municipal. En tal virtud, las políticas, acciones y proyectos que dentro de él se formulan, se reconocen como objetivo institucional y comprometen la acción del gobierno local dentro del régimen de autonomía municipal.

**Artículo 2.** A partir del presente Acuerdo Marco de aprobación del Esquema de Ordenamiento territorial del Municipio de El Cocuy, el alcalde, por intermedio del concejo municipal, solo expedirá acuerdos modificatorios del mismo, siempre y cuando cuente con el aval mayoritario del Comité Cívico para la veeduría del proceso de implementación del EOT del municipio, para disponer variaciones fundamentales en los alcances, definiciones y disposiciones del EOT.

**Artículo 3.** Para efectos de garantizar y agilizar la aplicación del Esquema de Ordenamiento Territorial en sus aspectos normativos de ejecución de programas proyectos se delega la responsabilidad reglamentaria y de supervisión en el Alcalde Municipal, por medio de los instrumentos legales descritos a continuación: 1) Decretos Reglamentarios, 2) Resoluciones normativas, y 3) Licencias y permisos.

**Artículo 4. Decretos reglamentarios.** Se faculta al Alcalde Municipal de El Cocuy para expedir los decretos reglamentarios requeridos para especificar o detallar aspectos relativos a la aplicación y ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado en el presente Acuerdo. El alcance de estos decretos reglamentarios no podrá propender por acciones distintas a las disposiciones contenidas en este Acuerdo.

**Artículo 5. Resoluciones normativas.** Se faculta al Alcalde Municipal de El Cocuy para expedir las resoluciones normativas para imponer sanciones y aceptar o negar peticiones de los interesados, con referencia a solicitudes relativas al Esquema de Ordenamiento Territorial. Las acciones dispuestas en las resoluciones normativas se ceñirán en todo a las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial, a sus acuerdos y decretos reglamentarios.

**Artículo 6. Licencias y Permisos.** Se faculta al Alcalde Municipal para expedir licencias para el desarrollo de predios y actividades de urbanización, construcción, venta o adquisición de inmuebles y programas de autoconstrucción, siempre y cuando se ajusten en todo al ordenamiento del suelo previsto en el EOT. Estas licencias serán expedidas de oficio a solicitud de los interesados y previa verificación del cumplimiento de los requisitos prescritos para cada licencia.

**Artículo 7.** Adóptase como documento oficiales constitutivo del presente Acuerdo el mapa: Uso recomendado del suelo urbano (mapa N°27 del EOT del Municipio de El Cocuy)



**Artículo 8.** Definición del Plano Oficial:

**Plano de Uso Recomendado del suelo urbano** Contiene la representación cartográfica de áreas para desarrollo industrial, hospitalario, deportivo, educativo; áreas de manejo ambiental y áreas urbanizables.

**Artículo 9.** La información gráfica de delimitación de zonas, definición de franjas de afectación vial, trazado de vías, el sistema vial y demás información incluida en el documento gráfico mencionados en el artículo anterior tiene carácter oficial y su aplicación y reglamentación se guiará al tenor de lo establecido en todos y cada uno de los títulos que conforman el presente Acuerdo.

### **POLITICA MARCO DE ORDENAMIENTO URBANO**

**Artículo 10.** Adóptese como principio de acción institucional en el área urbana del municipio, las políticas, objetivos, estrategias y proyectos formulados en el EOT con arreglo a las atribuciones y disposiciones de la Constitución Nacional y La Legislación Colombiana.

**Artículo 11. Aplicación.** La Normativa definida en el presente Acuerdo se aplica al área dentro del perímetro urbano de la cabecera Municipal de El Cocuy.

### *TITULO I*

#### **DESARROLLO DEL ESPACIO URBANO**

**Artículo 12.** Adóptese como política específica de desarrollo urbano, la ejecución de los proyectos planteados en el EOT, cuyo objetivo es el ordenamiento físico del espacio urbano como instrumento para racionalizar el desarrollo de la cabecera municipal.

**Artículo 13.** La ejecución de la política de Desarrollo Urbano se enmarca dentro de los programas y proyectos definidos para el área urbana en el EOT del municipio.

#### **Subtítulo 1: Perímetro Urbano**

**Artículo 14.** Definiciones.

**a)** Por **perímetro urbano** se entiende el lindero continuo que circunscribe el área urbana de la cabecera municipal, diferenciándola para efectos de desarrollo urbano y aplicación

del plan de ordenamiento, del área rural circundante, como se detalla en el mapa N° 27 del documento del EOT.

**b) Área urbana.** Para efectos catastrales y de aplicación del plan de ordenamiento urbano se entenderá como área urbana el sector municipal comprendido dentro del perímetro urbano. Este incluye el área urbana actualmente desarrollada o en proceso de consolidación y áreas complementarias para albergar el futuro crecimiento de la población según las previsiones del Esquema de Ordenamiento Territorial (mapa N°27)

**Artículo 15:** El perímetro urbano propuesto del municipio de El Cocuy está delimitado por un lindero continuo que encierran las coordenadas planas contenidas en el siguiente cuadro (mojones en el mapa N° 27):

Punto en el mapa	Este (origen Este Central)	Norte (origen Este Central)
1	848.361,0207	1'201.089,8421
2	848.519,8571	1'201.006,7965
3	848.666,0666	1'201.042,3249
4	848.759,5126	1'201.201,4008
5	848.926,2770	1'201.057,4972
6	848.877,7195	1'200.941,0451
7	848.983,7343	1'200..776,2790
8	849.007,1100	1'200.671,2140
9	849.027,7866	1'200.665,4492
10	849.147,0415	1'200.269,0701
11	849.102,1829	1'200.263,5379
12	849.110,8423	1'200.015,3545
13	848.999,2145	1'200.049,8978
14	848.850,6492	1'199.881,7229
15	848.633,0392	1'200.182,8527
16	848.433,1250	1'200.159,9372
17	848.410,8142	1'200.307,7859
18	848.437,2678	1'200.305,1172
19	848.366,0004	1'200.516,3094
20	848.355,7761	1'200.640,7744
21	848.253,1283	1'200.645,3961
22	848.226,8866	1'200.678,8599
23	848.324,1370	1'200.721,9920
24	848.386,4714	1'200.840,7920

**Artículo 16.** El perímetro urbano de la cabecera del municipio de El Cocuy definido en el presente subtítulo modifica y deroga al perímetro definido en acuerdos anteriores y todas aquellas disposiciones que les sean contrarias.

Parágrafo 1. La poligonal que circunscribe al perímetro urbano descrito en el Artículo anterior está representada gráficamente en el Plano Oficial denominado “Uso recomendado del área urbana” el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. La Administración Municipal solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi el alinderamiento topográfico del perímetro urbano mediante colocación de mojones en todos y cada uno de los puntos que circunscriben dicho perímetro.

Parágrafo 3. Cualquier discrepancia de interpretación gráfica y/o escrita en el trazado del perímetro urbano será definida a solicitud de la parte interesada por Resolución, previo concepto del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

## **Subtítulo 2: Organización de las sedes de la administración pública municipal y las instancias departamentales y nacionales representadas en el municipio.**

**Artículo 17.** Se ordena la reubicación de las dependencias administrativas, nacionales, departamentales y municipales en los predios que para los efectos se indica en el plano N° 27 : “Uso recomendado del área urbana”

**Artículo 18.** Las dependencias administrativas a las que se hace referencia en el artículo anterior, deberán adecuar sus instalaciones a las necesidades para la prestación de un servicio público eficiente y organizado.

Parágrafo. La oficina de Planeación Municipal velará por que las dependencias administrativas que se instalen en el nuevo centro administrativo municipal, presenten los diseños y planos para su aprobación, ajustados a lo dispuesto en el presente artículo.

## **Subtítulo 3: Patrones de Urbanización**

**Artículo 20.** Sistemas para desarrollar un predio. Todas las áreas con tratamiento de urbanización podrán ser incorporadas mediante el sistema de loteo individual y/o agrupación.

**Artículo 21. Sistema de loteo individual.** Consiste en la división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización, en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público. El lote mínimo está referido al uso, a las normas y al sector donde se ubique, y la Administración

Municipal podrá aprobar subdivisiones de lotes cuando éstos cumplan con las condiciones exigidas por el municipio.

**Artículo 22. Sistema de Agrupación.** Consiste en la propuesta de tres o más unidades de un mismo uso en las manzanas urbanizables dispuestas para este fin en el EOT, estableciendo para ello áreas de propiedad privada individual y de propiedad privada comunal. Los terrenos sobre los cuales se construyen las unidades, pueden ser de propiedad individual o de propiedad privada comunal.

Toda agrupación debe ceder a la comunidad las áreas libres de uso comunal y un equipamiento en forma proporcional al área construida y de acuerdo al uso permitido.

Las áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal son de obligatoria habilitación y construcción para quien adelanta el desarrollo de una agrupación.

**Artículo 23. Normas de urbanización.** El diseño de las urbanizaciones respetará los Planos oficiales que hacen parte integrante del presente Acuerdo, los planes de extensión de las redes de servicios públicos y los planos de detalle urbanístico aprobados por Planeación Municipal.

Parágrafo. Las vías de las urbanizaciones se diseñarán con los perfiles establecidos por la oficina de Planeación Municipal, según el EOT, que son de obligatorio cumplimiento.

**Artículo 24. Normas mínimas de urbanización.** La Administración Municipal fijará las normas mínimas de urbanización para los desarrollos de vivienda de bajo costo con las compañías de Servicios Públicos.

**Artículo 25. Diseño de los lotes.** Los lotes individuales de las urbanizaciones deben diseñarse de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- a) Tener acceso inmediato a una vía pública.
- b) Tener conexión fácil y económica a las redes de servicios públicos.
- c) Evitar todo tipo de servidumbre.
- d) Ser fácilmente deslindable.
- e) El lote mínimo para cualquier zona o uso urbano será de 72 m<sup>2</sup>. El frente mínimo será de 6 metros.

**Artículo 26. Normas técnicas de construcciones.** La Administración Municipal fijará por Resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos según las propuestas que le formulen la Secretaría de Obras Públicas y las empresas licitantes a la prestación de servicios públicos.

**Artículo 27. Reglamentación interna.** Toda urbanización tendrá un reglamento interno donde se especifiquen las normas urbanísticas y los derechos y obligaciones de los propietarios.

**Artículo 28. Construcción por etapas.** Los propietarios pueden proponer la construcción de las obras de urbanización por etapas siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa. Si la Administración Municipal aprueba esta modalidad, los interesados garantizarán la continuidad del proceso por medio de una póliza de cumplimiento.

**Artículo 29. Construcción simultánea de las obras de urbanización y arquitectura.** Los propietarios pueden proponer la construcción de las obras de urbanización simultáneamente con la construcción de las obras de arquitectura siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad urbana, ni contravenga lo dispuesto en el EOT. Esta modalidad no exime de la tramitación ni de las obligaciones previstas para la construcción de urbanizaciones.

**Artículo 30. Escrituras de traspaso de las zonas de uso público.** Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las zonas destinadas al uso público al Municipio. El traspaso se hará a título gratuito y las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

**Artículo 31. Cesiones de zonas.** Toda urbanización está afectada por cesiones de terrenos las cuales se efectuarán al tenor de lo establecido en el subtítulo 6, Título I del presente Acuerdo.

**Artículo 32. Normas de diseño y construcción.** Autorízase al Alcalde Municipal para expedir por Decreto normas adicionales de diseño y construcción, que no contravengan el perfil o propósitos de consolidación urbanísticas propuestos en el EOT.

#### **Subtítulo 5: Ocupación del Suelo Urbano**

**Artículo 33.** El programa de ocupación del suelo urbano agrupa cuatro componentes normativos fundamentales para manejar los procesos de ocupación y desarrollo del suelo urbano:

- a. Densidades
- b. Cesiones
- c. Bancos de Tierra
- d. Desarrollo de Vivienda

**Artículo 34. Definición de rangos de densidades.** Como instrumento básico para la ejecución del programa de dinámica del desarrollo urbano se definieron dos categorías que son producto de las condiciones de las respectivas zonas de tratamiento urbanístico en cuanto a fisiografía:

**- Densidad tipo 1 - Resultante**

Es la categoría que se aplica a todas las áreas urbanizadas, donde se busca una densificación moderada que se maneja indirectamente por medio de normas sobre habitabilidad, alturas, cesiones y aislamientos, de cuya interacción la intensidad es una resultante subordinada a la conformación del espacio público y del perfil urbano.

**- Densidad tipo 2 - Restringida**

Esta categoría corresponde a áreas de amenaza geológica, donde es inadecuada la utilización intensiva del suelo y por lo tanto deben controlarse los asentamientos sobre las áreas delimitadas dentro de este Esquema de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 1. Las densidades tipo 1- resultantes se obtienen al aplicar las normas de volumen y arquitectura a los predios de las áreas de conservación o consolidación. En consecuencia las densidades resultantes son proporcionales al tamaño de los predios.

Parágrafo 2. Las densidades tipo 2-restringidas se aplican con un máximo de una vivienda por cada tres hectáreas netas.

**Subtítulo 6. Cesiones del Suelo Urbano**

**Artículo 35.** Adóptese el programa de Cesiones del suelo urbano con el objetivo de proveer a la municipalidad un mecanismo para disponer de predios adecuadamente localizados y en globos de terrenos significativos, para la dotación de equipamiento a nivel del sector y del municipio. Este mecanismo es la base para la disposición de terrenos por parte de la municipalidad y se puede complementar con compras o canjes que satisfagan las demandas futuras.

**Artículo 36. Tipo de Cesiones.** Para el desarrollo del programa se determinaron tres tipos de cesiones:

- 1) Cesiones de Espacio Público –Tipo A- comprenden parte del predio transferido por el urbanizador al municipio, a título gratuito y con destino a zonas verdes y equipamiento comunal público, según la densidad y el uso permitido.

2) Cesiones de Equipamiento Privado –Tipo B-. Comprenden parte del predio transferido por el urbanizador al municipio, a título gratuito para el desarrollo de equipamiento comunal privado.

3) Cesiones de Urbanización –Tipo C-. Comprenden la parte del predio transferido por el urbanizador a título gratuito para el desarrollo de vías, servicios de infraestructura y obras de áreas para vías del plan vial o locales de la urbanización, así como las de afectación de servicios públicos.

**Artículo 37. Cesiones Tipo A.** Por lo menos el 60% de las áreas de cesión Tipo A deben concentrarse en un globo de terreno. El área restante debe distribuirse en globos no menores de 1.000 m<sup>2</sup>.

Las áreas de cesión deben ubicarse contiguas a las vías vehiculares de uso público de mayor jerarquía, colindantes con el predio garantizando su acceso y carácter de espacio público. Planeación Municipal determinará la ubicación y utilización de las áreas verdes y comunales de cesión.

Parágrafo 1. Las áreas para zonas verdes y de servicios comunales no podrán ubicarse en:

- Áreas afectadas por vías arterias del Plan Vial, líneas de alta tensión, zonas de aislamiento, canales abiertos y ronda de ríos y quebradas.
- Áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.
- Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos, tales como áreas inundables y barrancas con pendientes mayores al 25%.

Parágrafo 2. Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas podrán ser construidas, cuando así lo requiera el Municipio o la Comunidad. La Administración Municipal indicará los casos en que estas áreas deban ser arborizadas por el urbanizador con el fin de desarrollar el Programa de Recuperación Ambiental.

En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedradización, senderos, áreas de juego deportivas de acuerdo al proyecto de parques aprobado por Planeación Municipal según especificaciones vigentes sobre la materia. Así mismo debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

El mantenimiento de las áreas de que trata el presente acuerdo y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del Urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega al Municipio.

Para efectos de determinar los porcentajes de cesión Tipo A, las densidades tipo 1- resultantes deben prever un porcentaje de Cesión Tipo A para zonas verdes y servicios comunales públicos así:

El 24% del área neta, distribuido de la forma siguiente:

- Para desarrollos por loteo individual, será el 11% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales.
- Para desarrollos por Agrupaciones será del 15% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales.

La Cesión Tipo A exigida en áreas de densidad tipo 2 - restringida será el equivalente al 35% del área neta urbanizable, que deberá destinarse exclusivamente para zonas verdes y de protección ambiental.

**Artículo 38. Cesiones Tipo B**, de equipamiento comunitario. Todo proyecto adelantado por el sistema de Agrupación o de Conjuntos, debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal según las siguientes normas: Un mínimo de quince (15) m<sup>2</sup> por cada ochenta (80) m<sup>2</sup> construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto, cubierto o descubierto el 80% como mínimo localizado a nivel del terreno.

Parágrafo 1. El equipamiento comunal descrito en la sección anterior podrá destinarse a los siguientes usos:

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

Parqueo para visitantes: únicamente los requeridos por la norma ubicados en el interior del lote.

En las áreas de Cesiones Tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a accesos vehiculares y aquellas para parqueaderos privados.

Parágrafo 2. La Administración Municipal fijará mediante Resolución, las características de ubicación, diseño y proporción de las áreas de equipamiento comunal privado.

**Artículo 39. Requerimientos de Estacionamientos.** Los requerimientos de parqueadero estarán establecidos según el estrato socio-económico a que esté dirigida la



urbanización y la construcción, mediante concepto previo de la Alcaldía y serán los siguientes:

Viviendas:

-Residentes: 1 cupo de estacionamiento por cada 2 viviendas

-Visitantes: 1 cupo de estacionamiento por cada 8 viviendas

Comercio: 1 cupo por cada 80 m2 de área construida

Instituciones: 1 cupo por cada 100 m2 de área construida

Industrial: 1 cupo por cada 100 m2 de área construida

**Artículo 40. Cesiones Tipo C**, para vías, servicios de infraestructura y obras de urbanismo.

**Vías Arterias y Locales:** Todo terreno en proceso de urbanización debe prever y ceder a favor del municipio un sistema vehicular de uso público con las siguientes características:

- Que haga parte de la malla vial vehicular continua propuesta en el presente Acuerdo.
- Que los accesos a las vías del plan vial se realicen de acuerdo a las disposiciones sobre la materia.
- Que las áreas privadas delimitadas por vías locales de uso público y/o de Plan Vial no sean superiores a 1.2 hectáreas.
- Que cumplan con las especificaciones de la Administración Municipal.

Únicamente se permitirá comunicar el desarrollo propuesto con las vías arterias del Plan Vial, por medio de Vías Locales Principales de uso público.

Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al municipio las Vías Locales definidas en la sección anterior.

Por efectos de seguridad se permitirá el control de vías de uso público por parte de la comunidad. Este tratamiento requiere concepto favorable de la Alcaldía.

Estas vías deberán mantener el perfil –anchos de calzada, separadores y andenes- de los tramos precedentes.

Las vías secundarias o de sector, las de tercer orden o barriales, las de acceso a las viviendas y las peatonales o de tráfico vehicular restringido en los nuevos desarrollos y que sean prolongación o continuación de vías preexistentes deberán mantener el perfil de estas últimas, conservando el mismo ancho de calzadas, andenes, etc., garantizando así el desarrollo del esquema de ordenamiento aprobado con el presente Acuerdo.

Los paseos peatonales, alamedas y/o vías que requieran un tratamiento ambiental o urbanístico especial deberán tener el perfil básico y adicionalmente, y como mínimo, una o dos fajas de 4.00 mt. de ancho destinadas a áreas de arborización.

Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al municipio las Vías Locales definidas en la sección anterior.

**Artículo 41.** Todo urbanizador, debe proveer, construir y ceder gratuitamente al municipio los servicios de infraestructura correspondientes. Las exigencias para redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos serán establecidas por las respectivas empresas.

Cuando el predio a urbanizar requiere de entrega a vías del Plan Vial, el urbanizador deberá construir y ceder el tramo correspondiente de las calzadas laterales de servicio de estas vías, cumpliendo con las especificaciones sobre la materia.

El urbanizador o constructor debe arborizar las áreas verdes de las vías, según las normas que fije la Administración Municipal sobre la materia.

#### **Subtítulo 7: Bancos de Tierra**

**Artículo 42.** De acuerdo con las estipulaciones de la Ley los municipios podrán crear establecimientos públicos locales denominados “Bancos de Tierras”, encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines establecidos en la Ley 09/89 –arts. 10 y 70-.

**Artículo 43.** La Administración municipal será responsable de la reubicación de las familias cuyas viviendas se encuentran en áreas amenazadas por situaciones de riesgo o localizadas en predios cuya ubicación interfiere con el diseño del nuevo Ordenamiento urbano (mapa N° 28).

Parágrafo. El municipio establecerá los procedimientos de reubicación, de conformidad con lo establecido en la Ley 388/97 y en los programas y proyectos incluidos en el EOT.

**Artículo 44.** Según el mandato legal ( Ley 09/89, art. 71) el patrimonio de los Bancos de tierra estará constituido por:

- Los inmuebles urbanos y sub-urbanos que adquiriera a cualquier título.
- Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.
- Las donaciones que reciba.
- El rendimiento de sus propias inversiones.
- Los aportes, apropiaciones y traslados que efectúen otras entidades públicas.

**Artículo 45.** La Ley establece a favor de los Bancos de Tierras el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el EO aparezcan ubicados en las zonas que la ameriten. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos de Tierras.

Mientras no exista un Banco de Tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial, por conducto del Alcalde.

**Artículo 46.** Para todos los efectos el manejo de operación del Banco de Tierras se realizará de acuerdo a las estipulaciones de la Ley 9 de 1989.

## *TITULO II* DESARROLLO DEL ESPACIO PUBLICO

**Artículo 47.** Adóptese una política específica de Desarrollo del Espacio Público con el objetivo de recuperar para la Administración Municipal el control del crecimiento y regularización de las características espaciales y funcionales del municipio a partir de la articulación de los espacios de participación colectiva, mediante inversiones encaminadas a dotar al área urbana de una estructura vial, redes y de equipamientos que mejoren la calidad de vida, de conformidad con lo establecido en el EOT.

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

**Artículo 48.** El marco legal del espacio público está definido en la Ley 09/89, la cual lo describe como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

*Parágrafo:* En el marco del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, la reglamentación de uso, áreas de amortiguación y mitigación de impactos sociales del equipamiento urbano propuesto será objeto de definición dentro del marco legal que realice la contratación de los diseños arquitectónicos.

Se entiende por tanto que la aprobación de los diseños arquitectónicos presentados para cada una de estas obras públicas constituirá un adendo al presente acuerdo municipal y que por la misma razón su aprobación no será objeto exclusivo de la oficina de planeación del municipio.

**Subtítulo 1: Recuperación Ambiental y Diseño Urbano –Estatuto del Espacio de Uso público**

**Artículo 49.** Adoptase el programa de recuperación ambiental y diseño urbano con los objetivos de coordinar las acciones referentes al restablecimiento de condiciones ambientales favorables en las áreas con procesos de deterioro y adelantar obras de recuperación y mejoramiento del espacio público.

**Artículo 50. Estatuto del Espacio Público.** Adóptese el estatuto del espacio de uso público como sección normativa constituida por un conjunto de disposiciones cuyo fin es reglamentar la administración y construcción del espacio de uso público, controlar su ocupación limitando la intervención de los particulares en razón de su importancia y función en la ciudad de acuerdo con las normas de protección al medio ambiente y según las disposiciones nacionales sobre la materia determinadas en la Ley 9 de 1989.

**Artículo 51. Definición.** El espacio de uso público está formado por las áreas de libre utilización por parte de la comunidad para la circulación, la recreación y la prestación de algunos servicios comunales. Se destacan dentro de estas áreas las vías urbanas, las plazas públicas y las zonas de protección ambiental. Las fachadas y los antejardines son de propiedad privada, pero complementan el espacio de uso público y son por ello objeto de reglamentaciones especiales. Su mantenimiento y cuidado es obligación de los propietarios.

**Artículo 52. Amoblamiento urbano.** El equipamiento urbano del espacio de uso público hace parte de él, así:

- La señalización del tráfico y de identificación de predios y calles.
- Los elementos complementarios de las redes de infraestructura: hidrantes, postes, tapas de cajas etc.
- El mobiliario urbano: teléfonos públicos, buzones, canecas de basura, casetas de todo tipo, baños públicos, bancos, etc.
- El equipamiento recreativo especial de los parques.

**Artículo 53. Ubicación de las redes de servicios.** Las redes de acueducto y alcantarillado se ubican en el subsuelo del espacio aéreo. En este último caso, se dispondrán de manera que no obliguen a las tallas o mutilación de árboles, que no compitan con aleros o voladizos y que la ubicación de postes y cajas no incomoden al movimiento de peatones o vehículos.

Parágrafo 1. Prohíbese todo tipo de servidumbre en la ubicación de las redes de servicios.

**Artículo 54. Administración y construcción de espacio de uso público.** La administración, diseño y construcción del espacio de uso público es función de la Administración Municipal, quien podrá contratarla en parte o total según se preve en los proyectos del EOT.

**Artículo 55.** La intervención de entidades o institutos de orden nacional, departamental o municipal para la construcción de redes de infraestructura de acueducto, alcantarillado, electricidad, telefonía y/o telegrafía o para la instalación de equipamiento y/o mobiliario en el espacio de uso público, deberá contar con aprobación del programa de obras en la Administración Municipal previa a la iniciación de los trabajos de construcción.

**Artículo 56. Ocupación del espacio de uso público.** Queda prohibida la ocupación de andenes para el estacionamiento de vehículos; se permiten los estacionamientos en los sitios establecidos para tal fin en el presente Acuerdo. Igualmente queda prohibida la ocupación de los espacios de uso público para la reparación de automotores o para cualquier otra actividad similar por parte de particulares.

**Artículo 57. Propaganda y publicidad.** Queda prohibido utilizar en forma permanente el espacio de uso público para hacer propaganda y/o publicidad de cualquier naturaleza; por ello las cubiertas y culatas de las edificaciones no podrán utilizarse para estos fines.

Parágrafo 1. La Alcaldía Municipal podrá conceder autorizaciones para la colocación de pancartas y pasacalles, si se cumplen los siguientes requisitos:

- Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la Administración Municipal.
- Que los avisos o pancartas sean removibles o no tengan un área mayor de 1.50 m<sup>2</sup>.
- Que el contenido de lo anunciado no atente contra la salud o el bienestar de la comunidad.
- Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

Parágrafo 2. Se autorizan anuncios en los locales comerciales sí cumplen con los siguientes requisitos:

- Que sean adosados a las fachadas de las edificaciones.
- Que su diseño se adapte a la disposición de fachadas, y
- Que el área sea igual o inferior a 1.50 m<sup>2</sup>.

**Artículo 58. Empate entre edificaciones.** Toda edificación nueva debe presentar soluciones de empate con sus vecinos. Cuando al construir resulten culatas porque las construcciones adyacentes no tengan la altura reglamentaria o en razón de la pendiente de las vías, las culatas resultantes deberán terminarse con los materiales de las fachadas principales, siendo la exigencia mínima pañetarlas y pintarlas.

**Artículo 59. Enlucimiento de fachadas.** La Alcaldía fijará por decreto las obligaciones de enlucimiento de fachadas y culatas por parte de los propietarios, fijando plazos y estableciendo las sanciones que corresponden en caso de incumplimiento.

**Artículo 60. Construcción y reparación de andenes.** La Alcaldía contratará dentro del proyecto de rehabilitación y ampliación de la malla vial, el diseño, construcción y organización de andenes, según lo establece el EOT.

**Artículo 61. Normas para la construcción de andenes.** Los andenes se construirán en materiales durables y antideslizantes con una altura normalizada de 0.18 metros sobre la calzada. La pendiente máxima en rampa que es aceptable es del 8%, para pendientes mayores, se utilizará el sistema de escalera.

**Artículo 62. Arborización.** Las vías y parques de la ciudad se arborizarán con las especies que señale la Cartilla del Mobiliario Urbano, diseñada por la firma contratada para tal fin, según lo ordena el EOT.

Parágrafo 1. Las urbanizaciones nuevas entregarán las vías arborizadas. En las edificaciones nuevas es obligatorio sembrar un árbol.

Parágrafo 2. **Cartilla del Mobiliario Urbano.** La Alcaldía Municipal editará, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de expedición de este Acuerdo, el material que se considere necesario para la socialización de la propuesta urbana.

**Artículo 63. Protección al medio ambiente.** El control, manejo y preservación del medio ambiente en el ámbito municipal tanto urbano como rural se implementará en concordancia con los proyectos de creación de las entidades responsables del caso y las funciones establecidas en las mismas disposiciones. Se complementará con lo dispuesto por la Ley 09 de 1979 –Código Sanitario Nacional de Recursos Naturales Renovables y de la Protección al Medio Ambiente.

Parágrafo 1. La entidad así constituida para la protección del medio ambiente, creará un canal expedito con las autoridades nacionales encargadas del control de medio ambiente, para notificar con prontitud las infracciones.

### *TITULO III DESARROLLO DEL ESPACIO PRIVADO*

**Artículo 64.** Adóptese una política de desarrollo del espacio privado con el objetivo de dotar a la Administración Municipal de herramientas para controlar la acción de los particulares en la construcción de la ciudad y para garantizar el cumplimiento de las políticas de desarrollo urbano y desarrollo del espacio público enunciadas en los Títulos I

y II del presente Acuerdo, así como la coherencia de tales acciones con lo dispuesto en el EOT.

**Artículo 65.** La ejecución de la política específica de Desarrollo del Espacio Privado se enmarca en seis programas:

- 1) Clasificación del uso del suelo urbano
- 2) Inmuebles de conservación arquitectónica
- 3) Normas de volumen y arquitectura
- 4) Normas de diseño y construcción
- 5) Sanciones

#### **Subtítulo 1: Clasificación del uso del suelo urbano**

**Artículo 66. Programa de clasificación de usos del suelo urbano.** Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano, las actividades de la comunidad y los correspondientes usos del suelo se clasificarán con base en cuatro actividades básicas: 1) vivienda, 2) comercio, 3) industria y 4) institucional y servicios a la comunidad.

**Artículo 67.** Cada una de las actividades básicas descritas en el artículo anterior se han previsto en la cartografía anexa para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización.

**Artículo 68.** La Administración Municipal determinará mediante Resolución el grupo de clasificación correspondiente a actividades no especificadas en la presente Normativa.

**Artículo 69.** La Administración Municipal tiene derecho de prohibición sobre cualquier uso del suelo urbano que contravenga los objetivos, intenciones, ordenamiento, actividad o proyecto del EOT.

**Artículo 70. Vivienda.** Se definen como usos de vivienda aquellos destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico del vecindario.

Parágrafo 1. Se dará prioridad al mejoramiento y/o preservación de las condiciones de las áreas de vivienda. Con este fin quedan expresamente prohibidas en áreas de vivienda todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticas, de salud, seguridad y/o moral.

**Artículo 71.** Las áreas de vivienda se clasifican en tres grupos:

- a. Áreas de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación de una o dos viviendas por predio.
- b. Áreas de vivienda multifamiliar: son aquellas áreas designadas para ocupación en altura de más de dos viviendas por predio.

c. Agrupaciones de vivienda: Son aquellas áreas designadas para ocupación de más de dos viviendas por predio con propiedad de áreas libres y comunales.

**Artículo 72. Actividades comerciales.** Se definen como usos de actividad comercial aquellos destinados a la venta, distribución, trueque y/o intercambio de bienes, productos y/o servicios.

**Artículo 73.** Los usos de actividad comercial se clasifican en cuatro grupos:

- **Grupo 1.** Complementario a la vivienda por cuanto distribuyen artículos de primera necesidad, que no requieren locales especializados ni ocasionan congestiónamiento del tráfico urbano ni molestias al uso residencial. Este grupo está formado entre otras por las siguientes actividades:

- a. Venta de alimentos al detal
- b. Servicios personales
- c. Miscelánea
- d. Cafeterías, heladerías,
- e. Droguerías

- **Grupo 2:** Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, pero que por su propia actividad generan congestiónamiento de vías, y requieren de locales especializados, pero que no producen ningún tipo de contaminación. Este grupo está conformado entre otras, por las siguientes actividades:

- a. Almacenes de ropa, de calzado
- b. Electrodomésticos
- c. Ferreterías
- d. Restaurantes
- e. Bancos
- f. Oficinas
- g. Consultorios
- h. Funerarias
- i. Venta de Licores
- j. Lavanderías
- k. Reparación de artículos domésticos

- **Grupo 3.** Los que por su magnitud requieren locales especializados y bodegas, áreas específicas de estacionamiento para usuarios y para carga, poseen más de 10 empleados y que requieren de servicios de infraestructura diferentes a los existentes en el sector. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

- a. Supermercados
- b. Cines
- c. Venta y exhibición de vehículos



- d. Venta de alimentos por mayor
- e. Depósitos y graneros
- f. Venta de maquinaria
- g. Tabernas
- h. Discotecas
- i. Bares, billares
- j. Servitecas
- k. Venta de muebles
- l. Hoteles y estaderos
- m. Salas de teatro y auditorios
- n. Centros de convenciones

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

- a. Estaciones de servicio
- b. Talleres y vehículos
- c. Talleres de ornamentación
- d. Bodegas
- e. Materiales de construcción
- f. Venta de insumos industriales
- g. Polvorerías
- h. Depósitos de distribución de combustibles
- i. Venta de productos agroquímicos

**Artículo 74. Actividades Industriales.** Se definen como usos de actividad industrial aquellos destinados a la producción, transformación y/o reconstrucción de bienes y productos.

**Artículo 75.** Los usos de actividad industrial se clasifican en tres grupos:

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

- a. Confecciones textiles
- b. Artesanías

- **Grupo 2.** Industria liviana. No producen efectos tóxicos y contaminantes explosivos pero requieren de controles de ruidos, calor, vibraciones y desechos como humo, aguas residuales, basuras. Requieren de espacios de almacenamiento, área de carga y descarga con un número de empleados mayor de 3 o que requieren de servicios de

infraestructura diferentes a los que ofrece el sector. Este grupo está conformado entre otras, por las siguientes actividades:

- a. Alimentos para consumo humano
- b. Carpinterías
- c. Talleres o industrias metálicas
- d. Talabarterías
- e. Fábricas mayores de textiles, alimentos y otras

- **Grupo 3.** Son las que, por el tamaño y magnitud de los impactos que producen, deben localizarse en zonas cuyo uso principal sea el industrial o en predios que le permiten rodearse de áreas de protección que eliminen o minimicen las molestias. Tienen un número de empleados mayor de 3 y requieren de servicios de infraestructura diferentes a los que ofrece el sector. Requerirán del concepto favorable de la Junta de Planeación para su ubicación. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

- a. Fábricas de baldosines, prefabricados de concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima.
- b. Fábricas de cemento
- c. Fábricas de ladrillo, tejas y materiales en cerámica.
- d. Fábrica de alimentos concentrados para animales.
- e. Silos de secamiento
- f. Tostadoras
- g. Industrias avícolas y porcinas
- h. Mataderos

**Artículo 76. Actividades institucionales y de servicio a la comunidad.** Se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes Ejecutivo, Legislativo y/o Judicial.

**Artículo 77.** Los usos de actividad institucional y de servicios a la comunidad se clasifican en tres grupos:

- **Grupo 1.** Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

- a. Asistenciales –sala cuna, guardería, jardín infantil, puestos de salud y hogares infantiles
- 
- b. Culturales –salas comunes, bibliotecas-

- **Grupo 2.** Servicios del sector. Establecimientos con cubrimiento de sector o de toda la ciudad que por su magnitud o actividad produce impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

- a. Instalaciones de administración pública
- b. Establecimientos para recreación y deporte
- c. Clubes

- **Grupo 3.** Establecimientos considerados especiales por su carácter único dentro de la ciudad y que por la magnitud de sus actividades producen impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Por sus características requerirán para su localización ajustarse a los planos y proyectos previstos en el EOT del área urbana.

- a. Educacional –escuelas-
- b. Culto –capillas o iglesias-
- c. Clínicas, hospitales y ancianatos
- d. Colegios y universidades
- e. Plazas de mercado
- f. Central de abastos
- g. Mataderos
- h. Plazas de ferias
- i. Estadios
- j. Coliseos
- k. Plazas de toros
- l. Terminales de transporte
- m. Cementerios
- n. Basureros
- o. Estaciones de bomberos
- p. Cárceles
- q. Instalaciones militares y similares
- r. Centros de exposiciones agroindustriales

## **Subtítulo 2: Inmuebles de conservación y preservación arquitectónica**

**Artículo 78.** La Secretaría de Planeación Municipal velará porque los inmuebles identificados en el plano “Uso recomendado del área urbana” (N° 27 del EOT) se mantengan en su carácter de inmodificables y dictará las normas necesarias para su conservación y restauración arquitectónica de acuerdo con las leyes vigentes para este tipo de inmuebles.

## **Subtítulo 3. Normas de Volumen y Arquitectura**

**Artículo 79.** Adóptese un conjunto reglamentario de normas de volumen y arquitectura con el objetivo de definir pautas específicas para la ocupación y desarrollo de predios. El presente reglamento rige para edificaciones nuevas, ampliaciones y reformas en el área urbana de la municipalidad e involucra cuatro factores que determinan la configuración de volumen y arquitectura en el desarrollo del espacio privado:

- 1) Paramentos, retiros de antejardín y voladizos
- 2) Alturas de edificación
- 3) Aislamientos
- 4) Patios interiores, laterales y posteriores.

**Artículo 80. Paramentos.** Adóptese una reglamentación de paramentos entendidos éstos como planos verticales que limitan la fachada de una edificación para efectos de garantizar un perfil de vías armónico y coherente.

**Artículo 81.** Los requerimientos de paramentos se aplicarán con base en dos grupos:

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

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

- **Grupo 2. Retrocesos.** En las construcciones que deben dejar 3.00 mts. de retroceso en los predios ocupados por vivienda, este retroceso se hace equivalente al retiro de antejardín.

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

**Artículo 82. Retiros de antejardín.** El retiro de antejardín es obligatorio en los siguientes casos:

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

**Artículo 83.** Los retiros de antejardín no pueden ser ocupados para otra actividad diferente del recreo de los propietarios y al ornato de la ciudad.

**Artículo 84. Voladizos.** Los Voladizos del primer piso deberán localizarse a una altura mínima de 2.5 mts sobre el nivel oficial de predio. La profundidad del voladizo será de 0.6 mt. en todas las vías de la ciudad, con las siguientes excepciones:

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

**Artículo 85. Alturas de edificación.** Adoptase una reglamentación de alturas de edificación para efectos de garantizar una ocupación racional del suelo urbano, y perfiles de vías y urbanos armónicos y coherentes. Se entiende como altura de edificación la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cubierta del último piso.

**Artículo 86.** Los requerimientos de altura de edificación se aplicarán con base en tres grupos definidos según el carácter, tamaño e importancia de las vías urbanas.

- a. Grupo 1 - de 1 a 2 pisos
- b. Grupo 2 – hasta 3 pisos

Parágrafo 1. Las remodelaciones o edificaciones nuevas que afecten a los inmuebles de conservación y preservación deberán empatar con las alturas de las edificaciones vecinas y/o fortalecer la tendencia predominante en el tramo de vía en que estén localizados.

**Artículo 87. Aislamientos.** Adóptese una reglamentación de aislamientos para efectos de garantizar una ocupación racional de los predios y evitar inconvenientes e interferencias entre usuarios.

**Artículo 88.** El aislamiento posterior entendido como la distancia entre el plano vertical posterior de la edificación y el correspondiente lindero posterior al predio se reglamenta en función de la altura de las fachadas interiores, así:

---

Número de pisos	Altura máxima de la fachada	Aislamiento posterior
Uno y dos	6.0 m	3.0 m
Tres	9.0 m	5.0 m

---

Parágrafo 1. En los lotes de esquina el aislamiento posterior se reemplaza por el patio que corresponda según las disposiciones de este Acuerdo.

**Artículo 89. Aislamientos laterales.** No se exige aislamiento lateral en ninguna zona de la ciudad, a menos que sea aconsejable como parte de la solución de empate con las edificaciones vecinas. En este caso, la medida de aislamiento será de 3.0 mts. como mínimo, si hay ventanas con vista.

**Artículo 90. Patios y buitrones.** Los patios se reglamentan en función de las alturas de las fachadas que los delimitan, así:

Altura Máxima (mts.)	Lado Mínimo (mts.)	Patio Area (m <sup>2</sup> )
6.0	3.0	9.00
9.0	3.0	16.00

Parágrafo 1. Los patios de dimensión o área menor se consideran buitrones y por ellos se podrán ventilar los baños y espacios de circulación únicamente.

**Artículo 91. Normas de Estacionamientos.** Adoptase una reglamentación de estacionamientos para vehículos a motor con el fin de garantizar el adecuado flujo vehicular en el sistema vial de la ciudad y la conveniencia y seguridad de los usuarios. *Los grupos de estacionamientos requeridos y su capacidad en número de vehículos se establecerán con base en los siguientes criterios: estrato socio-económico a que esté dirigida la urbanización y la construcción, armonía y compaginación con la propuesta de ordenamiento territorial.*

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

**Artículo 92. Normas sobre estaciones de gasolina.** La reglamentación de uso para estaciones de gasolina está supeditada al decreto 1521 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente y a la Resolución 1092 de 1999 de Corpoboyacá.

#### **Subtítulo 4: Normas de Diseño y Construcción**

**Artículo 93.** Adóptese el programa de diseño y construcción como elemento básico para la construcción de la ciudad, utilizando principios edificativos establecidos en la Legislación Nacional. La aplicación de este programa busca garantizar la calidad y estabilidad de las edificaciones. El programa se enmarca en tres áreas:

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

**Artículo 94. Normas de Especificaciones constructivas y estructurales.** Adoptase una reglamentación de especificaciones constructivas y estructurales para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el fin de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios.

**Artículo 95.** La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo a lo dispuesto en el Código NSR-98 – Ley 400 de 1997 decreto 33 de 1998.

**Artículo 96.** Estructuras de concreto. Las edificaciones de 2 y 3 plantas deberán construirse con estructuras en concreto armado.

Parágrafo 1. En todos los casos donde la edificación vaya a regularse por el régimen de propiedad horizontal, las placas o lozas deberán ser de concreto armado.

**Artículo 97.** Clasificación de las edificaciones según su uso.

- **Grupo 1.** Comprende las edificaciones que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo debe incluir hospitales, centros de salud, estaciones de bomberos, estaciones de policía, centrales telefónicas, edificios de acueductos, etc.

- **Grupo 2.** Cualquier edificación en donde se puedan reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre donde pueda haber más de 2.000 personas a la vez. Escuelas, universidades, almacenes con mas de 500 m2 por piso y todas aquellas edificaciones en donde sus ocupantes estén restringidos en su movimiento o en donde pueda presentarse pánico general.

- **Grupo 3.** Todas las edificaciones cubiertas por el alcance de este Código (CSR-400/97), pero que no se han incluido en los Grupos 1 y 2.

**Artículo 98. Normas de seguridad y de protección contra incendio.** Autorízase al Alcalde Municipal para expedir por Decreto normas complementarias sobre seguridad y de protección contra incendio, que serán de obligatorio cumplimiento por parte de todas las edificaciones actuales y futuras del Municipio.

**Artículo 99. Requisitos especiales para el funcionamiento de locales comerciales e industriales mayores.** -Comercio Grupos 3 y 4 e industria Grupo 3- Los establecimientos antes mencionados deben llenar los siguientes requisitos para su funcionamiento en cualquiera de las zonas urbanas donde son permitidos:

1. El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso, pañetado y pintado.
2. Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.
3. Debe cumplir con las normas de seguridad y de la protección contra incendio que el municipio establezca o que sean ordenados por la Legislación Departamental o Nacional.

4. En la Zona Urbana, el local debe estar cubierto en un 60% como mínimo para proteger de ruidos al vecindario.

**Artículo 100.** Para su funcionamiento las estaciones de servicio deberán cumplir con las siguientes normas:

1. Los accesos y salidas deben ubicarse a 30mts, como mínimo de los cruces de las vías V-1, V-2 y V-3 con cualquier otra vía urbana y a 20 mts. de los cruces viales de vías secundarias.
2. Se dispondrá de una bahía sobre la vía para facilitar el acceso y salida de vehículos.
3. Los predios serán delimitados con sardineles de 0.18 mts. de altura para separarlos de las vías públicas y puntualizar los sitios de acceso y salida.
4. La instalación de tanques para combustibles y la operación de venta de los mismos se regirán por lo ordenado por el Código de Policía de Boyacá y en la Ley 09 de 1979 – Código Sanitario Nacional-.

#### **Subtítulo 5: Sanciones**

**Artículo 101.** De acuerdo a la Ley 9 de 1989, Art. 66, el Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción:

a) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola, o cuando ésta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

b) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o quienes usen un inmueble careciendo de ésta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble, y la suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

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

d. Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de Planeación o las administrativas, en su defecto. La demolición del cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes,



por razones de seguridad, siempre y cuando la transferencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

Parágrafo 1. Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.

**Artículo 102.** De acuerdo con la Ley 9 de 1989, Art. 67, los actos del Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordene la suspensión de obra y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las acciones contencioso-administrativas previstas en el respectivo código, en primera instancia entre los Tribunales Administrativos, y en segunda instancia ante el Concejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**Artículo 103.** De acuerdo a la Ley 9 de 1989, Art. 69, el Alcalde ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho, cuando el propietario o su tenedor no haya incoado la acción a que se refieren la Ley 57 de 1905 y su Decreto Reglamentario 992 de 1930, siempre que la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o sea previsible determinar que se efectuarán; que a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano; o que vayan contra las normas de urbanismo y planeación de la localidad.

El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrán iniciar de oficio la acción a que se refiere el artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales en las cuales, de conformidad con los reglamentos de usos del suelo o las condiciones físicas del terreno, no esté permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores, al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde o quien haga sus veces. La Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de

administración, el cual se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es del caso.

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

Artículo 104. Si llegara a presentarse inconsistencia entre lo establecido en el documento de texto y lo establecido en la Cartografía, prevalecerá lo indicado en los mapas y si esto no solucionare la diferencia, se acudirá a otros apartes del documento, o finalmente al Comité Cívico y al Concejo Municipal, respetando el orden propuesto.

#### **TITULO IV**

#### **VIGENCIA**

**Artículo 104. Vigencia.** El presente Acuerdo tiene vigencia a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga todos aquellos acuerdos que le sean contrarios.