REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE BOYACA

MUNICIPIO DE RAQUIRA BOYACA

AJUSTES ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

2004

MISIÓN

En el contexto geopolítico regional, al Municipio de Ráquira por intermedio de su Administración, le corresponde armonizar el uso productivo del su suelo en lo agropecuario, minero, artesanal y eco turístico, de manera tal, que al tiempo que se promueva la satisfacción de las necesidades socioeconómicas de su comunidad, se garantice la sostenibilidad de los recursos naturales, que permitan la generación del recurso agua requerido por las comunidades de la región, para su desarrollo y progreso con participación ciudadana y justicia social.

VISIÓN

En el mejoramiento de las condiciones espirituales y materiales de la comunidad de Ráquira, se hace necesario avanzar y garantizar en cambios y transformaciones, de las actuales condiciones sociales y económicas de su población en la producción agropecuaria, minera y artesanal.

En tal sentido, se hace necesaria la implementación de tecnologías limpias y apropiadas con la sostenibilidad, defensa y protección del medio ambiente y en particular del recurso agua, donde las comunidades sean proactivas en el proceso de conservación; con el impulso e implementación de las bases organizacionales; de infraestructura y de capital humano, articulado a la actividad ecoturística rural como actividad económica y social complementaria y/o alternativa de desarrollo del municipio.

La proyección del municipio de Ráquira se dará bajo la implementación de un modelo de administración participativa, eficiente y decidida a la consecución de unas mejores condiciones de vida para toda la comunidad; mediante el montaje de la infraestructura social, económica y cultural necesaria para ayudar cada día más a satisfacer las necesidades básicas de su población.

La viabilidad y sostenibilidad del municipio se alcanzará mediante la implementación de la planificación estratégica, la participación activa de los ciudadanos, el empoderamiento de las comunidades en la toma de decisiones y en la ejecución de los programas de desarrollo.

**ACUERDO No. 004 de 2004
(Febrero 29 de 2004)**

POR EL CUAL SE AJUSTA EL ACUERDO N° 002 DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2001, ACUERDO QUE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RAQUIRA.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE RÁQUIRA

En uso de sus atribuciones constitucionales, legales, las conferidas en la ley 136 de 1994, lo dispuesto en la ley 388 de 1997, normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que es deber del legislativo cooperar y coayudar al ejecutivo con las propuestas orientadas a la planificación para la buena marcha del municipio.

Que mediante el Acuerdo No. N° 002 de 26 de abril de 2001, se adopto el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Ráquira, y según revisión de la Corporación Autónoma Regional (C.A.R), encontró que aspectos de orden ambiental, no coincidían con lo concertado y aprobado entre el Municipio y la Corporación.

Que mediante la Resolución No. 1566 del 25 de septiembre de 2000, expedida por la CAR, fija que el Municipio de Ráquira debe efectuar ajustes a los componentes como: General, Urbano y Rural, los cuales no se incluyeron en el acuerdo municipal numero 002 del 2001.

Que es deber del Honorable Concejo Municipal determinar la zona urbana, dictar normas de construcción, remodelación y otras, para todos los efectos legales y fiscales.

Que el conjunto de bienes inmuebles que conforman el área urbana de Ráquira, ha tenido un amplio reconocimiento a nivel nacional e internacional expresado en las referencias y reseñas disponibles sobre este, y ha sido así mismo reconocido por

los propios habitantes, quienes a lo largo de la historia de la ciudad, han reclamado su protección legal.

Que la Ley 9 de 1989, el marco de las políticas sobre descentralización y autonomía municipal, atribuyen al gobierno municipal deberes y funciones especiales que permiten el manejo más eficiente del espacio urbano y su desarrollo.

Que las normas previstas en los acuerdos municipales y la Ley 168 de 1959 no podían prever las nuevas condiciones que rigen el desarrollo del municipio menazas que actualmente se extienden sobre los valores patrimoniales y las calidades urbanas, arquitectónicas y paisajísticas de Ráquira.

Que la Alcaldía Municipal consciente de la necesidad de dotar al municipio de un instrumento ajustado a dichas nuevas condiciones urbanas, concertó la realización de los estudios de base necesarios para la elaboración de este reglamento.

Que es deber del Concejo Municipal de Ráquira por norma constitucional, velar por la defensa y protección del patrimonio cultural del Municipio y en especial el relacionado con su propio pasado urbano y arquitectónico.

Que el citado Decreto Reglamentario 264 de 1963 en su artículo 8 establece: “Las Alcaldías o sus oficinas de su dependencia encargadas de expedir licencias para adecuación de obras, **no podrán conceder licencias para demoliciones, reparaciones, refacciones y reconstrucciones sin la previa autorización.**”

Que la presente reglamentación tiene por objeto la preservación y recuperación de los valores y cualidades urbanas, arquitectónicas, documentales, paisajísticas y ambientales de Ráquira, el mejoramiento y la utilización de los espacios públicos y privados, así como la dotación de normas urbanas generales, en función de armonizar los nuevos desarrollos urbanos con dichos valores.

Que procede, mediante la adopción de criterios racionales y ágiles, abrir alternativas para el futuro desarrollo urbanístico de la localidad, de manera que se atenúen los efectos nocivos sobre el casco urbano y se dé vía a la solución del problema social de vivienda en términos económicos razonables, mediante programas urbanísticos regulados que eviten los desarrollos espontáneos e informales.

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial incluye como una de las áreas estratégicas de acción, programas de zonificación, usos del suelo, regulación urbanística, conservación, ornato y manejo de espacios públicos.

Que la corporación ambiental CAR mediante resolución 1420 del 10 de diciembre

del 2003, en su artículo séptimo le da vigencia a partir de la fecha de publicación a dicha resolución, por la cual adopta y declara concertados los ajustes del esquema de ordenamiento territorial.

ACUERDA:

ARTÍCULO 1: Adoptase los **Ajustes al Esquema de Ordenamiento Territorial** para el Municipio de Ráquira, consignado en las siguientes partes: títulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

PARTE I

COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 2: Adóptese los **Ajustes** al Acuerdo N° 002, de fecha 26 de Abril de 2001 del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Ráquira Boyacá. Las adiciones, los cambios de términos o palabras, las modificaciones y los artículos nuevos del presente Proyecto de Acuerdo, junto con la cartografía entregada; que ajusta, amplía o complementa en su contenido el Acuerdo 002 emanado por esta Corporación.

POLÍTICAS, ESTRATEGIAS y OBJETIVOS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 3: Modifíquese y adiciónese el Artículo 5, el cual quedará así:

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

d. Modernización y fortalecimiento de los instrumentos administrativos a nivel municipal, que permita el acercamiento y conocimiento de las necesidades de las comunidades.

e. Fortalecimiento de la participación comunitaria y ciudadana en la toma de decisiones que afecten el destino del municipio.

f. Reglamentación del uso del suelo urbano y rural.

g. Priorización de la Inversión Pública en la infraestructura vial.

h. Promoción y fomento a programas y eventos que resalten las expresiones artísticas y culturales de la comunidad urbana y rural.

i. Establecimiento de tarifas para la prestación de servicios públicos domiciliarios, que consulte las capacidades económicas de la comunidad Raquireña y haga sustentable la prestación de estos servicios.

j. Capacitación y prestación de asistencia técnica a los sectores productivos agrícola, pecuario, minero, artesanal y comercial en el municipio.

k. Conservación y protección de los recursos renovables y no renovables del municipio dentro de una estrategia de desarrollo sustentable.

l. proyección de la estructura ecológica básica del municipio, mediante la implementación ambiental, a través del uso de la matriz DOFA; la cual establece las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades; con el fin de orientar una política a nivel regional y local planificada, abordando de manera sistémica e integral los ecosistemas estratégicos compartidos (páramo de rabanal, laguna de fuquene y robledal)

-Forma parte integral de este literal la matriz DOFA, la cual se desarrolla en el documento técnico soporte de diagnóstico subsistema físico biótico.

OBJETIVOS

ARTÍCULO 4: Modifíquese el Artículo 6 el cual quedará así:

a. **OBJETIVO GENERAL:** Mejorar las condiciones de vida materiales y espirituales de todos los miembros de la comunidad de Ráquira, en un marco de respeto, tolerancia, participación y cooperación entre todos sus habitantes y en su relación con la naturaleza que hace parte de su territorio. Para ello, la Administración

Municipal, estimulará las iniciativas creadoras de los campesinos y pobladores urbanos, propiciando la participación activa de todos sus miembros, ya sea individual o por medio de sus organizaciones comunitarias, y dando garantías a los sectores menos favorecidos de acceso a los recursos, servicios y bienes públicos del Gobierno, en todos los ordenes.

El propósito de este objetivo es el de mejorar las condiciones de producción de riqueza, reducir las tasas de desempleo, disminuir el índice de Necesidades Básicas Insatisfechas, proteger y promover un adecuado aprovechamiento del medio ambiente.

b. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación.

c. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.

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

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

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

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

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

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

j. Adecuar, mejorar y capacitar el aparato público municipal para que se pueda dar cumplimiento a las competencias o funciones que la Constitución Nacional y la Ley le delegan.

k. Prospear y mejorar el uso del suelo del municipio en lo urbano y rural, de las condiciones urbanísticas y del uso del espacio público, en concordancia con la sostenibilidad del medio ambiente.

l. Garantizar la unidad territorial del municipio a partir de la integración de los **Centros Educativos Integrales y de Servicios comunitarios (C.E.I.S)**, que permitan a la comunidad el acceso a los distintos servicios y bienes públicos y a una funcional movilidad de la población en sus diferentes zonas. **(Ver anexo)**

m. Mejorar e integrar el equipamiento educativo, recreativo y cultural y de sus recursos humanos, buscando una mayor cobertura y calidad de la educación, de conformidad con la naturaleza y vocación del municipio.

n. Identificar, proteger y resaltar los valores en sus diferentes expresiones, que constituyen el patrimonio cultural de la comunidad urbana y rural.

ñ. Restaurar y conservar en el espacio territorial las áreas prioritarias en las definidas **ECORREGIONES ESTRATÉGICAS COMPARTIDAS (PARAMO DE RABANAL Y LAGUNA DE FUQUENE)**, promoviendo y fomentando un desarrollo municipal sectorial y sustentable, tomando como eje articulador el agua, en razón a su incidencia en el desarrollo socioeconómico y ambiental del municipio y la región. **(Ver anexo)**

o. Conservar y restaurar las áreas de bosques, nacimientos de agua y la biodiversidad de los ecosistemas.

p. Contribuir a la sostenibilidad ambiental de los procesos de producción agrícola, pecuaria, minera y artesanal, mediante la implementación de tecnologías limpias y el desarrollo de mercados verdes.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 5: Modifíquese el Artículo 7, el cual quedará así:

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

b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.

c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para

determinar sus ventajas comparativas.

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

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

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

h. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

i. Capacitación técnica y periódica del recurso humano de la administración municipal.

j. Definición y limitación espacial de las áreas del uso del suelo urbano y rural en lo económico, urbanístico y ambiental.

k. Adecuación de la infraestructura vial del municipio en torno a la integración tanto del perímetro urbano como con los C.E.I.S.

l. Concertación con las comunidades educativas y las entidades sectoriales del orden departamental y nacional, para lograr un óptimo uso de los recursos humanos y materiales del sector educativo, recreativo y cultural en el municipio.

m. Realización de alianzas estratégicas con entidades y organismos departamentales y nacionales para la promoción y divulgación de expresiones y manifestaciones culturales.

n. Fortalecimiento de la Asistencia Técnica Municipal y la capacitación a la comunidad en la asimilación y aplicación de tecnologías limpias a las diferentes actividades productivas.

ñ. Concertación con los municipios, comunidades y entidades ambientales que integran los ecosistemas Estratégicos Compartidos, para la constitución de organismos que gestionen la restauración y conservación de los mencionados ecosistemas

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTÍCULO 6: Adiciónese la base cartográfica relacionada a continuación como

soporte:

Cartografía temática rural

- Mapa hídrico
- Mapa del uso actual del suelo
- Mapa de amenazas naturales
- Mapa de uso recomendado del suelo
- Mapa de infraestructura vial
- Mapa de equipamiento de salud y educación y proyección de funcionamiento espacial.

Cartografía urbana

- Mapa de uso del suelo
- Mapa de acueducto
- Mapa de alcantarillado
- Mapa de electrificación
- Mapa del uso del suelo proyectado

CONTENIDO ESTRUCTURAL

EL TERRITORIO MUNICIPAL

Articulación con el contexto regional

ARTÍCULO 7: Contexto Geopolítico: Adiciónese el análisis de Ecosistemas Estratégico el cual se fundamenta en el documento anexo (**ver anexo**)

ARTÍCULO 8: Objetivos, estrategias y acciones para la conservación de ecosistemas estratégicos. Los ecosistemas estratégicos regionales, serán objeto de incentivo y estímulos especiales que deben ser reglamentados por el Concejo Municipal. Con el fin de conservar estas áreas debe existir un cordón ambiental que divida el uso del suelo entre la zona caracterizada como de ecosistema estratégico y un uso no compatible con la reserva natural (zonas de cultivos mecanizados, uso agropecuario, zonas de explotación etc.). Estos sectores se denominan “áreas de amortiguación” las cuales se recomienda ser de bosque protector de menor densidad.

A continuación se definen las áreas de amortiguación que deben existir con respecto al ecosistema a proteger.

Cuadro. Ecosistemas Estratégicos y Áreas de Amortiguación

ECOSISTEMA A PROTEGER	CARACTERÍSTICA DEL ECOSISTEMA ESTRATÉGICO	CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA AMORTIGUADORA	VEREDAS
PARAMO DE RABANAL	Zona reguladora, almacenadora y productora de agua, con potenciales en flora y fauna.	Se permiten actividades orientadas a la protección integral de los recursos con usos condicionados los cuales se describen en el uso del suelo rural de este acuerdo.	Firita peña arriba
RESERVA ROBLEDAL	Reserva forestal protectora con potencialidades de flora y fauna.	Sectores de bosque protector y pastos, arbustales o arbustos densos con baja a mediana productividad y asentamientos poco densos.	Valero y Quicagota
LAGUNA DE FÚQUENE	Sistema léntico regulador, y de amortiguación hidráulica de los ríos Ubaté, tausa y Lenguazaque.	Franja de protección según el acuerdo 16 de 1998 de la CAR el cual establece que las áreas periféricas a las lagunas; debe ser una franja de 100 metros a la redonda y no inferior a 30 metros de ancho paralela al nivel máximo de agua.	Quicagota y San Cayetano

OBJETIVOS QUE SE ESPERAN LOGRAR:

- Garantizar el desarrollo sustentable y sostenible de los recursos naturales.
- Trazar estrategias para preservar y defender el patrimonio ecológico y ambiental del municipio.
- Crear una conciencia ambiental a los pobladores de las zonas de protección de interés regional.
- Determinar los procedimientos y sanciones para quien afecte negativamente al medio ambiente, con el fin de disminuir el impacto
- Fortalecer la relación del municipio de Ráquira con los municipios que comparte las zonas de protección de interés regional, con el fin de proteger el recurso agua de manera conjunta.

Estrategias ambientales

- El municipio de Ráquira deberá unir esfuerzos con los municipios que comparte la Laguna de Fúquene y el Páramo de Rabanal, con el fin de proteger y recuperar los ecosistemas; por medio de una **gestión conjunta** ante las entidades nacionales y territoriales que tengan alguna competencia, tomando como estrategia la identificación, desarrollo e implementación de un proyecto de carácter regional. Además, apoyar el proyecto RAMSAR con el fin de lograr una recuperación ambiental.
- Ráquira con los municipios vecinos que poseen porciones de territorio ocupadas por áreas de la laguna de Fúquene, gestionarán ante la CAR **acciones administrativas** como previsiones del orden jurídico y demás acciones pertinentes, que conlleven a la **delimitación del sistema léntico y a la protección de las zonas aledañas**.
- Los particulares colindantes del páramo de Rabanal, el Robledal y la laguna de Fúquene, se sujetarán a las disposiciones de orden superior y atenderán cada uno de sus predios en forma debida, con respecto a la protección de los sistemas hídricos acorde con las obligaciones sociales y ecológicas que tiene la propiedad.
- La administración municipal deberá promover e incentivar a los propietarios colindantes de la laguna de Fúquene, páramo de Rabanal y Robledal a mantener y recuperar dichas áreas definidas como zonas de protección.
- Los propietarios colindantes de la laguna de Fúquene deberán respetar el límite, conforme a lo establecido por catastro en la actualidad; las zonas donde a disminuido el nivel del agua (áreas de desecación) se consideran de protección y no se le debe dar un uso diferente. Quien continúe ampliando el límite del predio hacia la laguna, atenta contra el medio ambiente y la ecología; en tal caso los propietarios se sujetarán a disposiciones y acciones correctivas que la Administración Municipal defina.
- El Municipio de Ráquira trabajará de manera planificada con la Corporación Ambiental CAR para orientar y educar ambientalmente a los lugareños de las zonas de reserva natural.

Acciones ambientales

- Educación ambiental en forma planificada y coherente con la Corporación Ambiental CAR, para las zonas de reserva de interés regional, con el fin de crear conciencia ambiental.
- El Municipio debe gestionar acciones dirigidas a la preservación del medio natural no solo a nivel local sino regional, abonando esfuerzos con los municipios que limitan con la laguna de Fúquene, el Robledal y el páramo de Rabanal.
- Reforestación y recuperación de microcuencas degradadas.
- Acción administrativa con respecto a la delimitación de zonas de protección de interés regional.
- Gestionar la Acción participativa del plan de manejo, conservación y restauración del páramo de Rabanal con el fin de proteger el recurso agua.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 9: Adiciónese el presente artículo con respecto a la **DISTRIBUCIÓN ESPACIAL FUNCIONAL:** La población del Municipio de Ráquira desde el punto de vista espacial esta localizada fundamentalmente en el área rural.

La ocupación de su territorio esta en relación directa con la forma predominante de la propiedad en la tenencia de la tierra por la herencia y la tradición, el desarrollo de las actividades agrícolas, pecuarias, mineras de la arcilla y del carbón, que determinan el uso actual del suelo y en la especialización de un sector de su población significativo en actividades de producción y comercialización de productos artesanales derivados del barro.

La interacción espacial de la población rural del municipio, se presenta con diferentes centros poblacionales de la región, principalmente con el casco urbano, pero también de manera significativa con el de los municipios de Samacá, San Miguel de Sema y Guachetá en el departamento de Cundinamarca. El origen de estas interrelaciones se muestra por la relativa cercanía para el desarrollo de actividades productivas, religiosas, comerciales, carboníferas y la demanda de servicios en salud y educación.

El anterior aspecto, ha hecho que se hayan desarrollado unos pequeños núcleos poblacionales, como el de Firita Peña Arriba que determina unas interrelaciones funcionales con las veredas Firita Peña Abajo y Farfán; un segundo sector, lo conforma la Candelaria que involucra funcionalmente la Candelaria Occidente y Oriente, sector Agua buena, y las veredas Resguardo Oriente, sector Las Paredes, Roa, Carapacho, Chinguichanga, Tapias, Casablanca y Gachaneca; el tercer sector, que toma como centro el núcleo urbano en torno al cual están las veredas Resguardo Occidente, una parte de Resguardo Oriente, Ollerias, Mirque, Valero, Pueblo Viejo; por último, un cuarto sector, conformado por las veredas de Quicagota, San Cayetano y Torres.

La anterior organización territorial permitirá que se puedan generar procesos y actividades, tanto para su desarrollo interno, como por la asignación de recursos presupuestales del municipio, que se traducen en la presencia de infraestructura física en educación, salud, comercio y comunicación a partir de su articulación vial con los perímetros urbanos. **(Ver Mapa Funcional)**

El sector urbano se ha conformado a partir de una población que desarrolla actividades de producción y comercialización de artesanías de arcilla y de otra naturaleza. Igualmente, por el incremento en las actividades en el sector servicios de la economía, que involucra las acciones complementarias al comercio, el turismo, los servicios gubernamentales de salud y de educación, entre otros.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

SUELO SUBURBANO - Centros poblados como la Candelaria

ARTÍCULO 9` son áreas donde se interrelacionan los usos de suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Teniendo en cuenta la definición anterior se le puede dar este uso a la candelaria.

Uso principal: agropecuario y forestal

Uso compatible: servicios comunitarios de carácter rural

Uso condicionados: construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos integrales

Usos prohibidos: urbanos

Teniendo en cuenta el artículo 34 de la ley 388 de 1997 se establece que el índice

de ocupación máximo es del 30% como se indica en el cuadro siguiente:

ÁREA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR HECTAREA (densidad)		OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO (índice de ocupación)		ÁREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Suelo suburbano	5	10	15%	30%	85%	70%

SUELO RURAL

ARTÍCULO 10: Ratifíquese y adiciónese el Artículo 23 el cual quedará así: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. Mapa de Uso del Suelo Recomendado.

AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

ARTÍCULO 11: Modifíquese el Artículo 24, el cual quedará así: Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrá en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes que regulen los regímenes territoriales especiales ambientales constituidos por los ecosistemas Estratégicos del páramo de Rabanal y la laguna de Fúquene.

Artículo 12 Las áreas para la prevención de amenazas, riesgos naturales y antrópicos son las señaladas en el **Mapa Amenazas Naturales y Antrópicas** Ver **Artículos**, en los cuales se especifica el tipo y grado de amenaza natural, además de la reglamentación de la prevención de desastres.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTÍCULO 13: COMERCIO: Modifíquese el artículo 40, el cual quedará así: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

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

Nivel II local principal: Actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia. Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

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

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, estas áreas de uso comercial podrán ser localizadas en áreas de uso compatible, siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico; tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

Nivel IV nacional: Actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva

al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas industriales, instalaciones de defensa o seguridad nacional.

PARTE II

COMPONENTE RURAL

ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 14: Deróguese el artículo 49.

ARTÍCULO 15: Adiciónese el presente Artículo con relación al Uso del Suelo Rural. Para efectos de la reglamentación del Uso del Suelo, se zonifica el territorio del Municipio de Ráquira de la siguiente forma:

1. Zonas de protección.
 - Zonas forestales.
 - Zonas de páramos, subpáramos.
 - Áreas periféricas de nacimientos, cauces de agua, lagunas de Fúquene y confites, pantanos y humedales en general.
 - Áreas históricas, culturales y de protección del paisaje.
 - Áreas de infiltración para recarga de acuíferos
 - Áreas de amortiguación
2. Zonas Agropecuarias
 - Suelos de uso agropecuario tradicional
 - Suelo de uso agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo.
 - Suelo de uso agropecuario intensivo o mecanizado.
3. Zonas de Recreación
 - Áreas de recreación ecoturística
4. Zonas industriales

Zonas minero extractivas

- Áreas susceptibles a actividades mineras
- Áreas de restauración morfológica o rehabilitación.
- 5. Zonas de restauración y rehabilitación ecológica.
- 6. Zonas de Servicios Rurales.
- 7. Distrito de adecuación de tierras.
- 8. Áreas potencialmente expuestas a amenazas y riesgos naturales.
- 9. Áreas que constituyen sistemas de aprovisionamiento de servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos.
- Zonas de servicios de infraestructura
- Zona de servicios de poliducto de oriente.
- 10. Índices de ocupación.
- 11. Zonas de reserva forestal y distrito de manejo integrado declaradas.

ARTÍCULO 16: Adiciónese el presente Artículo con relación DEL USO RECOMENDADO DEL SUELO el cual se categoriza en el cuadro y en los siguientes artículos:

Cuadro USO RECOMENDADO DEL SUELO RURAL

RURAL	ZONAS Y SUBZONA	USOS DEL SUELO RECOMENDADO (acuerdo)			
		PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO
CONSERVACION Y PROTECCION	Páramo y subpáramo	integral de los recursos naturales	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica, investigación controlada	Agropecuarios tradicionales bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de tres (6) años, aprovechamiento persistente de productos vegetativos secundarios para cuya obtención no se requiera cortar la vegetación de frailejón o cualquier tipo que se encuentre en esta zona involucrada; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.	Agropecuarios intensivos o semi-intensivos, industriales, minería, urbanización institucional y otros usos y actividades, como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

	<p>Áreas periféricas de nacimientos, cauces lagunas, embalses y humedales</p>	<p>Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.</p>	<p>Recreación pasiva o contemplativa.</p>	<p>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</p>	<p>Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación</p>
	<p>áreas de infiltración para recarga de acuíferos</p>	<p>Forestal con especies nativas</p>	<p>agrosilviculturales, y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.</p>	<p>Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal y especies exóticas.</p>	<p>plantación de bosques con especies foranea, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal con especies nativas.</p>

	Áreas forestales protectoras	Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa	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.	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.
	Protectora productora	Conservación y establecimiento forestal.	Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.	Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.	Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala no autorizada y pesca
	Área forestal productora	Mantenimiento forestal, y agrosilvicultura	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.	Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica par el establecimiento de usos compatibles	Industriales diferente a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del municipio de Ráquira.

Territorio para la protección de fauna	Protección de fauna con énfasis de especies endémicas y en peligro de extinción.	conservación compatible: redoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada	Uso de caza y pesca previa obtención de permisos respectivos, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.	caza y pesca sin previo permiso y tala.
áreas de amortiguación de áreas protegidas	actividades orientadas a la protección integral de recursos naturales.	recreación contemplativa, rehabilitación ecológica, investigación controlada	Agropecuarias tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.	Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva, y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

<p>RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN ECOLÓGICA</p>	<p>Districtos de conservación de suelos y restauración ecológica</p>	<p>Conservación y restauración ecológica</p>	<p>Actividades agrosilvopastoriles</p>	<p>Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios</p>	<p>Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería sin manejo ambiental, industria y usos urbanos</p>
<p>ÁREAS DE RECREACIÓN</p>	<p>Áreas de Recreación Ecoturística</p>	<p>Recreación pasiva</p>	<p>Actividades campestres, diferentes a vivienda</p>	<p>Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles</p>	<p>Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.</p>
	<p>Áreas de recreación</p>	<p>Recreación masiva, cultural, centros vacacionales y turismo</p>	<p>Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales</p>	<p>Tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.</p>	<p>Agropecuario Usos prohibidos: Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos.</p>

<p>HISTÓRICAS, CULTURALES Y DE PROTECCIÓN</p>		<p>conservación de valores históricos, culturales y paisajísticos, e investigación histórico cultural</p>	<p>recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área de investigación controlada relacionada con los recursos naturales.</p>	<p>recreación general, embalses, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales</p>	<p>agricultura mecanizada y tradicional, minería, y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico cultural o paisajística</p>
<p>ÁREAS DE USO AGROPECUARIO</p>	<p>Suelos de usos agropecuario tradicional</p>	<p>Agropecuario tradicional, y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental</p>	<p>infraestructura para la adecuación de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura</p>	<p>Cultivos de flores, granjas, porcinas, recreación, minería, 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.</p>	<p>Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera</p>

	<p>agropecuario semi – mecanizado o semi – intensivo</p>	<p>Agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la malla ambiental.</p>	<p>Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario</p>	<p>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.</p>	
	<p>Suelos de uso agropecuario mecanizado o intensivo:</p>	<p>Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector, para promover la formación de la malla ambiental.</p>	<p>Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.</p>	<p>Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios y centros vacacionales.</p>	<p>usos urbanos y suburbanos, y loteo con fines de construcciones de vivienda</p>

DISTRITO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS	Distritos de adecuación de tierras	Agropecuarios tradicionales semi – intensivos, o semi – mecanizados intensivos o mecanizados agroindustriales	Forestales.	Institucionales de tipo rural, institucionales educativos, clubes y centros vacacionales.	Industriales, loteo con fines de construcción de vivienda y minería
ZONAS MINERO EXTRACTIVAS	Áreas de restauración morfológica y rehabilitación	Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación	Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación y restauración morfológica	Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.	Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación
SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS	Corredores viales de servicios rurales:	Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos	Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías.	Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.	Minería y parcelaciones.

Zonas de Servicios e Infraestructura		Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas o eficiencia desde los puntos de vista ecológico y socio-económico como son el manejo de residuos sólidos, aguas residuales y matadero municipal.	infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.	Condicionados embalses infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos.	industria minería, agropecuarios y vivienda.
ZONAS INDUSTRIALES	Áreas de actividades industriales	Procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.	Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.	Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados	: Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales
AREAS POTENCIALMENTE EXPUESTAS A	Amenaza alta, por inundación	restauración recuperación y protección	investigación, recuperación ambiental, agrícola de baja inversión	: pastoreo agrícola primer semestre	vivienda, vías, uso agropecuario tecnificado

AMENAZAS	Amenaza media por explotación de carbón	explotación de carbón en forma técnica y buena disposición de materiales estériles, seguridad minera	recuperación ambiental, agrícola de baja inversión	pastoreo agrícola, nuevas construcciones de obras civiles, (vías, casas, acueductos, etc.)	agropecuario tecnificado, explotaciones sin técnica, ubicación de estériles sin normas ambientales.
	Amenaza media, por botaderos de basura	Restauración ambiental del suelo del actual botadero e implementar manejo integral de residuos sólidos.	Agricultura tradicional en sector de botadero y en zona de manejo integral de residuos sólidos su uso es el de reciclaje y compostaje. Protección ambiental	Agricultura semimecanizada, vivienda.	sector actual de botadero se prohíbe botar basura
	Amenaza media, por erosión	Conservación y recuperación.	bosque plantado, arbustales protectores	silvopastoril	agropecuario intensivo.

AREAS PARA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

ARTÍCULO 17 Zonas de Protección: Adiciónese el presente Artículo con relación a las Zonas de Protección las cuales ameritan ser conservadas o protegidas por razones ecológicas o culturales y que se caracterizan por su relieve de ondulado a escarpado, con suelos predominantemente pedregosos y superficiales, de mediana a baja calidad agrológica, con clima de altas precipitaciones, bajas temperaturas, intensa radiación solar, con vegetación de tipo nativo y bosque plantado.

Las Zonas de Protección son las que aparecen en el Mapa de Acuerdo Usos del Suelo Rural (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**):

- Forestales.
- Páramos y subpáramos
- Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, lagunas ciénagas, pantanos y humedales en general.
- Áreas de infiltración de recarga de acuíferos.
- Territorio para la protección de la fauna.
- Áreas de amortiguación de áreas protegidas.

ARTÍCULO.18 Páramo y subpáramo: Adiciónese el presente Artículo con relación a las áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a sectores montañosos por encima del límite superior del bosque alto andino y que por sus condiciones vegetativas se consideran de este tipo; se ubica en el Mapa de Acuerdo (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**). Estas áreas se localizan en la vereda de Firta Peña Arriba y constituye el sector de Ráquira que involucra el ecosistema estratégico el páramo de Rabanal.

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 seis (6) años**, aprovechamiento persistente de productos vegetativos secundarios para cuya obtención no se

requiera cortar la vegetación de frailejón o cualquier tipo que se encuentre en esta zona involucrada; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

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

ARTÍCULO 19: Áreas periféricas de nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, laguna de Fúquene, laguna de Confites, y embalse acueducto regional 1 y humedales en general: Adiciónese el presente Artículo con relación a las franjas de **protección, según el Acuerdo 16 de 1998** de la CAR, el cual establece que las áreas periféricas a lagunas debe ser una franja de **100** metros a la redonda y no inferior a **30** metros de ancho paralela al nivel máximo de agua; se ubica en el Mapa de Acuerdo Usos del Suelo Rural (**ver mapa de Uso Recomendado del Suelo**). Además, se incluyen franjas periféricas a la redonda de los nacimientos no inferiores a 30 metros de ancho (**Ver Mapa Hídrico**).

Se involucran franjas de suelo ubicadas paralelamente a los cauces de agua de ríos, quebradas y riachuelos y su ancho será establecido en concertación entre el municipio, la comunidad y la CAR.

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.

ARTÍCULO 20: Áreas de infiltración para recarga de acuíferos: Adiciónese el presente Artículo con relación a las zonas que permiten la infiltración, circulación, o tráfico de aguas entre la superficie y el subsuelo. Son áreas potencialmente de recarga. Se localizan en el **mapa de uso recomendado del suelo**

Uso principal: Forestal protector con especies nativas.

Uso compatible: Actividades agrosilviculturales, recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.

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

Usos prohibidos: Plantación de bosques con especies foránea, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal con especies nativas.

ARTÍCULO 21: Zonas Forestales: Adiciónese el presente Artículo con relación a las áreas de propiedad pública o privada, que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora.

Se clasifican en los artículos siguientes como áreas de protección de suelos con vocación forestal:

ARTÍCULO 22: Áreas forestales protectoras: Son aquellas áreas boscosas, silvestres, que por su naturaleza bien sea 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. Estos sectores se consideran ecosistemas estratégicos (**ver Mapa de uso recomendado de suelo**) debido a la gran variedad de especies de flora y es allí donde se ubican muchos nacimientos de agua, que abastecen a una gran parte de la comunidad del municipio de Ráquira. Estos se localizan en mayor proporción en las veredas de Mirque, Valero, Pueblo Viejo, parte alta de Quicagota y San Cayetano, y Firita Peña Abajo; además, de algunos relictos en Candelaria Occidental, Casa Blanca, Firita Peña Arriba y Ollerías (se ubica en el Mapa de Acuerdo Usos del Suelo Rural (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**)). Las especies que predominan en estos sectores se muestran **en el anexo clasificación plantas nativas** Existen áreas en las veredas de Valero, Mirque, parte alta de Quicagóta y San Cayetano donde sus características agrológicas presentan condiciones para solamente este uso (ver asociación Cogua pag 99 a 103¹), estos deben ser recuperadas por medio de reforestación con árboles nativos.

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.

¹ Estudio general de suelos de la provincia de Ricaurte y municipio de Samacá .Agustín Codazzi 1975.

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.

ARTÍCULO 23. Áreas Forestales protectoras–productoras: Adiciónese el presente Artículo con relación a la protección de los suelos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector; se ubica en el Mapa de acuerdo usos del suelo rural (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**), corresponde a sectores que poseen rastrojos bajos y altos y se ubican en mayor proporción en las veredas de Gachaneca, Casa Blanca, Tapias, Candelaria Oriente, parte baja de Chinguichanga y Roa.

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 no autorizada y pesca.

ARTÍCULO.24 Área forestal productora: Adiciónese el presente Artículo con relación a la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque; se ubica en el Mapa de acuerdo usos del suelo rural (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**). Corresponde a sectores aptos para la implementación de especies foráneas (pino y eucalipto) o nativas si se desea. Se localiza en las veredas de Firita Peña Arriba, Gachaneca y otros sectores del municipio de características similares (áreas de influencia directas e indirectas explotación de carbón e industrialización de la madera).

Uso principal: Plantación, mantenimiento forestal, y agrosilvicultura.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e

investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

Usos condicionados: Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica par el establecimiento de usos compatibles.

Usos prohibidos: Industriales diferente a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del municipio de Ráquira.

ARTÍCULO 25 Territorio para la protección de fauna: Adiciónese el presente Artículo con relación al territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico, dada su biodiversidad, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de fauna silvestre **Ver Mapa uso recomendado del suelo.**

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

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

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

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

ARTÍCULO 26 Áreas de amortiguación de áreas protegidas: Adiciónese el presente Artículo con relación a áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones, causadas por actividades humanas, en zonas aledañas a las áreas protegidas, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. **Ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**

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

Uso compatible: recreación contemplativa, rehabilitación ecológica, e investigación controlada.

Usos condicionados: agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de 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.

ZONAS DE RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN ECOLÓGICA

ARTÍCULO 26` Distritos de conservación de suelos y restauración ecológica: Adiciónese el presente Artículo con relación a 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 de producción (a excepción de los lotes en robleal y rabanal los cuales serán solo de protección se localizan en el **Mapa de Uso Recomendado del Suelo**); estas áreas corresponden a las zonas erosionadas que se ubican principalmente en las veredas de Roa, Carapacho, Resguardo Oriente, Chinguichanga, Candelaria Oriente, Candelaria Occidente, Tapias, Gachaneca, Firita Peña Abajo, Casa Blanca, Resguardo occidente y Pueblo Viejo (**ver Mapa de Uso Actual del Suelo**) se ubica en el Mapa de Acuerdo Usos del Suelo Rural.

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 sin manejo ambiental, industria y usos urbanos.

Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos, siempre bajo el criterio del desarrollo sostenible.

ÁREAS DE RECREACIÓN

ARTÍCULO 27. Áreas de Recreación Ecoturística: Adiciónese el presente Artículo con relación 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 rural; **se ubican en el Mapa Turístico y de Acuerdo Usos del Suelo Rural (ver Mapa de Uso**

Recomendado del Suelo). Páramo de Rabanal, Laguna de Confites, Laguna de Fúquene, Loma del Chaute.

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.

ARTÍCULO 28 Áreas de recreación: Adiciónese el presente Artículo con relación a aquellas áreas públicas o privadas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, dada sus características (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo y Mapa Turístico**).

Uso principal: Recreación masiva, cultural, centros vacacionales y turismo.

Usos compatibles: Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.

Usos condicionados: Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.

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

La construcción de complejos turísticos y hoteleros deberá cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y el municipio.

ARTÍCULO 29 Áreas históricas, culturales y de protección del paisaje: Adiciónese el presente Artículo con relación a aquellas áreas 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 sentido de pertenencia dentro de la población Raquireña; se ubica en el Mapa de Acuerdo Usos del Suelo Rural (**ver Mapa Turístico y de Usos del Suelo Rural**). Se localizan en los siguientes sectores: Monasterio de la Candelaria, Páramo de Rabanal, Loma del Chaute, Laguna de Fúquene, Cascadas, Piedra de San Antonio, Pozo Negro, Cerro Pan de Azúcar, Piedra del Chibcha, Laguna de Confites, Cerro de Furca, Piedra de los Petroglifos, Piedra de La Campana y otros.

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 mecanizada y tradicional, minería, y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico cultural o paisajística.

ÁREAS DE USO AGROPECUARIO

ARTÍCULO 30 Áreas agropecuarias: Adiciónese el presente Artículo con relación a aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran tres categorías:

- Agropecuaria tradicional
- Agropecuaria semi – intensiva o semi – mecanizada
- Agropecuaria intensiva o mecanizada

ARTÍCULO 31. Suelos de usos agropecuario tradicional: Adiciónese el presente Artículo, en relación con aquellas áreas de suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica; se localiza en las veredas de Firita Peña Arriba, Firita Peña Abajo, Farfán, Torres, Ollerías, Resguardo Occidente, Mirque y Valero, parte alta de Quicagota y San Cayetano; se define en el Mapa de Acuerdo Usos del Suelo Rural (**ver mapa de Uso Recomendado del Suelo**).

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 la malla ambiental.

Usos compatibles: infraestructura para la adecuación de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura y procesos industriales

caseros.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas, porcinas, recreación, minería, 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.

Uso prohibidos: Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

ARTÍCULO 32 Suelos de uso agropecuario semi – mecanizado o semi – intensivo: Adiciónese el presente Artículo con relación a aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi – intensivo; se ubica en el Mapa de acuerdo usos del suelo rural (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**). Se localiza especialmente en las veredas de pueblo viejo, Firita Peña Arriba, Firita Abajo, Valero, Mirque, Candelaria Occidente, Torres y Casa Blanca.

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la malla ambiental.

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 por el municipio para tal fin.

Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTÍCULO 33. Suelos de uso agropecuario mecanizado o intensivo: Adiciónese el presente Artículo con relación a los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, se ubica en el Mapa de Acuerdo Usos del Suelo Rural (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**), caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. Se localizan en sectores aledaños a la laguna de Fúquene, y hacia la ribera de los ríos Candelaria y Ráquira.

Uso principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se

debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

Usos condicionados: Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios y centros vacacionales.

Usos prohibidos: Industriales, usos urbanos y suburbanos, y loteo con fines de construcciones de vivienda.

ARTÍCULO 34 Explotaciones bajo invernadero: Adiciónese el presente Artículo con relación a las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero, las cuales requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**). En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:

- a. Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%.
- b. Área en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%
- c. Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%

Parágrafo: OBLIGATORIEDAD DE LOS PERMISOS: Toda parcelación referente a explotaciones bajo invernadero, que se realice dentro del territorio municipal, requiere del respectivo permiso de la secretaría de planeación municipal. Serán titulares del permiso, los propietarios de las respectivas parcelas. La expedición del permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión. El titular del permiso será el responsable de cumplir todas las obligaciones que la corporación ambiental exija. Estos permisos se expedirán por el término de dos años prorrogables por un año más; las explotaciones existentes se someterán a lo antes estipulado en un periodo no superior a seis meses ante Planeación municipal o ante quien corresponda.

DISTRITO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS

ARTÍCULO 35 Áreas de Distritos de adecuación de tierras: Adiciónese el presente Artículo con relación a los sectores planos los cuales se ubican al sur occidente del Municipio en las veredas de Quicagota y San Cayetano. Es aquella área delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar una zona 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. Corresponde a los sectores planos del municipio

El distrito de Fúquene Cucunuba; corresponde a los Municipios de Guachetá, Cucunubá, Chiquinquirá, San Miguel de Sema, Fúquene, Lenguazaque, Saboyá, Ubaté, Raquirá, Sutatausa, Susa y Simijaca con un área de 30.000 Has.

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.

Hacia el sector plano del municipio se encuentra un distrito de riego por lo cual es necesario considerar los siguientes aspectos: Área de protección de canales principales de por lo menos 15 m a lado y lado y para canales secundarios de por los menos 7 m a lado y lado; Reservar para uso agropecuario y proteger las áreas previstas para la construcción o ampliación de distritos de riego.

ZONAS MINERO EXTRACTIVAS

ARTÍCULO 35. Áreas susceptibles de actividades mineras: Adiciónese el presente Artículo con relación a las actividades mineras de materiales de construcción, arcillas y agregados se encuentran diseminadas en todo el municipio; explotación de carbón en las veredas de Firita Peña Arriba, y Gachaneca (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**). Hace referencia también a las actividades conexas tales como distribución, depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina.

Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológicas - mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto. Teniendo en cuenta las potencialidades geológicas, la mayor parte del municipio las posee con respecto a los materiales de construcción, agregados y canteras de arcilla; por lo tanto si se pretende realizar exploración o explotación, **el interesado debe cumplir todos los requisitos exigidos por la CAR. (Ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo).**

Estos suelos hacen parte de las unidades territoriales identificadas por el municipio, sus usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental en lo de su competencia.

ARTÍCULO 36. Áreas de restauración morfológica y rehabilitación: Adiciónese el presente Artículo con relación a las áreas de antiguas explotaciones minero – extractivas, que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas; se ubica en el Mapa de acuerdo usos del suelo rural (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**).

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.

AREAS QUE CONSTITUYEN SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS Y PARA LA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS

ARTÍCULO 37 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 (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**), y de los desarrollo 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:

1. Ancho de la franja: 200 metros a partir del borde de la vía.
2. Calzada de desaceleración y parqueo.
3. Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

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, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

Usos prohibidos: Minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluidos el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 38 Zonas de Servicios e Infraestructura: Adiciónese el presente Artículo con relación a las unidades territoriales identificadas en el Mapa de Uso Recomendado del Suelo y son aquellas zonas que se han previsto posibles sitios para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. Se definen posibles zonas para ubicación de tratamiento de aguas residuales, manejo integral de residuos sólidos, y matadero Municipal; se ubica en el Mapa de Acuerdo Usos del Suelo Rural (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**).

Uso principal Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas o eficiencia desde los puntos de vista ecológico y socio-económico como son el manejo de residuos sólidos, aguas residuales y matadero municipal.

Uso compatible infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

Condicionados embalses infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos.

Uso prohibido industria minería, agropecuarios y vivienda

Parágrafo: Estas zonas podrán ser localizadas según solicitud de permiso de localización ante la C.A.R.

Artículo 39 Zona de servicios de poliducto de oriente: Adiciónese el presente artículo con relación a la red de poliducto centro, la cual pasa por predios del Municipio de Ráquira, existen parámetros de derecho de vía de 20 metros que corresponden a:

- No operar vehículos o equipos pesados sobre el derecho de vía
- No realizar actividades que reduzcan la cobertura del gasoducto
- No arar a mas de 50 Cm de profundidad
- No taladrar, nivelar la tierra o instalar sistemas de drenaje
- No realizar la construcción de casas, sótanos o piscinas.
- No instalar depósitos de materiales inflamables, madera o carbón.
- No realizar cruces de tubería, sistemas de riego, acueductos o alcantarillado
- No llevar a cabo plantaciones de árboles con sistema radicular profundo
- No conducir accesos o cunetas
- No instalar postes de luz o cruces de cables eléctricos
- No permitir la explotación de material (canteras)
- No permitir el manejo de explosivos
- No realizar trabajos de exploración sísmica, quema de cultivos o fogatas

ZONAS INDUSTRIALES

ARTÍCULO 40. Áreas de actividades industriales: Adiciónese el presente Artículo con relación a áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureros de localización rural.

Para la definición de las áreas con fines industriales el municipio debe considerar:

- Que no se afecten suelos de alta capacidad agrológica o áreas de protección.

- Que se registre una adecuada oferta de los recursos hídricos y aire.
- Que el área afectada para usos industriales cuente con infraestructura de servicios básicos.
- Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.
- Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.
- Que no desequilibre los sistemas urbano - regionales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana por construcción de vivienda en el área de influencia directa.

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:

- ◆ Área 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.
- ◆ Áreas 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 la CAR. Se ubicaron dos posibles sectores como áreas industriales (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**).

ARTÍCULO 41 Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre: Adiciónese el presente artículo con relación al desarrollo de parcelaciones rurales, las cuales deben tener en cuenta lo siguiente:

- a. En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, los municipios deberán incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en los que la Corporación conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva Licencia Ambiental.
- b. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo del terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio, tal como se determinan en el siguiente cuadro.

CUADRO 3 ÍNDICE DE OCUPACIÓN RURAL

ÁREAS	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL ÁREA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		ÁREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMIINTENSIVA Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACIÓN	15%	30%	85%	70%

c. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías). 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 de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en los recursos hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

AREAS POTENCIALMENTE EXPUESTAS A AMENAZAS NATURALES

ARTÍCULO 42 Zonas de Amenaza por inundación: Adiciónese el presente Artículo con relación a los suelos ocupados por el valle de la laguna de Fúquene en cercanía a esta (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**), presenta grados de amenaza y susceptibilidad a inundar en época de alta pluviosidad, siendo común en la zona; su uso está sujeto a las determinaciones del **Plan de Recuperación y Manejo de la Laguna de Fúquene que la CAR elabora en la actualidad.**

Con el fin de disminuir el desequilibrio de la cuenca Fúquene, el cual causa las inundaciones; se debe hacer un análisis regional e involucrar el proyecto RAMSAR, y JAICA apoyando proyectos regionales.

ARTÍCULO 43 Zona de amenaza media por explotación de carbón: Adiciónese el presente Artículo con relación a la zona carbonífera (**ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo**), donde se producen algunos sectores con subsidencia del terreno superficialmente debido a la falta de tecnificación y a la minería de subsistencia; ocasionando riesgos a los explotadores y habitantes, además se esta generando alto impacto ambiental al aire, agua y suelo especialmente en la microcuenca del río candelaria. Se debe **implementar los planes de manejo ambiental y que las corporaciones ambientales (CAR y Corpoboyaca) lleven un monitoreo continuo de dichos planes.**

Uso principal: explotación de carbón en forma técnica y buena disposición de materiales estériles, seguridad minera.

Uso compatible: recuperación ambiental, agrícola de baja inversión.

Uso condicionado: pastoreo agrícola, nuevas construcciones de obras civiles, (vías, casas, acueductos, etc.)

Uso prohibido: uso agropecuario tecnificado, **explotaciones sin técnica, ubicación de estériles sin normas ambientales.**

ARTÍCULO 44 Zona de amenaza media por botaderos de basura: Adiciónese el presente artículo con relación al botadero de basura, el cual se encuentra sin ningún tipo de normatividad ambiental, causando contaminación de aguas subterráneas, por lo cual se debe realizar un plan de restauración ambiental **ver Mapa de Uso Recomendado del Suelo.**

Uso principal: Restauración ambiental del suelo del actual botadero e implementar manejo integral de residuos sólidos.

Uso compatible: Agricultura tradicional en sector de botadero y en zona de manejo integral de residuos sólidos su uso es el de reciclaje y compostaje, protección ambiental.

Uso condicionado: Agricultura semimecanizada, vivienda.

Uso prohibido: En sector actual de botadero se prohíbe botar basura,

Artículo 45. Zona de amenaza media, por erosión. (Ver mapa Amenazas Naturales y Antrópicas): Adiciónese el presente artículo con relación los suelos erosionados son fácilmente deleznable, las lluvias torrenciales además de las altas pendientes topográficas; son agentes detonantes para la presencia de erosión.

Uso principal: conservación y recuperación.

Uso compatible: bosque plantado, arbustales protectores

Uso condicionado: silvopastoril

Uso prohibido: agropecuario intensivo.

ARTÍCULO 46 Zona de amenaza media por presencia de infraestructura conductora de gases explosivos: Adiciónese el presente artículo con relación al poliducto de oriente el cual **se localiza en el Mapa de Uso Recomendado del Suelo**; este actualmente No transporta Gas Combustible.

PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta el estudio de amenazas, con respecto a la zona de inundación del Municipio y otros sectores en riesgo, en la actualidad se concluye que no existe la necesidad de reubicar asentamientos humanos por riesgos naturales; se deben hacer medidas preventivas; Se recomienda cumplir la normatividad de el decreto N° 919 de 1989, con el fin de prevenir desastres naturales.

ARTÍCULO 47. : Adiciónese el presente Artículo con relación al Decreto 919 del 1 de mayo de 1989 (por el cual se organiza el sistema nacional para la prevención y atención de desastres y se dictan otras disposiciones), crease el Comité Municipal de Atención y Prevención de Desastres, y en los planes de desarrollo téngase en cuenta, el componente de prevención de desastres y especialmente disposiciones y recomendaciones específicas relacionadas con las zonas de riesgos a nivel municipal (Artículo 6, Decreto 919/89).

CONFORMACION DELCLOPAD

OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLITICAS EN MATERIA DE AMENAZAS

Objetivos:

- a. conformar el **CLOPAD** con el fin de Presentar el apoyo económico que se requiera para la Prevención y Atención de Emergencias y Calamidades
- b. Mantener durante las fases de rehabilitación, reconstrucción y desarrollo, el bienestar social y el saneamiento ambiental de la comunidad afectada
- c. Financiar la elaboración de un programa de amplia cobertura para prevenir desastres con base en estudios e inventarios de riesgos y de las áreas respectivas dentro de los límites del Municipio haciendo énfasis en campañas de educación preventiva, obras de mitigación y/o prevención y saneamiento ambiental
- d. Financiar la elaboración y mantenimiento de los mapas de riesgos del municipio para la prevención de desastres, mediante un plan de prevención y atención
- e. editar material didáctico de prevención y atención de emergencias
- f. Adelantar obras de prevención

Políticas

- a. Atención y prevención por medio del CLOPAD, con respecto a zonas vulnerables a amenazas naturales, referentes a zonas de inundación en sectores aledaños a la laguna de Fúquene.
- b. Fortalecimiento institucional regional y local con participación comunitaria y apoyo del los CLOPAD locales, referente a las zonas con vulnerabilidad a inundación, aledaños a la laguna de Fúquene.
- c. priorización en la inversión pública con respecto a la generación de un **plan parcial** de recuperación ambiental a nivel urbano de las quebradas los Chulos, las Animas y San Antonio y el Río Ráquira
- d. Fortalecimiento institucional y participación comunitaria, con respecto a la restauración ambiental de las zonas erosionadas especialmente en las veredas de Carapacho, Roa, Chinguichanga, Candelaria Oriente, Tapias, Gachaneca, Resguardo Oriente y Candelaria Occidente.
- e. Apoyo interinstitucional entre la Corporación Ambiental, el Municipio de Ráquira, comerciantes y productores de alfarería; con el fin de implementar la reconversión tecnológica de hornos.
- f. Priorización de la Inversión Pública en el manejo integral de residuos sólidos a nivel regional o local.

ESTRATEGIAS

a. Concertación con los municipios, los CREPAD interdepartamentales, los CLOPAD locales, las comunidades y entidades ambientales que integran la zona aledaña a la laguna de Fúquene; para la constitución de organismos a nivel regional con el fin de implementar la prevención, atención y plan de contingencia, ante una emergencia por inundación en el área mencionada.

b. el CLOPAD del municipio de Ráquira debe elaborar un plan de contingencia ante una amenaza por incendios forestales.

c. Implementar el manejo integral de residuos sólidos en el municipio de Ráquira

d. concertación entre la administración municipal, la corporación ambiental los comerciantes y productores de alfarería; con el fin de buscar herramientas para reducir los niveles de contaminación por emisiones atmosféricas.

e. implementación de un plan parcial a nivel urbano para la recuperación ambiental del río Ráquira, Quebrada los Chulos, las Animas y Quebrada San Antonio.

f. El CLOPAD del municipio de Ráquira, debe realizar un monitoreo a nivel urbano de las zonas vulnerables, las cuales se describen en el documento soporte (página 62)

PARTE III COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTÍCULO 48: Ratifíquese el artículo 50 el cual quedará así: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 49: Ratifíquese el Artículo 51 el cual quedará así:

ZONA URBANA Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y hace parte de ésta las subzonas urbanas: hídricas, culturales y en desarrollo, que se distinguen en el mapa de zonificación Urbana.

ARTÍCULO 50: Modifíquese el Artículo 52 el cual quedará así:

PERÍMETRO URBANO: El perímetro urbano del municipio de Ráquira esta determinado por los siguientes puntos de referencia:

CUADRO 4 LOCALIZACIÓN ESPACIAL DEL PERÍMETRO URBANO

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	1.103.800	1.048.800
2	1.103.800	1.048.940
3	1.103.850	1.049.000
4	1.103.850	1.049.325
5	1.104.065	1.049.650
6	1.104.200	1.049.650
7	1.104.200	1.049.700
8	1.104.275	1.049.800
9	1.104.275	1.049.900
10	1.104.490	1.049.900
11	1.104.600	1.049.275
12	1.104.600	1.048.960
13	1.104.255	1.049.020
14	1.103.920	1.048.800
1	1.103.800	1.048.800

Parágrafo 1 Perímetros Centros Poblados: se consideran centros poblados la Candelaria y Agua Buena, estando delimitados por los siguientes puntos de referencia:

LOCALIZACIÓN ESPACIAL DE CANDELARIA

--	--	--

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	1'052.440	1'102.000
2	1'052.470	1'102.100
3	1'052.370	1'102.400
4	1'052.230	1'102.420
5	1'052.170	1'102.290
6	1'052.220	1'102.180
7	1'052.220	1'102.140
8	1'052.280	1'102.120
9	1'052.300	1'102.060

LOCALIZACIÓN ESPACIAL DE AGUA BUENA

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	1'050.430	1'100.450
2	1'050.770	1'100.650
3	1'050.750	1'100.720
4	1'050.620	1'100.780
5	1'050.550	1'100.700
6	1'050.490	1'100.750
7	1'050.350	1'100.750
8	1'050.340	1'100.670

ARTÍCULO 51: Modifíquese el Artículo 54 el cual quedará así: El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana.

ZONIFICACION Y DELIMITACION DEL AREA URBANA Y SUS SECTORES

Con el propósito de orientar y controlar el aprovechamiento del suelo, el área urbana del municipio de Ràquira se ha clasificado en zonas de acuerdo a las actividades, usos y tradiciones urbanísticas.

ARTÍCULO 52 Adiciónese el presente artículo con relación al **Plan de Zonificación**: Para los efectos de ordenamiento y desarrollo del espacio urbano y suburbano, la localidad esta dividida en las siguientes zonas.

ZONA I - Zona de Patrimonio Histórico - Cultural (Z.P.H.C)

ZONA II - Zona Central de Tratamiento Especial (Z.C.T.E)

ZONA III - Zona de Consolidación (Z.C)

ZONA IV - Zona de Desarrollo Potencial (Z.D)

ZONA V - Zona de Uso Mixto (Z.U.M)

ZONA VI - Zona de Desarrollo V.I.S (Z.D V)

ZONA VII - Zona de Desarrollo sin consolidar.

ZONA VIII - Zona de Desarrollo Institucional

ZONA IX - Zona De Conservación Ambiental

ZONA X - Zona Suburbana de la Candelaria (Z.S.C)

PARÁGRAFO: Las zonas contenidas en el Plan de Zonificación, se encuentran demarcadas en el **mapa del uso recomendado del suelo urbano y zonificación ambiental**.

ZONA I. ZONA DE PATRIMONIO HISTORICO – CULTURAL (ZPHC)

La constituye el área central y tradicional de la localidad, la cual contiene la mayor parte del patrimonio urbanístico y arquitectónico

Debido al carácter tradicional y la función de la localidad, esta zona debe ser conservada y restaurada en torno a su ambiente histórico, protegiendo las características arquitectónicas de su época de fundación.

Las normas para el sector definido como de Patrimonio Histórico-Cultural **tienden** a la conservación de un escenario urbano donde se considera que existen los valores arquitectónicos que deben preservarse como testimonio de un momento específico del desarrollo urbano de la localidad. Según el estado de las construcciones se restaurarán y/o remodelarán, manteniendo sus características originales.

Las construcciones que hagan parte de este orden deben mantener los elementos arquitectónicos y materiales originales de fachada y volumetría. Por ningún motivo

se podrá demoler una edificación considerada como de conservación.

Uso Principal. Los ya establecidos en el sector.

Uso Compatible.- Los necesarios para complementar el equipamiento comunitario y que no atenten con las características propias del sector,

Uso Prohibido.- Industria, bodegaje, talleres, aserríos, lavanderías industriales y estaciones de servicios para vehículos; Fabrica y depósitos para materiales de construcción; parqueaderos para buses busetas y camiones de cualquier capacidad.

Régimen de Patrimonio Histórico, Cultural y Turístico de Ràquira. Facúltese al Alcalde Municipal para que en el término de un año a partir de la sanción y publicación del presente Acuerdo, conforme la comisión de Patrimonio Histórico y Cultural y Turístico.

ZONA II. ZONA CENTRAL DE TRATAMIENTO ESPECIAL (Z.C.T.E)

Es aquella zona que por sus características análogas con la zona de patrimonio Histórico – Cultural, requiere de unas especificaciones arquitectónicas proporcionales a la topología arquitectónica de la Zona. Para ello, la Secretaría de Planeación velará por que el entorno el cual esta definido como de tratamiento especial, tienda a la conservación de las características volumétricas y ambientales de aquellos sectores donde se considera que existen los valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales que deben preservarse como testimonio de un momento específico del desarrollo urbano de la localidad,

Para tales efectos, las nuevas construcciones y refacciones –particularmente las fachadas y la volumetría- deben armonizar arquitectónicamente con el estilo Colonial, predominante en la zona. Cada una de ellas debe empatar con las vecinas en forma de lograr y acentuar la unidad espacial, arquitectónica y volumétrica.

Uso Principal. Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar; establecimientos y actividades de culto religioso; hoteles, hosterías, residencias y demás establecimientos de alojamiento turístico y sus servicios conexos; restaurantes, cafeterías, bares y afines; actividades y establecimientos culturales y deportivos; clubes sociales, salas de fiestas de espectáculos y afines; actividades y establecimientos gubernamentales; comercio liviano minorista de todo tipo, con excepción de materiales de construcción y equipo pesado; parqueaderos públicos y privados; servicios funerarios complementarios.

Usos Prohibidos.- Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos en esta zona: Instalaciones de producción industrial, talleres de mecánica y metalmecánica, aserrios, lavanderías industriales estaciones de servicios para vehículos; fábricas y depósitos para materiales de construcción.

ZONA III. ZONA DE USO MIXTO (Z.U.M)

Es aquel sector que por las características propias de su entorno, permite desarrollar urbanísticamente el área con usos más amplios y diversificados, respetando una normatividad preestablecida. Por su localización dentro del conjunto urbano, ayudara a fortalecer el desarrollo económico de la población asentada en ella y las zonas de desarrollo en procesos de consolidación.

Uso Principal.- El uso principal de esta zona es de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; comercio liviano(Cafeterías, droguerías, papelerías, misceláneas, entre otras);.

Uso Compatible.- Pequeña y mediana industria manufacturera; Talleres de bajo impacto ambiental, servios de tevecable.

Uso Prohibido.- Industria pesada o semipesada y bodegaje.

ZONA IV. ZONA DE DESARROLLO POTENCIAL (Z.D.P)

Son zonas orientadas a dar mayor solidez a áreas en proceso de construcción o remodelación dentro de las áreas urbanas. Se encuentran en proceso de formación y sus potencialidades urbanísticas son amplias y genéricas, predominantemente en vivienda.

Uso Principal.- El uso principal de esta zona es la vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; comercio liviano.

Uso Compatible.- Usos necesarios para complementar el equipamiento comunitario: Iglesia, Salud, parques etc.

Uso Prohibido.- Industria pesada o semipesada y bodegaje.

ZONA V. ZONA DE DESARROLLO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

(Z.D.V.I.S)

Dentro de este grupo se consideran aquellos sectores que por su naturaleza y características urbanas, permiten desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social, sin alterar el desarrollo urbano circundante ni atentar con los usos de áreas aledañas.

Uso Principal.- El uso principal de esta área urbana es la de programas de Vivienda de Interés Social unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar.

Uso Compatible.- Usos necesarios para complementar el equipamiento comunitario: Iglesia, Salud, parques etc.

Uso Prohibido.- Industria pesada o semipesada y bodegaje.

ZONA VI. ZONA DE DESARROLLO SIN CONSOLIDAR

Corresponde a este grupo sectores en proceso de formación, orientado a dar mayor solidez a áreas en desarrollo

Uso Principal.- Vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar; comercio liviano

Uso Compatible.- Usos necesarios para complementar el equipamiento comunitario: iglesia, salud, parques, etc; Industria manufacturera, talleres de bajo impacto ambiental.

Uso Prohibido.- Industria pesada o semipesada y bodegaje

ZONA VII. ZONA INSTITUCIONAL DEPORTIVA, CULTURAL Y RECREATIVA (Z.I.D.C.R)

Se aplica a aquellas áreas destinadas exclusivamente a establecer proyectos de gran impacto social especialmente en el área cultural

Uso Principal: Instituciones Educativas, recreativas y deportivas

Uso Compatible: Usos necesarios para complementar el equipamiento comunitario: Iglesia, salud, parques, etc.

Uso Prohibido: Comercio, talleres, industria pesada o semipesada y bodegaje

A. Zona Suburbana, que comprende el área consolidada del centro poblado de la Candelaria, y sus áreas anexas. Su crecimiento debe ajustarse a lo dispuesto y definido en las normas urbanísticas establecidas para el área urbana.

B Zona Rural, que comprende todas las áreas y predios de la jurisdicción municipal que no forman parte de la zona urbana.

ARTÍCULO 53. AREA DE LA ZONA URBANA: Adiciónese el presente Artículo con relación a: El presente reglamento cubre el área de Ráquira al interior del perímetro urbano definido por acuerdo del Concejo Municipal de Ráquira.

ARTÍCULO 54. Adiciónese el presente artículo: **INTERVENCIONES PROHIBIDAS EN EL CENTRO.** Se prohíben las siguientes intervenciones:

- a. Ampliar o reducir el ancho de las calles.
- b. Modificar el paramento de las calles o rectificarlas.
- c. Abrir nuevas calles, salvo las previstas en urbanizaciones como vías de servicio, o las aprobadas previamente por la Secretaría de Obras Públicas dentro del Plan Vial.
- d. Ampliar o reducir las plazas, plazoletas o atrios.
- e. Abrir nuevas plazas o plazoletas, salvo las que den al interior en urbanizaciones.
- f. Modificar los paramentos de plazas y plazoletas.
- g. Desviar los cursos de los ríos y quebradas que atraviesan el casco urbano.
- h. Eliminar o disminuir el área de solares, camellones, ríos sin autorización de la Junta Municipal o la oficina encargada de este aspecto.
- i. Destruir las tapias que cierran los solares y huertas.
- j. Y en general, introducir cualquier modificación al trazado, topografía, geometría y ambiente en general.

ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 55: Ratifíquese el Artículo 59, el cual quedara igual: Entiéndese por Espacio Público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el plano correspondiente al Plan vial.

ARTÍCULO 56: Ratifíquese Artículo 60, el cual quedara así: El destino de los bienes de uso público en el espacio público de áreas urbanas, suburbanas y rurales no

podrá ser variado sino por el Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

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

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

SISTEMA VIAL RURAL

ARTÍCULO 57 Modificase el Artículo 63, el cual quedará así:

El sistema de Clasificación y Jerarquización vial municipal está conformado por:

Vías Regionales Secundarias (VRS): Aquellas vías que unen entre sí cabeceras municipales (centros urbanos del nivel B) o con los centros del nivel C (municipios con población inferior a 30.000 habitantes) y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía principal. En estas vías no se permite el estacionamiento; el retroceso debe ser de 20 metros a partir del borde de la calzada; los avisos que se permiten son vallas de propaganda a 10 metros de la calzada.

En el municipio de Ráquira se localizan cuatro (4) vías Regionales Secundarias, que corresponden a las siguientes: Centro urbano - Tinjacá, Centro Urbano Confites – Guacheta; San Miguel de Sema- Guacheta y Guachetá – Samacá (Troncal del Carbón).

Vías Terciarias o Vías de Penetración Rural (VPR): Aquellas vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas, o unen veredas entre sí. Algunas veredas tienen una o varias de estas vías. Según su función se clasifican en Vías Locales Principales; hay otros carreteables secundarios o menores llamadas Vías Locales Secundarias. El retroceso será de 10 metros a partir del centro de la calzada. **(Ver Mapa de Jerarquización Vial rural).**

ARTÍCULO 58: Adicionese el presenteEl sistema Vial Rural Actual y Proyectado se especifica en el **Anexo**. Y Mapa **(Ver sistema vial rural actual y proyectado).**

PLAN VIAL URBANO

Partiendo del hecho de encontrar un desarrollo urbano con grandes deficiencias en su organización espacial, determinada especialmente por una deficiente interacción vial en toda su área, se concluye que era inminente establecer un nuevo modelo de desarrollo urbano sujeto a las necesidades y condiciones de cada sector, barrio o lugar que componen la zona urbana.

De lo anterior, se desprende un ejercicio práctico y real, en el que se determinan las deficiencias de intercomunicación de todos y cada uno de los sectores urbanos, y se establece una trama urbana concordante con un desarrollo urbano interactivo que responde las necesidades de la colectividad.

ARTÍCULO 59: Modifíquese el Artículo 67, el cual quedará así: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto que debe estar de acuerdo con las normas urbanísticas que se encuentran en este Acuerdo.

PARÁGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el Artículo 66 del Acuerdo 002 de 2001, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregara las vías totalmente pavimentadas (vías principales), empedrado y/o adoquinado (vías de acceso), con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de Planeación Municipal. (**Ver mapa de vías**)

ARTÍCULO 60: Deróguese el Artículo 69 del Acuerdo No.002 de 2001.

ARTÍCULO 61: Adiciónese el presente artículo el cual quedara así Para efectos del presente Acuerdo se da una Clasificación, Jerarquización y Proyección del Plan Vial Urbano, el cual se clasifica a continuación:

Vía Urbana de Primer Orden (VU-1). Es la vía que desempeña el papel de distribuidora principal, con tráfico vehicular continuo de igual manera hay mayor desplazamiento peatonal. Se caracterizan por generar actividades comerciales a su alrededor. Interconectan los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios. Sus especificaciones deben permitir tráfico rápido de vehículos. Estas corresponden a la vía que del municipio de Tinjacá comunica a la población pasando por el parque del Divino Niño hasta el parque

Principal y de ahí a la salida a La Candelaria; de igual manera, la variante que une el parque del Divino Niño con la curva del predio de la señora Isabel Bautista; la que del Puente El Molinito comunica a la Plaza de Mercado a la salida para Capellania y la que del parque Principal une a la anterior en la Plaza de Mercado. (Ver mapa del Plan Vial Urbano).

Vía Urbana de Segundo Orden (VU-2). Es aquella vía que sirve de acceso directo a sectores residenciales o de enlace a vías principales, en la mayoría penetra hasta los límites de las comunidades; su diseño debe responder a los requerimientos del área servida. El tráfico vehicular no es muy continuo. Corresponde a las siguientes: vía que del Puente de la Quebrada de Las Ánimas comunica al Hotel Suaya a la entrada al barrio Santa Bárbara y que comunica al parque Principal antes de pasar por el Hotel Nenqueteva, del parque Principal continua a la salida para Mirque y Valero, y de la esquina de San Antonio a dar al Hogar Infantil a comunicar con el Puesto de Salud y por último, el tramo que va desde la curva ubicada cerca al predio de la señora Isabel Bautista a la entrada para el barrio El Pino.

Vía Urbana de Tercer Orden (VU-3). Interconecta los barrios entre si. Corresponden a las vías restantes de primero, segundo y peatonal urbana.

Vía Urbana Peatonal (VU-4). La función de estas vías es permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo barrio. Es una vía donde se restringe el paso de vehículos o no es apta para ellos. Se establece este tipo de vías para aquellas en las cuales se requiere un dominio del peatón por razones de protección y seguridad para el mismo, en algunos casos y en otros las condiciones topográficas así lo ameritan. Corresponden a la escalera que comunica la curva ubicada cerca del predio de la señora Isabel Bautista al frente de la Concentración Urbana "San Antonio" y la que va del pie del parque principal pasando por el Puente Colonial hasta el cementerio.

PARÁGRAFO: La anterior Clasificación Vial y el **Plan Vial** correspondiente se observa en el Mapa Urbano Actual y Proyectado.

SERVICIOS PÚBLICOS:

ARTÍCULO 62: Adiciónese el presente artículo el cual quedara así: Para la adecuada prestación de servicios públicos domiciliarios y servicios complementarios; se requiere una evaluación y proyección que garantice el funcionamiento espacial, con el fin de lograr una cobertura poblacional. En el

documento anexo y en el plan plurianual de inversiones se definen los sistemas actuales y proyectados de los servicios públicos (ver mapa).

NORMAS URBANISTICAS

GENERALIDADES

Adiciónese y/o modifíquese las normas urbanísticas para el municipio de Ráquira en el articulado siguiente:

ARTÍCULO 63 OBJETIVOS. El presente Acuerdo tiene como objeto fundamental regular y encausar el desarrollo físico de Ráquira, con la expedición de normas de urbanismo y construcción que permitan su crecimiento ordenado acorde con las necesidades de bienestar integral de sus habitantes.

ARTÍCULO 64. ALCANCES: Las disposiciones del presente Código son de obligatorio cumplimiento para todos los sectores públicos, privados y comunitarios que a través de sus actuaciones directas o indirectas intervienen en la conformación y transformación del espacio urbano, siendo igualmente obligatorio el sometimiento para todas las construcciones nuevas, reformas o ampliaciones en edificaciones existentes y demoliciones dentro del perímetro urbano definido en el presente Acuerdo. Igualmente para todos los procesos del loteo, parcelación, urbanización en todo el territorio.

SOBRE REGLAMENTACIÓN URBANA.

Con fundamento en las observaciones hechas al Esquema de Ordenamiento Territorial por parte de la Corporación Autónoma regional de Cundinamarca (CAR), se procedió a elaborar el correspondiente análisis de cada uno de los elementos constitutivos de la reglamentación urbana definida en el acuerdo No.028 y tomando como referencia las características propias del municipio, se establecieron los siguientes ajustes

Se realizaron algunas modificaciones de forma toda vez que existían vacíos en cuanto a la precisión de algunas normas generando ambigüedad al momento de tomar decisiones. Se ampliaron términos y se suprimieron regulaciones urbanísticas que no eran procedentes dentro de un óptimo desarrollo urbano.

Igualmente se hace referencia sobre el hecho de que la normatividad urbanística de Ráquira sea extendida a la zona suburbana de la Candelaria definida en el documento general, ya que el crecimiento urbanístico de estas zonas debe regularse al unísono con el área urbana sin que se dejen elementos sueltos al momento mismo del crecimiento normal de esas áreas en proceso de consolidación.

Se modifico lo correspondiente a las Zonas Homogéneas Morfológicas Urbanas, partiendo del hecho de que las propuestas inicialmente no son muy claras ni precisas, en cuanto a las potencialidades y realidades del sector urbano. Por tal razón se planteo la conformación de una nueva zonificación mas ajustada a las condiciones espaciales y estructurales del uso y comportamiento del desarrollo urbano, logrando establecer una homogenización de los sectores que lo componen.

Creemos oportuno hacer referencia sobre el establecimiento de zonas de expansión con la salvedad de que esta sea constituida para la concentración y organización dentro de ella, de los servicios públicos complementarios tales como: Terminales de transporte, Centros de Abastecimiento y Mercadeo, Estaciones de servicio para vehículos, Parqueaderos, Áreas de almacenamiento de cargas entre otros.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 65. OBLIGATORIEDAD DE LAS LICENCIAS Y PERMISOS. Toda parcelación, urbanización, construcción, ampliación, adecuación, restauración, modificación, cerramiento y demolición que se realice dentro del territorio municipal, requiere de la respectiva licencia o permiso, de acuerdo con las disposiciones existentes a nivel nacional, especialmente con el Decreto 2111 de Agosto 28 de 1.997, Ley 361 de 1.997 y Ley 12 de 1.987.

ARTÍCULO 66. LICENCIAS Y PERMISOS. Las licencias de Urbanismo y Construcción serán expedidas por la oficina de planeación Municipal de acuerdo a la ley y lo contemplado en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 67. TITULARES DE LAS LICENCIAS. Serán titulares de las

licencias de urbanización, parcelación o construcción, restauración y demolición, los propietarios de los respectivos inmuebles; de los permisos, sus propietarios y poseedores, y del certificado de delineación urbana, sus propietarios.

No serán titulares de una licencia o de un permiso, los adquirientes de inmuebles resultantes de la parcelación, urbanización o construcción realizadas al amparo de una licencia o de un permiso.

La expedición de la licencia o del permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión.

PARÁGRAFO. La licencia y el permiso recaen sobre el inmueble y producirán todos sus efectos aún cuando éste sea posteriormente enajenado.

ARTÍCULO 68. RESPONSABILIDAD DEL TITULAR. El titular de la licencia o del permiso, será el responsable de cumplir todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente, por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de las mismas.

ARTÍCULO 69. TÉRMINO DE LA LICENCIA. Las licencias de Urbanismo y construcción se expedirán por el término de año y medio, prorrogables por seis meses más.

ARTÍCULO 70. CONTROL URBANO. La Alcaldía, a través de su oficina de Planeación, o la que haga sus veces, durante la ejecución de las obras deberá vigilar el cumplimiento de lo estipulado en las licencias y/o permisos urbanísticos y arquitectónicos de conformidad con las normas de construcción.

ARTÍCULO 71. NORMAS PARA LAS EMPRESAS O UNIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de licencias de urbanismo, construcción, ampliación y remodelación o restauración en el perímetro urbano se deberá, contar con la disponibilidad de prestación de los servicios públicos domiciliarios, expedida por la empresa respectiva.

PARÁGRAFO. Una vez expedida la disponibilidad definida por parte de la empresa prestadora de un servicio público esta se obligará a garantizar el servicio ofertado.

Entiéndese por disponibilidad definida la existencia física de: Plan de diseño, programa, tiempo para construcción y puesta en marcha del servicio por parte de

la respectiva entidad.

AMBITO DE APLICACION

El presente acuerdo reglamenta el área urbana de Ráquira y las áreas suburbanas de La Candelaria y Agua buena. Sus disposiciones se refieren por lo tanto a la conservación, restauración, mantenimiento de los inmuebles existente, la construcción de obra nueva, usos, subdivisión de predios, alturas, paramentos, licencias y demás aspectos que se relacionan con las edificaciones públicas y privadas, así como a lotes, solares, predios y el ordenamiento del espacio público en el área urbana y suburbana.

ARTÍCULO 72 PRELACION DE LAS PRESENTES NORMAS: El presente acuerdo contempla las normas y las disposiciones generales sobre el ordenamiento urbano del esquema de ordenamiento para el Municipio y prevalece sobre ellas en todo lo concerniente al manejo, control y defensa del patrimonio inmueble de Ráquira, al tenor de lo dispuesto en la Ley 163 de 1959 y en su decreto reglamentario 264 de 1963.

INSTANCIAS Y COMPETENCIAS

ARTÍCULO 73. APLICACIÓN DE LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN. La aplicación de esta reglamentación y la adecuación de las políticas que de ellas se deriven sobre conservación, preservación y restauración del centro del municipio de Ráquira, así como la urbanización de su área son funciones del Gobierno Municipal, el cual seguirá en esta materia los lineamientos y criterios existentes sobre este aspecto de acuerdo con lo previsto en la Ley 163 de 1959 y las normas legales aplicables para cada caso.

ARTÍCULO 74. SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y PLANEACIÓN MUNICIPAL: Las siguientes funciones se adicionan y/o aclaran las existentes para la Secretaria de Obras y Planeación de Ráquira.

- a. Por solicitud de los interesados, indicar las normas que este reglamento estipule para los predios y señalar las demarcaciones que se aplicaran para la elaboración de proyectos de arquitectura o de urbanismo.
- b. Recibir solicitudes de trámite de la Junta de Planeación municipal de Ráquira.
- c. Expedir licencias y permisos para adelantar obras para las actividades o usos a que se vayan a destinar los inmuebles dentro del perímetro urbano, áreas suburbanas y área urbana, previa autorización de la Entidad correspondiente.
- d. Ordenar la suspensión de toda obra o construcción que carezca de licencia de aprobación, o contravenga de alguna manera lo dispuesto en esta reglamentación y autorizar la reapertura de dicha obra o construcción cuando se compruebe mediante planos, que cumplirá con los requisitos que la oficina de Planeación Municipal le señale de conformidad con esta Reglamentación.
- e. Imponer las multas a que sean acreedoras quienes contravengan la legislación vigente y el presente acuerdo.

ARTÍCULO 75. JUNTA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. Crearse la Junta de Planeación Municipal como Ente asesor y decisorio del municipio, cuyas funciones serán:

- a. Funciones.
 1. Asesorar y apoyar a la oficina de planeación Municipal en la interpretación y aplicación de las normas y procedimientos contenidos en el presente acuerdo y demás instrumentos normativos conexos.
 2. Resolver consultas que sobre urbanizaciones, construcciones, actividades productivas y sociales o cualquier aspecto relativo al desarrollo y ordenamiento urbano planteen las Entidades del sector público y los ciudadanos, dando su visto bueno o no para cualquier tipo de situación, materia de su competencia.
 3. Fallar sobre apelaciones que presenten los afectados por decisiones de la oficina de planeación y relativas al otorgamiento o negación de licencias de urbanización, construcción, funcionamiento, manejo y alteración de recursos naturales y otros aspectos de ordenamiento y desarrollo urbano.
 4. Dictar su propio reglamento interno de funcionamiento.
 5. Velar por el estricto cumplimiento de la normatividad expresa en este acuerdo.
 6. Otras funciones que le asigne el concejo municipal, el alcalde Municipal y la ley
 7. Hacer cumplir las disposiciones incluidas en la presente reglamentación.

8. Estudiar los proyectos de construcciones, mejoras, ampliaciones, reformas, parcelaciones, urbanizaciones, restauraciones y reparaciones que sean elaboradas por los particulares o por organismos del Estado, para ser realizados dentro del perímetro urbano, incluyendo sus zonas de reserva Ambiental; aprobarlos cuando sean de conveniencia para Ráquira, rechazarlos con las observaciones que sean pertinentes, o cuando la Junta lo considere necesario.

9. Desarrollar y promover campañas orientadas a la conservación de Ráquira.

10. Dar solución a los proyectos que se propongan en terrenos que, por especificaciones y/o características no estén estipuladas en la norma.

b. Estructura orgánica.

1. La Junta de Planeación estará integrada por los siguientes miembros:

- El Alcalde Municipal, quien la presidirá, con suplencia del Secretario de Planeación.
- Secretario de Planeación Municipal.
- Dos representantes del Concejo Municipal de Ráquira.
- Un representante de los Artesanos del municipio.
- Un representante de la ciudadanía.
- Un representante de las ONGs municipales constituidas legalmente.
- El Personero municipal
- Un Representante de la juntas de acción comunal
- Profesionales del municipio (ingenieros, arquitectos) especializados en el área

2. Los miembros de la Junta de Planeación cumplirán sus funciones en forma ad-honorem.

3. Los miembros de la Junta de planeación Municipal que tramiten consultas ante esta, no podrán tomar parte en las deliberaciones en las cuales tales consultas sean tramitadas por la junta. Su participación invalida ipso-facto cualquier decisión que tome la junta al respecto.

PARÁGRAFO: Los fallos de la Junta de Planeación sobre las apelaciones agotan los recursos contra las decisiones de la oficina Asesora de Planeación Municipal, sin perjuicio de todos los demás derechos que la Ley otorga a las Entidades Públicas y privadas y a los ciudadanos particulares. Estos fallos deben producirse dentro de un plazo máximo de 60 días calendario a partir de la fecha de interposición de los recursos. En caso contrario la petición planteada en el recurso se considera

aceptada para todos los fines de interpretación y de aplicación del acuerdo y los reglamentos de control del desarrollo urbano.

ARTÍCULO 76. EL SECRETARIO La Secretaria de la Junta de Planeación la ejercerá el Secretario de Obras y Planeación Municipal; El Secretario levantará el acta de la reunión y la incluirá en el Libro de Actas de la Junta, el cual estará al cuidado de la Alcaldía Municipal.

ARTÍCULO 77. PERIODICIDAD DE SUS REUNIONES. La Junta de Planeación Municipal de Ráquira se reunirá de ordinario una vez al mes. El Secretario a su juicio o a petición de cualquiera de los miembros de la Junta, podrá convocar las sesiones extraordinarias que sean necesarias. Toda convocatoria se hará por escrito con ocho días de anticipación e incluirá la agenda y orden del día que se trabajará en la reunión.

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 78. DERECHOS DE LOS CIUDADANOS. Todo residente permanente o no del municipio, tiene derecho a gozar de los espacios públicos y a exigir de las autoridades Municipales la preservación de la buena calidad del ambiente urbano, así como a gozar de luz, ventilación, tranquilidad y seguridad de su vivienda y en su lugar de trabajo y obtener el amparo de la autoridad cuando esos derechos le sean violados, como lo prevén la Constitución, las Leyes y normas concordantes.

ARTÍCULO 79. DERECHOS ADQUIRIDOS POR LOS PARTICULARES. Se reconocen los derechos adquiridos por los particulares con arreglo a Ley, sobre los predios y espacios del área Urbana de la localidad. En cuanto a su ejercicio, tales derechos estarán sujetos a las disposiciones de esta Reglamentación y a lo dispuesto por la Constitución Nacional.

ARTÍCULO 80. APELACIONES. Los propietarios que se consideren afectados por los derechos que hayan sido previstos por la presente norma, podrán acudir a los recursos de reposición ante la misma instancia y apelación ante la instancia superior correspondiente.

En todo caso será norma orientadora ajustarse al espíritu del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 81. DEBERES DE LOS PARTICULARES. Es deber de todos los vecinos de Ráquira velar por la buena conservación de todos los inmuebles y ajustarse a las normas expedidas por el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 82. DEBERES DE LOS VECINOS. Es deber de todos los vecinos del Municipio de Ráquira velar por el correcto uso de los inmuebles y espacios públicos, y dar cuenta a las autoridades del mal uso de que de ellos se haga o de las irregularidades que se presenten, sea por invasión, uso no permitido, molestias por ruido, olor, empleo de materiales explosivos o inflamables, limitación en vista o iluminación causada por cualquier residente o propietario.

VIGENCIA Y REVISION DE LA REGLAMENTACION

ARTÍCULO 83. VIGENCIA Y MODIFICACIÓN. Para su plena validez, la presente reglamentación requiere de la aprobación del Concejo Municipal de Ráquira.

PARÁGRAFO La Junta de Planeación Municipal de Ráquira, llevará un archivo de todos los proyectos, acuerdos y resoluciones que se estudien y acojan en su seno.

DEFINICIONES

ARTÍCULO 84. GLOSARIO DE TÉRMINOS OFICIALES. Para los efectos de esta Reglamentación se adoptan las definiciones de términos empleados que aparecen en. Anexo Glosario Oficial de Términos.

NORMAS PARA LOS INMUEBLES

CRITERIOS DE INTERVENCION

ARTÍCULO 85. CLASIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES Los inmuebles del centro de Ráquira están clasificados según el uso determinado para cada uno de ellos, en las categorías que se definen a continuación y que aparecen identificados en el plano general

- Conservación histórico-cultural
- Conservación Tipologica
- Conservación Parcial.
- Conservación Especial
- Reestructuración
- Obra Nueva.
- Conservación ambiental

ARTÍCULO 86. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTORICO-CULTURAL

Están sujetos a la categoría de conservación histórico-cultural, los inmuebles que poseen calidades excepcionales en el ámbito de la historia Urbana de Ráquira y que se han convertido en memoria y asiento cultural de la ciudad.

ARTÍCULO 87. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN TIPOLOGICA.

Esta sujeta a la categoría de conservación Tipológica, los inmuebles que contienen reconocidas calidades arquitectónicas, históricas y del paisaje urbano, que se han mantenido con el paso del tiempo y por medio de los cuales es posible entender el Desarrollo Urbano de Ráquira.

ARTÍCULO 88. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN PARCIAL.

Están sujetos a la categoría de conservación parcial, aquellos inmuebles que perteneciendo a las tipologías tradicionales han sufrido transformaciones que los han deformado, por lo tanto ha de cuidarse que las intervenciones que en ellos se realicen mantengan las características arquitectónicas que aún poseen y no afectan ambiental, estética ni arquitectónicamente a los conjuntos de inmuebles.

ARTÍCULO 89. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN ESPECIAL.

Están sujetos a la categoría de conservación especial, los inmuebles cuyas características arquitectónicas y de organización especial, los hacen singulares en la localidad, por lo que es necesario conservarlos. Las acciones sobre estos inmuebles están dirigidas a preservar las características estructurales originales del inmueble, al igual que las intervenciones posteriores que revistan interés histórico o artístico, enfatizando los elementos y valores que así lo ameriten.

ARTÍCULO 90. INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN.

Están sujetos a la categoría de reestructuración, los inmuebles edificados en el área urbana que por sus condiciones de deterioro o de características deficientes en sus componentes constructivos, atentan contra la seguridad y el bienestar de sus habitantes y la comunidad en general. .

ARTÍCULO 91. PREDIOS DE OBRA NUEVA.

Están sujetos a la categoría de obra nueva de predios sin edificaciones, aquellos productos de la demolición de un inmueble de valor alguno para la zona y los que pertenecen a ruinas no recuperables que pueden ser objetos de demolición; las acciones en estos predios (edificación, loteo o urbanización) están dirigidas a preservar las características y

valores Arquitectónicos del área urbana.

ARTÍCULO 92. PREDIOS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL. Están sujetos a la categoría de Conservación Ambiental de los espacios que poseen calidades paisajistas y de ambiente natural. Así como aquellos que pueden estar en función institucional como áreas de uso público para actividades de recreación y deporte. Las acciones en estos espacios tienen por objeto la recuperación y preservación de los recursos naturales, así como su adecuación para actividades recreativas de la comunidad.

NORMAS PARA LA CONSERVACION HISTORICO-CULTURAL.

ARTÍCULO 93. ACCIONES. Las acciones sobre inmuebles de la categoría de Conservación histórico-cultural están dirigidas a proteger el bien cultural en su totalidad, esto es su volumen edificado, distribución espacial, sistema portante (muros y estructura de cubiertas), cada una de sus partes y elementos arquitectónicos, así como el predio en que se ubica; a garantizar su conservación en óptimas condiciones y a enfatizar o señalar, del mismo modo, los elementos y valores que así lo ameriten como perfiles de la cuadra.

ARTÍCULO 94 OBRAS PERMITIDAS. En las edificaciones clasificadas en esta categoría se admiten intervenciones de: Mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, liberación, reintegración y restauración.

ARTÍCULO 95. NORMAS ESPECÍFICAS. Todas las intervenciones en inmuebles clasificados como conservación histórico-cultural deben ajustarse a las siguientes normas:

- a. No se permite la demolición de muros antiguos, aleros, el cambio de las pendientes originales de los tejados, la apertura, clausura o reemplazo de puertas o ventanas, la destrucción de tapias o cercamiento de predios. Se permite la recuperación de antiguos vanos clausurados, justificada mediante exploración.
- b. Para pintura de fachadas, culatas y vallados se admite únicamente el blanqueamiento o teñida con colorantes minerales usados tradicionalmente. Para la madera se recomienda la recuperación de los colores tradicionalmente determinados.

- c. Los inmuebles que hayan sido desprovistos de pañete ya sea este interior o exterior, deben reponerlo utilizando los materiales originales.
- d. Se deben conservar y mantener las portadas, cornisas, yeserías y en general los elementos ornamentales originales existentes.
- e. No se admite la construcción entre pisos o entre suelos u otros elementos que altere el espacio interior original.
- f. No se permite la subdivisión del predio, ni la ampliación del volumen construido del inmueble, clasificación tipológica y que aparecen en la lista de inmuebles de conservación.
- g. No se permite cubrir los patios con cubiertas de ningún material; salvo previo estudio de la junta.

NORMAS PARA LA CONSERVACION TIPOLOGICA Y PARCIAL.

ARTÍCULO 96. CLASIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES. Los inmuebles de conservación tipologica y de conservación parcial se clasifican según el tipo arquitectónico asignado así:

1. Casas Patio Central
2. Casas de patio lateral en “C”
3. Casas de patio lateral en “L”
4. Casas de Crujía Frontal
5. Casas Atípicas de Crujía Perpendicular
6. Casas Atípicas aisladas

PARÁGRAFO Para las casas Atípicas se dan normas especiales de ampliación. Consignadas en la ficha Tipología anexo 6.

ARTÍCULO 97. ACCIONES. Las obras en los inmuebles de las categorías de conservación Tipológica y Parcial, tienen por objeto la adaptación de estas construcciones a condiciones normales de habitación o uso, sin llegar a afectar los elementos que definen el tipo arquitectónico, ni intervenir con materiales incompatibles la zona de conservación.

La adaptación del inmueble por lo tanto, debe partir de la preservación,

recuperación y puesta en evidencia de los elementos formales y estructurales de la edificación, entre los cuales se señalan: la fachada, con todos sus elementos arquitectónicos tales como vanos de puertas y ventanas, carpinterías, portadas, sopórtales, rejas, celosías, tejadillos, aleros, áticos y cornisas; los espacios de carácter singular tales como el salón, el comedor, el zaguán, los pórticos galerías de muros principales y/o antiguos, los patios y traspacios en su calidad de espacios abiertos, los elementos de cubierta tales como armaduras, soportes, cielo raso, y los recubrimientos de estos como la teja de barro.

ARTÍCULO 98. OBRAS PERMITIDAS Las obras permitidas en inmuebles de conservación Tipológica son: Mantenimiento, reparaciones locativas, Consolidación, liberación, reintegración, acondicionamiento, adecuación funcional, subdivisión bajo régimen de copropiedad, ampliación, reconstrucción, remodelación.

PARÁGRAFO 1. La definición de las obras permitidas en esta categoría aparece en el Anexo 4 (Tipos de Obra)

PARÁGRAFO 2. En los inmuebles clasificados en la categoría de conservación Parcial se permite la subdivisión Física.

ARTÍCULO 99. CASAS ATÍPICAS. Los proyectos de ampliación y subdivisión en inmuebles clasificados como casas Atípicas Aisladas y Casas Atípicas de Crujía Perpendicular, están condicionadas al estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO. Las normas específicas para las intervenciones en inmuebles de conservación Tipológica son las mismas que afectan el desarrollo de los proyectos en las casas Atípicas Aisladas y Casas Atípicas de Crujía Perpendicular.

ARTÍCULO 100. NORMAS ESPECÍFICAS. Todas las intervenciones en inmuebles clasificados como Conservación tipologica y parcial deben ajustarse a las siguientes normas:

- a. No se permite la demolición de ningún muro antiguo o principal, permitiéndose solo la comunicación de espacios mediante la apertura de vanos con un ancho no superior a 1.20m. y una altura máxima de 2.05 m. o lo que marque el prototipo de las existentes.
- b. No se permite la apertura de nuevas puertas y vanos; sin estudio previo por parte de la Junta de Planeación Municipal y con fin justificado; tampoco se

pueden clausurar o reemplazar vanos de puertas o ventanas antiguas; se permite la liberación de aquellos vanos que existieron y que fueron clausurados, debidamente documentados mediante fotos antiguas o testigos existentes en la edificación.

- c. En inmuebles de conservación parcial se permite la apertura de una nueva puerta, cuando exista subdivisión física aplicando el criterio del literal a.
- d. Las carpinterías originales se deben conservar junto con sus taches, chapas, goznes, postigos, vidrieras y demás elementos que posea

ARTÍCULO 101. CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS CRUJÍAS La construcción de nuevas crujías en edificaciones de conservación tipologica o conservación parcial, se realizara en correspondencia con el tipo arquitectónico a que pertenezca el inmueble y las normas establecidas en la ficha tipologica respectiva.

PARÁGRAFO. Las fichas tipologicas se encuentran en el Anexo 4 de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 102 Índice de Ocupación, patios, traspacios y solares. Se deben ajustar a lo establecido en la respectiva ficha tipologica y se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO 5 INDICE DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

	PATIOS	TRASPATIOS	SOLARES
Lado Mínimo	5.00 mts	4.00 mts	> a 12 mts.
Área Mínima	25.00 mts ²	16.00 mts ²	80mts ²

PARÁGRAFO 1. En lotes con fondo menor a 25 mts. No se exige solar.

PARÁGRAFO 2. Las dimensiones de los patios y traspacios se tomarán desde el borde del alero de la respectiva cubierta.

ARTÍCULO 103. RETIROS. En los casos en que las nuevas construcciones afecten las condiciones de iluminación y ventilación de un espacio de la construcción original del inmueble, estas deberán guardar un aislamiento mínimo de 3 (tres) metros.

ARTÍCULO 104. SOBREELEVACIÓN DE CRUJÍAS. Las condiciones para la

sobreelevación de crujías nuevas o existentes son las siguientes:

- a. No se permite la sobreelevación en la crujía o crujías que conforman el núcleo original de los inmuebles.
- b. No se permite la sobreelevación de crujías laterales.
- c. Solo se permite sobreelevación en las crujías de fondo, siempre y cuando su construcción no afecte las condiciones de iluminación y ventilación de las construcciones originales.
- d. La Sobreelevación en edificaciones esquineras deben ser estudiadas y aprobada por la junta de Planeación Municipal de acuerdo a los lineamientos que se den en la ficha tipologica respectiva.

PARÁGRAFO. Todas estas intervenciones deben realizarse en concordancia con el tipo arquitectónico a que pertenezca el inmueble y con las normas establecidas en la respectiva ficha tipológica y además debe conservar el volumen anterior.

ARTÍCULO 105. EMPATE DE CUBIERTAS. Las cubiertas de la nueva crujía deben empatar con las cubiertas preexistentes en altura, pendientes y aleros. Las resultantes de sobreelevar crujías deben mantener las pendientes de las cubiertas originales.

ARTÍCULO 106. Solo se permite en inmuebles de conservación especial y los predios resultantes deben ajustarse a las siguientes normas:

- a. El área mínima del lote por unidad de vivienda será de 200 m².
- b. Los inmuebles resultantes de la subdivisión deberán tener patio, y traspatio si el fondo del predio lo permite; estos deberán ajustarse a las medidas mínimas establecidas en la presente norma y en la ficha tipológica respectiva.
- c. No se permite la partición física de espacios tales como el zaguán, el salón, el comedor, los patios, traspacios y las circulaciones sobre estos.

ARTÍCULO 107. NORMAS PARA LA SUBDIVISIÓN BAJO RÉGIMEN DE COPROPIEDAD. Se permite, siempre y cuando las unidades resultantes se ajusten a las siguientes normas:

- a. El área mínima para cada unidad de vivienda resultante será de 25 m². Cuadrados por cada alcoba que posea.

- b. El zaguán, los patios y traspatios, así como las circulaciones sobre estos, deben mantener su carácter como áreas comunales dentro de la edificación.
- c. Todo proyecto de copropiedad deberá poseer su acceso desde un área común directamente.

PARÁGRAFO. Las fichas tipológicas que se encuentran en el Anexo 4 orientan estas intervenciones.

ARTÍCULO 108. DEMOLICIONES EN EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN TIPOLOGICA.

Las demoliciones que se efectúen en edificaciones de conservación tipológica, solo pueden ser autorizadas por el Concejo de Monumentos Nacionales y deben estar acompañadas del proyecto que se propone en reemplazo.

PARÁGRAFO. Los proyectos que sean propuestos en sustitución de dichas demoliciones, deben acogerse a las normas del presente capítulo.

NORMAS PARA LA CONSERVACION ESPECIAL

ARTÍCULO 109. ACCIONES SOBRE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN ESPECIAL;

Las acciones sobre inmuebles de conservación especial van dirigidas a proteger el inmueble en su totalidad, a conservar las condiciones singulares de espacialidad, sistema estructural, valores artísticos y en general las partes y elementos de su arquitectura.

ARTÍCULO 110. OBRAS PERMITIDAS. Las obras permitidas de esta categoría serán, mantenimiento, reparación locativa, adecuación bajo régimen de copropiedad, consolidación, reintegración, reestructuración y ampliación.

ARTÍCULO 111. NORMAS ESPECÍFICAS. Todas las intervenciones en inmuebles clasificados como de Conservación Especial deben ajustarse a las siguientes normas:

- a. No se permite la demolición de aleros ni el cambio de las pendientes originales de las cubiertas.

- b. Se puede recuperar vanos antiguos previamente documentados.
- c. Todos los inmuebles que hayan sido desprovistos de pañetes exteriores o interiores, se les debe reponer en sus materiales originales.
- d. Todos los elementos ornamentales originales del inmueble deben ser conservados.
- e. No se permite la construcción de entresijos u otros elementos que alteren el espacio original del inmueble.
- f. Se permite el cambio de la actividad original por otras que sean compatibles con las características del inmueble y con los usos asignados al respectivo sector.
- g. No se permiten sobreelevaciones.
- h. Las obras de ampliación y adecuación se harán previo estudio de cada caso por parte de la Junta de Planeación Municipal de Ráquira atendiendo la conformación espacial, la ocupación y la integración con los predios vecinos.

NORMAS PARA LA REESTRUCTURACION Y LA OBRA NUEVA.

ARTÍCULO 112. ACCIONES. Las obras en inmuebles de reestructuración deben ir dirigidas a corregir la condición urbana de las construcciones que por sus características (originales o por intervenciones) deben ser modificadas para integrarlas de manera adecuada para el sector Antiguo.

ARTÍCULO 113. OBRAS PERMITIDAS. Las obras que se permiten en esta Categoría son: Adecuación, adecuación funcional, ampliación acondicionamiento, demolición, mantenimiento, remodelación, reparación y subdivisión; las obras deben registrarse por los parámetros normativos específicos para el desarrollo de nuevas construcciones.

ARTÍCULO 114. NORMAS ESPECÍFICAS. Las intervenciones que se hagan en inmuebles clasificados en las categorías de reestructuración y obra nueva deben registrarse específicamente por las siguientes normas:

- a. Alturas.

La altura máxima permitida de los inmuebles y predios ubicados en el área Urbana de Ráquira debe procurarse el empate volumétrico a través del diseño arquitectónico con las construcciones contiguas aun en los predios esquineros.

- b. Cubiertas.

El material para las cubiertas en la teja de barro tradicional. En caso de colindar con un inmueble clasificado como conservación Tipológica o conservación parcial debe

conservar las pendientes y los aleros de los tejados que presenta dicha construcción.

c. Balcones.

En el caso que un proyecto incluya balcones, la Junta de Planeación municipal deberá evaluar su conveniencia y particularidades en correspondencia con la sección de la vía donde se localiza.

d. Lotes mínimos de subdivisión.

Los lotes resultantes de la subdivisión deben ajustarse a las siguientes dimensiones:

- a. Frente mínimo: 7.00 mts.
- b. Fondo mínimo: 14.00 mts.
- c. Área mínima: 98.00 M2

e. Entrepisos

Se permite la construcción de entrepisos con una Altura mínima libre de 2.20 m y retiro de la fachada de 2.50 m. como mínimo; y su estructura debe ser independiente de la que posee el inmueble originalmente.

f. Tapias.

No podrán ser escalonadas y su altura no será inferior a 2.60 m. ni mayor de 4 .50 m. Todas las tapias deberán tener tejadillos sobre los muros y estar pañetadas. En caso de empatar con tapias antiguas continuaran con el mismo parámetro y altura. Se podrá destacar la puerta de ingreso mediante la sobreelevación del tejadillo hasta 6 m o dependiendo de las proporciones del diseño del portal.

g. Paramentos.

Sé prohíbe cualquier modificación a los parámetros antiguos predominantes. Las nuevas edificaciones deben mantener la línea de fachada del costado de manzana respectivo.

h. Demolición.

La demolición de una edificación esta sujeta al visto bueno de la Junta de Planeación Municipal y será negada cuando a su juicio, el proyecto planteado en su reemplazo, afecte el carácter del tramo de calle o espacio público en que se ubica.

ARTÍCULO 115. INDICES DE OCUPACIÓN, CONSTRUCCIÓN, PATIOS Y AISLAMIENTOS: Los siguientes cuadros resumen las normas sobre índices de ocupación, construcción, patios y aislamientos para inmuebles de reestructuración y obra nueva. Se procurara que los nuevos patios colinden con el patio vecino si existe.

CUADRO 6 INDICES DE OCUPACIÓN, CONSTRUCCIÓN

CODIGO	AREA LOTE	UNIFAMILIAR		BIFAMILIAR	
		Indic. Ocupac.	Indic. Construí	Indic. Ocupac.	Indic. Construc
R-1	700 – 601	0.55	1.15	0.60	1.30
R-2	600 – 501	0.60	1.25	0.60	1.30
R-3	500 – 401	0.60	1.30	0.65	1.40
R-4	400 – 301	0.65	1.35	0.65	1.40
R-5	300 – 201	0.70	1.45	0.70	1.15
R-6	200 – 101	0.70	1.45	0.70	1.45
R-7	100 - 75	0.75	1.55	-	-

CUADRO 7 PATIOS SOLARES

	PATIOS	SOLARES
Lado mínimo	3.00 m.	5.00 m.
Area mínima	9.00 m2	25.00 m2

ARTÍCULO 116. USOS PROHIBIDOS. Los usos prohibidos son aquellos que se omiten en él artículo 83 del presente acuerdo.

PARÁGRAFO. La administración Municipal por medio de acto administrativo decidirá los términos para la reubicación de las actividades prohibidas que actualmente se encuentren en los diferentes sectores.

ARTÍCULO 117. DOTACIÓN DE SERVICIOS. Los requisitos particulares para el normal funcionamiento de las actividades en edificaciones nuevas o producto de adecuación y acondicionamiento, son los siguientes:

- a. Todo uso requiere de licencia de funcionamiento expedida por la Oficina de Planeación municipal.
- b. Todo local comercial debe disponer de las instalaciones correspondientes al uso autorizado de la licencia de funcionamiento.
- c. Los locales destinados a la venta de servicios, consultorios, restaurantes, oficinas peluquerías, etc., deben contar con instalaciones sanitarias; para el caso de expendio de bebidas y comidas. las dotaciones sanitarias deben estar separadas para hombres y mujeres en los casos. Los establecimientos hoteleros deberán disponer de servicio sanitario completo en cada habitación.
- d. Los establecimientos educativos deberán disponer de servicios sanitarios acordes con el número de estudiantes.
- e. Las edificaciones de carácter público deberán prever el montaje de sistemas convencionales contra riesgos de catástrofes naturales y artificiales.

NORMAS URBANAS ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 118. ALTURA MÁXIMA. La altura máxima de una edificación nueva, deberá cumplir con los requerimientos de área mínima del lote, de frente mínimo y de aislamiento posterior de acuerdo con el cuadro siguiente:

CUADRO 8 ALTURAS MÁXIMAS

Frente mínimo	Área mínima	Aislamiento posterior mínimo	Altura máxima
6.00	72	3.00	2 pisos y altillo

PARAGRAFO: No se incluyen en los predios localizados en las áreas de conservación

ARTÍCULO 119 EDIFICACIONES SIN AISLAMIENTO POSTERIOR. En sectores ya desarrollados se permitirán construcciones nuevas sin aislamiento posterior si existen culatas en los predios vecinos, pero se exigirá la autorización de los propietarios vecinos y se deberá proyectar patios interiores de iluminación.

En lotes con doble frente será aceptable la ocupación total del lote, siempre y cuando se cumplan con las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de todos los espacios que conforman la edificación

Para los lotes esquineros se aceptará como aislamiento posterior un patio diagonal a la esquina con lado mínimo igual al aislamiento exigido según la altura.

ARTÍCULO 120 VOLADIZOS. El voladizo deberá ser paralelo a las vías existentes y sus extremos perpendiculares a ellas no deben sobrepasar los 80 cms.

La altura libre mínima de un voladizo sobre andén será de 2.50 metros.

Para las construcciones ubicadas en sectores ya desarrollados se determinará el voladizo con base a las edificaciones colindantes y el tipo de voladizo predominante en la cuadra.

Los voladizos máximos permitidos en las construcciones nuevas se determinarán de acuerdo al ancho de la vía y de acuerdo con el ancho del andén más zona de protección o del ancho del antejardín así:

CUADRO 9 VOLADIZOS

	ANCHO DE LA VIA						
	10.00	9.00	8.00	7.00	6.00	5.00	4.00
Voladizo Máximo	80	80	80	.80	.60	.50	.40

ARTÍCULO 121. OCHAVAS. En las construcciones esquineras, cuando no exista antejardín, se deberán hacer ochavas ya sea en línea recta, quebrada o curva,

dentro de una circunferencia tangente a los lados de la edificación, con radio mínimo de 1.50 metros.

En las esquinas de los andenes y de los Antejardines se deberán hacer ochavas en forma circular con radio mínimo de 0.60 metros.

ARTÍCULO 122. El ancho mínimo de los andenes será de un metro con cincuenta centímetros (1.50) metros, con altura mínima de veinte (20) centímetros, pendiente transversal mínima de .1% y máxima de 5%. Los andenes con pendiente longitudinal superior al 8% deberán construirse con material antideslizante.

No se permitirá construir en el andén ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido, ni ubicar obstáculos como bolardos, canales, avisos, casetas y similares que impidan la circulación peatonal.

Es obligatorio construir rampas de acceso y salida en todos los andenes esquineros de las vías del municipio y en todos los andenes sin obstaculizar el paso normal del peatón, permitiendo la libre circulación de los discapacitados.

Los andenes secundarios construidos paralelos al andén principal para dar acceso a semisótano, sótanos o primeros pisos, se permitirán cuando el nivel de andén principal cumpla en sus dimensiones y demás especificaciones establecidas. Cuando esto se dé, deberá colocarse baranda de protección en la separación de los niveles para seguridad del peatón.

No se permitirá ningún tipo de construcción debajo del área de andén, excepto aquellas que hagan parte de las redes de servicio público.

En las calles con pendientes superiores al 22%, el andén podrá construirse en forma de escalinata con materiales antideslizantes; deberán producirse descansos cada 10 cm contrahuellas.

La partida de rampas para sótanos o semisótano no deberá quedar sobre la zona de andén, sino desde el paramento de la construcción.

En las urbanizaciones nuevas, el urbanizador o el propietario del inmueble deberán disponer de una franja verde de un (1.00) metro de ancho para que aisle la calzada vehicular del andén. Esto, conservando siempre la dimensión mínima exigida para la construcción de los andenes

Para regular el desarrollo de andenes en el área urbana y suburbana del

municipio de Ráquira, se fija en siguiente cuadro de dimensionamiento de andenes.

CUADRO 10 DIMENSIONAMIENTO DE ANDENES

ANCHO DE PARAMENTO	ZONA VERDE	ANDEN
Mayor de 12.00 Mts	1.00	2.00
Entre 12.00 y 10.01 Mts	0.50	1.50
Entre 10.00 y 8.01 Mts	0.00	1.50
Entre 8.00 y 6.00 Mts	0.00	1.50
Menores de 6.00 Mts	0.00	1.25

ARTÍCULO 123. ANDENES EN ZONAS COMERCIALES: En las vías principales, y en las zonas comerciales nuevas planteadas, los andenes deberán diseñarse de acuerdo con el perfil de la vía y de acuerdo con el flujo peatonal. El ancho mínimo para zonas comerciales será de 2 m. y zona de protección de 3 m. los cuales tendrán rampas de acceso y salida para discapacitados.

ARTÍCULO 124 ANTEJARDINES. En las urbanizaciones nuevas y zonas sin consolidar, deberán plantearse en todos los casos zonas verdes de protección entre el andén y el paramento de la construcción y sus medidas mínimas, se regirán por el siguiente cuadro:

No se permitirán construcciones o instalaciones permanentes o desmontables (marquesinas, parasoles fijos y afines, mostradores, mesas y sillas de servicio y otros artefactos) ni extensiones de establecimientos comerciales en los antejardines; tampoco se permitirán actividades productivas (Talleres, reparaciones de vehículos, exhibiciones de productos, extensiones de locales de restaurantes, cafeterías, bares y otros afines).

CUADRO 11 ANTEJARDINES

ANCHO DE VIA	ANTEJARDÍN MINIMO
Mayor de 12.00 Mts	3.50 Mts
Entre 12.00 y 10.01 Mts	3.00 Mts
Entre 10.00 y 8.01 Mts	2.50 Mts
Entre 8.00 y 6.00 Mts	2.00 Mts
Menores de 6.00 Mts	1.00 Mts

Los muros de protección del antejardín serán de una altura máxima de 0.40 metros y no se permite colocación de rejas o vallas.

Las escaleras y rampas de ingreso deberán desarrollarse a partir del paramento oficial de construcción hacia el interior de la edificación.

ARTÍCULO 125 GARAJES Y PARQUEADEROS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR.

CUADRO 12 TIPO DE VIVIENDA Y NÚMERO DE PARQUEOS

TIPO DE VIVIENDA	NUMERO DE PARQUEOS
Estrato 1 y 2	Puede no plantearse
Estrato 3 y 4	1 garaje por vivienda y un parqueo por cada cinco viviendas para visitantes.
Estrato 5 y 6	2 garajes por vivienda.

ARTÍCULO 126. PARQUEADEROS PARA ZONAS COMERCIALES. Para locales nuevos individuales en zonas ya desarrolladas, pueden no plantearse Parqueadero, siempre y cuando el área del local no supere los 100 metros cuadrados o esté ubicado sobre una vía peatonal.

Para los locales de más de 100 m. y para los nuevos centros comerciales deberá cumplirse con las siguientes condiciones de parqueadero para compradores.

- 2 Parqueaderos por cada unidad comercial o
- 1 Parqueadero por cada 50 metros cuadrados de área comercial vendible.

Las zonas de descargue, deberán localizarse fuera de las vías públicas y permitir el tráfico de los vehículos requeridos en cada caso para las operaciones descargue.

PARÁGRAFO. Un parqueadero con medidas y señalización necesarias para personas con movilidad reducida, de 3.30 de ancho por 5 de largo y próximo a las rampas.

ARTÍCULO 127. PARQUEADEROS PARA LA INDUSTRIA. Para las industrias de los grupos 1 y 2 se deberá diseñar parqueadero y zonas de descargue de acuerdo con estudios específicos realizados para cada caso.

URBANIZACIONES

ARTÍCULO 128. LICENCIAS DE URBANISMO Y DE CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEAS.

Todas las parcelaciones o procesos de urbanización deberán obtener la respectiva licencia de urbanismo antes de iniciar las obras de infraestructura. Para la ejecución de las obras de arquitectura deberá obtenerse la licencia de construcción. El urbanizador podrá obtener, si lo desea, simultáneamente licencia de urbanismo y de construcción.

ARTÍCULO 129. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN PARCIAL. A la solicitud de la licencia de urbanismo deberá adjuntarse los planos arquitectónicos de anteproyecto para la aprobación de los mismos por parte de la oficina Municipal de Planeación. Sin embargo, para la realización de las obras arquitectónicas, por parte de los urbanizadores o de los compradores de los lotes deberá obtenerse la respectiva licencia de construcción, previa presentación del proyecto definitivo. Los urbanizadores podrán solicitar licencia de construcción parcial para un número determinado de unidades de vivienda y paulatinamente solicitar licencias parciales, de acuerdo con el avance de los trabajos.

ARTÍCULO 130. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. Para todas las urbanizaciones y/o parcelaciones incluyendo las denominadas de interés social se deberá considerar en los estudios pertinentes, el mantenimiento, la conservación, la protección y el mejoramiento ambiental, con el fin de lograr propuestas urbanas integradas al medio físico natural.

El urbanizador o parcelador deberá dotar de obras de protección ambiental a las urbanizaciones, de conformidad con las normas y reglamentación vigente.

ARTÍCULO 131. CONDICIONES MÍNIMAS DE TODA URBANIZACIÓN. Todo proyecto de urbanización debe diseñarse de tal manera que reúna las siguientes condiciones y/o características.

1. Que se provea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.
2. Que se ajuste de forma adecuada a las condiciones topográficas.
3. Que exista la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada uno de los lotes de la urbanización.
4. Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.
5. Que los lotes resultantes sean fácilmente deslindables.
6. El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de infraestructura vial totalmente terminada, de servicios públicos (Acueducto, alcantarillado, energía, Alumbrado Público, Instalaciones para Gas por ducto), zonas verdes, áreas de servicios comunales y obras de protección ambiental, de conformidad con las normas y reglamentación vigente.

ARTÍCULO 132. AFECTACIONES. En un proceso urbanístico se consideran como afectaciones al predio, las siguientes:

Rondas de ríos y quebradas.
Redes de alta tensión.
Redes principales de acueducto y alcantarillado
Vías arterias y vías férreas.
Zona de protección ambiental específica.
Cárcavas.

En las urbanizaciones donde sea necesario pasar con red eléctrica de alta tensión o este afectado con redes, estas deberán extenderse por vías o zonas públicas. En caso de extenderse por vías o zonas privadas deberá escriturarse la servidumbre a favor de la respectiva entidad de Servicios Públicos.

ARTÍCULO 133. AISLAMIENTO DE CORRIENTES DE AGUA Y CARCAVAS. A los lados de toda corriente de aguas superficiales y cárcavas, en una franja de 30 metros a partir del eje del cauce, no se podrán efectuar obras de urbanismo ni construcción alguna.

Esta franja se debe utilizar como zona de protección para lo cual se deben iniciar en ella procesos de reforestación y arborización con especies nativas.

Las zonas de aislamiento de las corrientes de agua deberán ser arborizadas por el propietario del lote en el momento de ejecución de obra para esto será asesorado por LA CAR, entidad encargada del medio ambiente y por la dirección de Asistencia Técnica Agropecuaria del municipio UMATA o quien haga sus veces.

En estas zonas se deberán plantear después de los 15 metros, vías paisajísticas alamedas y malecones garantizando así el disfrute de las mismas.

Las empresas de Servicios Públicos podrán utilizar las áreas de aislamiento de las corrientes de agua para extender redes de servicios.

ARTÍCULO 134. AREAS DE RESERVA. Cuando en una urbanización se planteen áreas de reserva se debe especificar el tipo de vivienda, alturas y el número de viviendas que se proyecta construir posteriormente en ellas, para que la urbanización sea aprobada acorde con las áreas de cesión y la infraestructura de servicios públicos.

ARTÍCULO 135. CORTES Y TALUDES. Todos los cortes deberán ejecutarse de tal manera que ofrezca la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios y vecinos. En ningún caso, los taludes pueden exceder la pendiente y la altura recomendada para el tipo de suelo sobre el que se está trabajando. Una vez realizados los cortes deberán protegerse todos los taludes a fin de aumentar su estabilidad y evitar que sean afectados por la erosión. Esta protección se deberá realizar por el Urbanizador o constructor que realiza el corte.

ARTÍCULO 136. RELLENOS Y DEPÓSITOS DE SOBANTES. Se prohíbe utilizar los causes permanentes y cárcavas como sitios de depósito y destino final de sobrantes de la construcción.

PARÁGRAFO. No se permitirán rellenos con basuras o cualquier otro tipo de materiales orgánicos en lotes destinados para construcción, en todo caso el único sitio destinado para relleno es el relleno sanitario de la unidad de servicios públicos del municipio.

URBANIZACIONES INDUSTRIALES

ARTÍCULO 137. DEFINICIÓN. Urbanización industrial es la que se efectúa en un terreno correspondiente a un sector industrial para adecuarlo primordialmente a

labores de producción o de bodegaje industrial admitiendo usos complementarios.

ARTÍCULO 138. UBICACIÓN.

Las urbanizaciones y edificaciones industriales se ubicarán en los sitios destinados para este fin contemplado en el presente Acuerdo, en el Esquema de Ordenamiento Territorial y resultante de estudios técnicos.

ARTÍCULO 139 ASPECTOS AMBIENTALES. En la realización de Urbanizaciones y Edificaciones Industriales deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Incidencias de las descargas de residuos líquidos en los sistemas de Alcantarillado Municipal.
- b. Grado de tratamiento requerido de acuerdo con las características de los residuos líquidos.
- c. Posibles efectos sobre la utilización actual o futura de las aguas.
- d. Proyecto de construcción de sistemas de tratamientos y alcantarillado para aguas residuales y aguas lluvias.
- e. Contaminación Sonora.
- f. Contaminación visual.
- g. Contaminación ambiental
- h. Tratamiento de olores.

ARTÍCULO 140. ESPECIFICACIONES GENERALES. Todas las edificaciones que se realicen en lotes independientes, agrupaciones o urbanizaciones de tipo industrial y bodegaje deberán cumplir con las siguientes especificaciones.

Área mínima de lote	300.00 m ² .
Frente mínimo de lote	10.00 m ²
Altura máxima	Deberá cumplir las normas para edificios en altura.
Índice de ocupación	100% del área neta, después de cumplir con el antejardín y retiros obligatorios.

Se dispondrán de áreas para cargue y descargue en cada local o bodega dentro o fuera de la construcción ocupando solo un 10% del área de antejardín exigido.

PARÁGRAFO. Se exceptúan los predios que con anterioridad a la publicación de este Acuerdo, tengan áreas menores a las especificadas en el presente artículo.

ARTÍCULO 141 ZONA VERDE DE AISLAMIENTO. Toda urbanización industrial o parque industrial deberá estar rodeada de un cinturón verde de 15.00 metros de

ancho, como zona de protección ambiental, la cual deberá ser empedrada y arborizada.

ARTÍCULO 142. CERTIFICACIÓN DE ENTIDADES COMPETENTES. Toda urbanización industrial para su aprobación requiere presentar la certificación de la entidad competente CAR en el sentido de que cumple con las normas existentes para tratamientos convencionales, vertimientos líquidos y demás disposiciones concordantes.

ARTÍCULO 143 CONDICIONES DE SEGURIDAD. Todas las edificaciones industriales deberán certificar que cumplan con las normas de seguridad de acuerdo con su actividad establecidas para estos casos por el ICONTEC.

ARTÍCULO 144. AREAS DE PARQUEO. Todas las urbanizaciones y edificaciones industriales deberán contemplar las áreas de parqueo necesario para sus actividades propias y para visitantes de acuerdo con las normas establecidas para estos casos por el ICONTEC o ISO 9.002.

CESIONES

ARTÍCULO 145. CLASES DE CESIONES: Todo proyecto de urbanización debe incluir, las áreas de cesión al Municipio, a título gratuito y mediante escritura pública. Las áreas de cesión son de tres tipos a saber:

Afectaciones

Áreas verdes

Áreas de servicios comunales

ARTÍCULO 146. AFECTACIONES: son todos los aislamientos de rondas, de quebradas, de ríos, de redes de alta tensión de redes de acueducto y alcantarillado, las vías principales y las vías requeridas por el sector y las zonas ambientales de protección específica.

Las zonas de afectación serán cedidas mediante el reglamento de la urbanización elevado a escritura pública al municipio o a la Empresa de Servicios respectiva.

ARTÍCULO 147. CESION DE AREAS VERDES: Es la que tiene que ver con las áreas empedradas y/o arborizadas para el disfrute de todos los habitantes del municipio.

Las áreas verdes deberán ser cedidas al municipio mediante la reglamentación de la urbanización elevada a escritura pública.

ARTÍCULO 148. CESION DE AREAS COMUNALES: Es la relacionada con las áreas destinadas a la dotación de servicios para los habitantes del sector y serán orientadas para los siguientes equipamientos:

USO RECREATIVO	Parque de juegos infantiles
USO MIXTO	Salón múltiple, gimnasio, polideportivos
USO ADMINISTRATIVO	Administración
USO EDUCATIVO	Guardería
USO ASISTENCIAL	Enfermería, puesto de salud
ADICIONAL	Zonas verdes

Las áreas de servicios comunales serán cedidas a la comunidad mediante el reglamento de la urbanización elevado a escritura pública.

ARTÍCULO 149. AREAS COMUNALES DE USO RECREATIVO: El urbanizador asignará mínimo el 25% del área de cesión de servicio comunal como uso recreativo, deberá construirse y realizarse por cuenta del urbanizador su correspondiente equipamiento, engramado, arborizado y la infraestructura de servicios públicos. Para esto elaborará un proyecto, el cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

- Unidad integral recreativa
- Senderos peatonales con adoquín o similares
- Bancos y sitios de descanso y esparcimiento
- Amoblamiento urbano, basuras, iluminación y señalización visual.
- Arborización y ornamentación.

PARÁGRAFO. Para lo anterior se tendrá en cuenta la legislación existente en Colombia y la mencionada en el presente Acuerdo, ello tendiente a lograr el bienestar integral de la población vulnerable.

ARTÍCULO 150. TAMAÑO DE LAS AREAS DE CESION: Toda nueva urbanización, parcelación o conjunto cerrado, luego de haber cumplido con las afectaciones que tenga dicho predio, deberá proveer áreas verdes y áreas de servicios comunales de acuerdo a las siguientes proporciones:

Para urbanizaciones de unifamiliares y bifamiliares hasta de dos pisos:

AREA VERDE	10% de área neta urbanizable
AREA COMUNAL	8% de área neta urbanizable

Para otro tipo de urbanizaciones como comercio, industrial, bodega o similares se deberá ceder mínimo el 16% del área neta urbanizable así:

Área verde 10%
Área comunal 6%

Estas áreas serán entregadas al Municipio o a la comunidad por medio de la reglamentación del conjunto urbanístico elevado a escritura pública. En todo caso las áreas por una parte y el área comunal por la otra deben estar englobadas adecuadamente y tener una forma regular y una ubicación tal que sean efectivamente útiles a la comunidad. Estas áreas en ningún caso serán diseminadas por todas partes como una serie de pequeños lotes que no representen beneficio para la comunidad y deberá cumplir con los fines y propósitos para los cuales han sido destinados en el proyecto.

PARÁGRAFO. Para casos convencionales no se podrán compensar las cesiones de áreas verdes o equipamiento en dinero o con predios localizados fuera del terreno objeto de la urbanización. Las áreas verdes de protección ecológica y de vista al paisaje deberán ser abiertas, sin ningún tipo de cerramiento que limite su acceso al público ni a la vista.

ARTÍCULO 151. PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSFERENCIA: La tradición de las zonas de cesión de uso público comunal se perfeccionará mediante el registro en la escritura de registro de instrumentos públicos respectiva, previa confrontación por parte de la oficina de planeación municipal, de las áreas cedidas sobre el plano a escala indicada, donde se referencien estas áreas según lo estipulado en la minuta correspondiente.

ARTÍCULO 152. ENTREGA MATERIAL DE LAS ZONAS DE CESION. Dentro de treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de las obras, el propietario del predio objeto de la licencia deberá hacer entrega material y definitiva de las zonas de cesión.

PARÁGRAFO. Para efectuar la entrega de las zonas de cesión de uso público el interesado deberá presentar los documentos pertinentes ante la Personería Municipal.

La personería municipal recibirá dichas zonas dentro de la fecha y hora que la misma personería fije y comunique al interesado. De esta diligencia se levantará la

correspondiente acta.

ARTÍCULO 153. CESION POR ETAPAS: Para proyectos urbanísticos o de parcelación que cumplen su realización por etapas las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a la que corresponda la ejecución de la etapa respectiva, con base a los planos del proyecto urbanístico.

VIAS

ARTÍCULO 154. CONTINUIDAD DE LAS VIAS. Toda urbanización deberá tener en cuenta un sistema de vías con continuidad conectadas a otras vías de mayor jerarquía de sectores vecinos y con la posibilidad de empalmar futuras urbanizaciones; esto para la preservación de la malla vial.

ARTÍCULO 155 CLASIFICACION DE VIAS: Las vías vehiculares se clasifican según su función de la siguiente manera:

CUADRO 13 CLASIFICACIÓN DE VÍAS

No		DESCRIPCIÓN	ANCHO MINIMO ENTRE PARAMENTOS	DERECH O DE VIA
1	V.C.T.I.R	Vía de transporte interregional	60 metros	60 metros
2	V.A.P.	Vías arterias Principales	45 metros	45 metros
3	V.A.S	Vías arterias secundarias	40 metros	40 metros
4	A.C.P.	Vías colectoras Principales	30 metros	30 metros
5	V.C.S	Vías colectoras secundarias	20 metros	25 metros
6	V.M.	Vías Marginales	50 a 20 metros	20 metros
7	V.L	Vías Locales	12 a 10 metros	10 metros
8	V.P	Vías Peatonales	6 a 5 metros	6 metros

ARTÍCULO 156. CESION DE LAS VÍAS. Todas las áreas correspondientes a vías, andenes, y zonas verdes de vía, serán de cesión gratuita y obligatoria al municipio, y la construcción de las mismas estará a cargo del urbanizador el cual deberá entregarlas completamente terminadas.

PARÁGRAFO. Se exceptúan las vías y andenes de los conjuntos cerrados, las

cuales serán cedidas a la comunidad.

ARTÍCULO 157. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. Las especificaciones técnicas de construcción de vías, serán reguladas por la oficina de Planeación y Recibida por la Personería.

ARTÍCULO 158. VIAS LÍMITES DE URBANIZACION. Será de obligatorio cumplimiento por parte del urbanizador la construcción total de la vía límite de su urbanización dentro del propio predio. Deberá efectuarse la pavimentación de la mitad de la vía cuando esta colinde con un predio vecino urbanizable.

ARTÍCULO 159. EMPALME DE LAS VIAS. Cuando una urbanización sea colindante con áreas urbanizables o de futura expansión deberá prolongar la urbanización y empalme de las vías de urbanización con el lote colindante.

ARTÍCULO 160. VIAS CERRADAS. Cuando se plantee una vía vehicular con uno de los extremos cerrados, este terminara en una rotonda o volteadero con un diámetro mínimo de 14 metros.

PERMISOS

ARTÍCULO 161 OBLIGATORIEDAD DE PERMISOS. Toda obra de remodelación, reforma, mantenimiento, cerca del lote, adecuación, reforma de fachada, que no implique modificación substancial ni aumento del área construida, deberá solicitar el respectivo permiso en la oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 162. REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO. Los permisos serán expedidos por la Oficina de Planeación y para ello se exigirá:

1. Formulario de solicitud con localización de la obra y descripción de los trabajos, firmado por el propietario.
2. Paz y Salvo Municipal.
3. Fotocopia de la escritura pública
4. Certificado de libertad de finca, con una vigencia no superior a los tres (3) meses.
5. Cancelar en la oficina de Tesorería Municipal las expensas correspondientes 0a expedición de permisos.

ARTÍCULO 163. PERMISO DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para cualquier obra o trabajo que implique la ocupación del espacio público, solo se expedirá permiso para ocupación del 70% del andén tomando las medidas de

seguridad pertinentes para transeúntes, no se permite ocupación de vía vehicular o peatonal. El incumplimiento a lo anterior acarreará sanción de Ley. El respectivo permiso se deberá solicitar en la oficina de Planeación para lo cual se exigirá:

1. Formulario de solicitud con la localización del predio, descripción de los trabajos a realizar especificando área a ocupar y tiempo de ocupación.
2. Paz y Salvo Municipal.
3. Recibo de pago a nombre de la Tesorería Municipal por concepto de pago de impuesto de ocupación del espacio público.

La vigencia del permiso será máxima de cinco (5) días no renovable.

ARTÍCULO 164. PERMISOS DE DEMOLICIÓN. Toda obra de demolición deberá solicitar el respectivo permiso de la Junta Municipal para lo cual se exigirá:

1. Formulario de solicitud con localización del inmueble y descripción de los trabajos.
2. Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria expedido con anterioridad no mayor de tres meses.
3. Paz y Salvo Municipal.
4. Fotocopia de la Escritura pública.
5. Recibo de pago a nombre de la Tesorería Municipal por concepto de pago de impuesto de demolición.

PARÁGRAFO. Para las demoliciones en el casco histórico será necesario el visto bueno de la Junta de Monumentos.

ARTÍCULO 165. PERMISO DE CERRAMIENTO. La Oficina de Planeación concederá permiso para encerrar un predio avanzado hasta máximo el 50% del ancho del andén. La Oficina de Planeación exigirá el cerramiento de obras de construcción, reforma o demolición, cuando su ubicación, magnitud y características así lo ameriten.

USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 166. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO POR SU DESTINACIÓN. Se considera como Uso la destinación asignada a un terreno, lote, local y/o edificación y de acuerdo con su actividad específica se clasifica de la siguiente forma:

Grupo vivienda.
Grupo comercio y servicios
Grupo Industrial
Grupo Institucional.
Grupo Conservación Ambiental.
Grupo de Conservación.

ARTÍCULO 167. DETERMINACIÓN DEL USO DEL SUELO. La oficina asesora de Planeación Municipal, será la entidad encargada de estudiar e introducir las modificaciones pertinentes a las tipologías de usos del suelo, previa autorización hecha por el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 168. AUTORIZACIÓN DE USO DEL SUELO. La autorización de uso del suelo es la certificación expedida por la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, en la cual consta que la actividad que se pretende desarrollar en un inmueble determinado, se ajusta en todo a los requerimientos contenidos en el Título de usos del suelo del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 1. Oficina de Planeación o quien haga sus veces podrá aprobar o negar la autorización de uso. En caso de negarla debe comunicar por escrito al interesado, explicando las razones que la motivaron.

PARÁGRAFO 2. Los requisitos para la expedición del certificado del uso del suelo son los siguientes:

- Solicitud por escrito del interesado especificando su ubicación exacta y su destinación.
- Fotocopia de Paz y Salvo municipal.
- Fotocopia de la escritura y/o contrato de arrendamiento del predio o inmueble.
- Recibo de cancelación por concepto de certificado de uso del suelo de la Tesorería Municipal.
- Además de los requisitos anteriores los establecimientos que realicen actividades causantes de contaminación ambiental, producción de humus y tratamientos de aguas servidas, deberán presentar previa autorización de LA CAR

PARÁGRAFO 3. Cuando se trate de renovación de autorización del uso del suelo, se deberán acreditar, además, los requisitos contenidos en los numerales 2,3,4,5 y 6 del artículo 47 del Decreto 2150 de 1.995.

ARTÍCULO 169 CAMBIO DE ACTIVIDAD. Para cambiar la actividad para la cual

fue diseñada una edificación se requiere la autorización previa de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 170 DE LOS USOS YA ESTABLECIDOS. En el caso que se presenten usos o actividades permitidos y establecidos para determinada zona que se encuentren vigentes y que se clasifiquen como no permitidos a partir de la vigencia del presente Acuerdo, la Oficina de Planeación comunicará por escrito al interesado sobre la situación en que se encuentra, poniéndole de presente que debe reubicarse en zonas establecidas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando el plazo respectivo para su traslado. Cuando la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento, por cierre voluntario, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción del inmueble, por cambio en la reglamentación de los usos, esta actividad no podrá ser restituida en el mismo inmueble.

PARÁGRAFO 1. Para los casos de que trata este Artículo no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, que tiendan a perpetuar la actividad en la zona.

PARÁGRAFO 2. Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como no permitidas esté causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicada, el Inspector de Policía del Lugar, procederá a la fijación de un plazo prudencial para la adecuación o la reglamentación dispuesta, o para su cierre o traslado según sea el caso previa cancelación del permiso.

PARÁGRAFO 3. Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Código, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona, a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 172 DE LOS USOS RESTRINGIDOS. Para catalogar un determinado uso como restringido, debe tener alguna de las siguientes características:

1. Que la actividad y tipo de servicio, requieran de una reglamentación y ubicación especial.

2. Que la ubicación y el impacto que pueda producir en un determinado sector, requieran de un análisis urbanístico ambiental y social por alguno de los siguientes aspectos:
 3. El procesamiento de productos contaminantes (Sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos y otros) y la producción de desechos contaminantes.
 4. El aumento de la frecuencia del tráfico vehicular y peatonal y/o la necesidad de grandes áreas de parqueo.
 5. El volumen de producción o de comercialización.
 6. El impacto al paisaje, características del suelo, la arborización valiosa o bosques protectores.
 7. El impacto psicosocial negativo que pueda producir sobre el bienestar, la tranquilidad, la moral y las buenas costumbres de la comunidad.
 8. El uso del espacio público derivado de la insuficiencia de área.
 9. La producción de ruidos y/o olores que afecten el bienestar de la comunidad.
-
10. La insuficiencia que se produce sobre los servicios públicos debido a altos consumos.
 11. Riesgo a la salud y/o seguridad de los habitantes.

PARÁGRAFO. Si con base en el análisis de los aspectos anteriores, se hace necesario, efectuar consulta de vecinos, esta será realizada por la oficina de planeación según las normas vigentes.

ARTÍCULO 173 USO DE LAVIVIENDA. Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas,

ARTÍCULO 174. CLASIFICACIÓN. Se establece las siguientes tipologías de usos de vivienda, para efectos de reglamentación así:

- a. Vivienda Unifamiliar. Está conformada por una vivienda por predio diseñada y construida con características propias.
- b. Vivienda bifamiliar. Está conformada por dos unidades de vivienda, en una misma edificación, con características arquitectónicas similares.

- c. Vivienda multifamiliar. Conformada por tres o más unidades de vivienda, en una misma edificación.
- d. Agrupaciones o conjuntos. Están conformadas por varias edificaciones (Unifamiliares, Bifamiliares y/o Multifamiliares) en un mismo predio, con características arquitectónicas similares, con espacios exteriores o interiores comunes.
- e. Parcelaciones Campestres de Vivienda. Son aquellas subdivisiones de un globo de terreno ubicado en el área suburbana o rural del Municipio, para ser destinados al uso de vivienda campestre de baja densidad.

ARTÍCULO 175 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. Clasificación. Para la clasificación de los establecimientos comerciales y/o de servicios se tendrá en cuenta el impacto sobre el espacio público y sobre el uso de vivienda:

Impacto sobre el espacio público:

Intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere.
 Requerimientos de estacionamientos y áreas de cargue y descargue.
 Magnitud del área requerida.

Impacto sobre el uso residencial
 Impacto psicosocial negativo
 Impacto ambiental negativo en cuanto a ruidos y olores que pueden producirse.
 Riesgo a la salud y/o seguridad a los habitantes.
 Con base en lo anterior, el uso comercial y de servicio se clasifica así:

1. **COMERCIO GRUPO UNO (C: 1)** Son aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios de cubrimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad y de bajo impacto en el medio urbano.

Pertenece a este grupo los siguientes establecimientos.

VENTA DE BIENES.

- a. Alimentos y víveres de consumo diario de venta al detal. Carnicerías, dulcerías, frutas y legumbres, granos, productos lácteos, rancho y licores, salsamentarías, venta de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías y similares.
- b. Artículos farmacéuticos y de tocador: farmacia y droguería.
- c. Artículos de papelería y librería.
- d. Artículos de uso variado al detal: Misceláneas, cacharrerías, boutiques y pequeños almacenes afines.

SERVICIOS

- a. Servicios personales. Salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías.
- b. Servicios alimenticios. Cafeterías, heladerías, salones de té.
- c. Oficinas de servicios profesionales y técnicos.
- d. Varios. Modistería, sastrería, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marqueterías, encuadernación, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas, reparación de electrodomésticos.

Otros de características similares.

2. COMERCIO GRUPO DOS (C. 2). Son los establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicio de mayor cubrimiento a nivel de sector, que produce cierto nivel de impacto en el medio urbano por cuanto:

Requieren áreas mayores para su funcionamiento.

Requieren vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón.

Generan más tráfico vehicular y tiene mayores exigencias de parqueo.

Puede generar flujos peatonales concentrados.

Pueden requerir mayor área de cargue y descargue.

Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos.

VENTA DE BIENES

- a. Alimentos, racho y licores. Minimercados, rapitiendas.
- b. Almacenes de vestuario y textiles en general.
- c. Artículos para el hogar. Almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, artículos de cocina, colchones.
- d. Artículos de ferretería y construcción. Ferretería y herramienta liviana en general, artefactos eléctricos, pinturas, vidrios y materiales livianos de construcción.
- e. Maquinaria y equipo. Almacenes de maquinaria liviana, repuestos y accesorios en general.
- f. Varios. Almacenes de juguetería, deportes, discos, artículos plásticos, pegantes y similares, cigarrerías, prenderías, empaques, instrumental profesional y científico, joyería, relojerías, reproducciones, viveros, productos de jardinería y miscelánea en general.
- g. Otros con características similares.

SERVICIOS

- a. Profesionales. Centros profesionales y de asesorías.
- b. Personales. Centros de estética, academias y gimnasios.
- c. Turísticos. Residencias, hospedaje y pensiones.
- d. Financieros y bancarios. Bancos, Corporaciones, compañías de seguros, agencias de finca raíz.
- e. Alimentos y bebidas. Cafeterías, autoservicios, comidas rápidas, pizzerías.
- f. Parqueadero.
- g. Talleres de reparación de maquinaria liviana. Electrodomésticos, motores, y accesorios.
- h. Otros de características similares.

Los establecimientos anteriores requieren según el caso, estar dotados de los servicios mínimos de vestier, baño, cocineta, bodega o depósito, administración y exhibición, áreas de parqueo de modo que no obstaculicen o afecten la vía pública y zonas de circulación peatonal. El consumo de licor, en estos establecimientos se considera restringido en sectores o barrios considerados como residenciales.

3. COMERCIO GRUPO TRES (C. 3). Son establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicio de alto cubrimiento a nivel del sector, el cual produce un gran impacto urbano y ambiental por cuanto pueden:

- a. Ocupar grandes áreas.
- b. Generar tráfico pesado.
- c. Generar usos anexos de impacto social negativo.
- d. Generar efectos ambientales negativos.

Pertenece a este grupo los siguientes establecimientos:

VENTA DE BIENES

- a. Distribuidoras mayoristas de alimentos, bebidas: hipermercados y supermercados.
- b. Drogas al por mayor.
- c. Productos químicos: Funguicidas, herbicidas y similares.
- d. Ferretería y construcción. Depósitos de venta al por mayor de materiales de construcción.
- e. Combustibles. Distribuidores de aceites y lubricantes. Maquinaria y quipo. Ventas de automotores y maquinaria pesada en general. Otras con características similares.

SERVICIOS

- a. Recreativos. Estaderos, asaderos, fuentes de soda, grilles, discotecas, clubes sociales, billares, cantinas, bares, cafés, autoservicios, tabernas, salas de billar, tiendas mixtas y restaurantes.
- b. Turísticos. Hoteles, centros de recreación turismo.
- c. Talleres de mecánica, automotriz y pintura. Diagnosticentros, servicios de mantenimiento automotriz.
- d. Clínicas de asistencia médica.
- e. Otros con características similares.
- f. Según sea el caso deberán cumplir con los servicios mínimos de baño, cocineta, vestier, depósito, administración y atención al usuario, utilizar materiales acústicos y disponer de parqueaderos permanentes y transitorios, bahías, áreas de cargue y descargue al interior del establecimiento con base en las normas establecidas.

El funcionamiento de estos establecimientos se autorizará únicamente en las zonas consideradas comerciales y con autorización expresa en la respectiva reglamentación del sector.

4. COMERCIO GRUPO 4 (C. 4), Son establecimientos que por su alto grado de impacto físico, urbanístico, social o ambiental negativo, requieren de una ubicación especial. Se dividen en dos subgrupos a saber:

GRUPO (C. 4.2) POR SU IMPACTO FÍSICO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL

e. Talleres de metalmecánica, mecánica automotriz y pintura, diagnosticentros. Debe cumplir con los espacios mínimos de servicios para funcionar normalmente así:

- Zona de baño, vestir, ducha y depósito.
- Zonas de trabajo, de parqueo, de circulación y de maniobra de vehículos.
- Zonas de administración y atención al cliente (oficina).

En ningún caso se podrá ocupar el andén, antejardín o la vía pública como zona de trabajo del taller, la violación a esto causará suspensión del permiso o certificado del uso del suelo.

- Estaciones de llenado:

f. Se entiende por estación de llenado el establecimiento que se dedica únicamente a la comercialización de combustibles y lubricantes, para su instalación deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Aislamiento. Las construcciones deberán estar aisladas de las edificaciones vecinas a una distancia mínima de 4 metros.
 - Localización. Esta debe ubicarse sobre Vías Arterias Principales, accesos y/o variantes de la localidad. Debe estar alejado de construcciones de alta densidad poblacional. No se podrán ubicar en zonas de actividad residencial.
 - Servicios mínimos. Debe cumplir con los servicios mínimos de oficinas, depósitos, cafetería y baños.
 - Uso exclusivo. Las construcciones y lotes destinados para este uso, serán exclusivamente para este fin. No se permite el uso de parqueaderos, funcionamiento de talleres para la reparación de vehículos, viviendas, garajes u otros similares.
 - Vías y andenes. Se deben conservar las dimensiones establecidas en los paramentos y licencia de construcción expedidas para tal fin. Se debe plantear bahías y vías paralelas, que en ningún caso obstruyan el tránsito vehicular del sector.
 - Vertimientos. Las aguas residuales deben tener canales o desarenadores y trampas de grasa con su respectivo mantenimiento, antes de conectarlos al alcantarillado público.
 - Certificado del cuerpo de bomberos.
 - Certificado de la Secretaría de Tránsito.
 - Debe acogerse a las normas establecidas por el Ministerio de Minas y Energía y entidades similares.
- g. Expendios de materiales explosivos. Gas propano, pólvora, municiones y similares. Deberán cumplir con las mismas condiciones de aislamiento que las estaciones de servicio. Deberá presentar Certificado del Cuerpo de Bomberos.
- h. Canchas de tejo. Se considera restringido su funcionamiento en zonas residenciales y en todo caso deberán contar con el visto bueno de los vecinos.
- i. Depósitos de materiales reciclables. Se considera restringido su funcionamiento en zonas residenciales y en todo caso deberán contar con el visto bueno de los vecinos.

ARTÍCULO 176 .USO INDUSTRIAL. Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran las siguientes variables.

Tamaño de la industria, teniendo en cuenta. Número de empleados, capacidad instalada, área del lote, área construida y consumo de servicios públicos.

Impacto ambiental. Producción de contaminantes y desechos (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos).

Impacto urbanístico. Teniendo en cuenta la generación de tráfico vehicular y la

generación de usos conexos.

Clases de productos a elaborar.

Con base en lo anterior los usos industriales se clasifican en:

1. **INDUSTRIA GRUPO UNO.** Industria doméstica artesanal (I.D.A): Comprende labores de fabricación preferentemente manual y de carácter artesanal, que no requiera grandes depósitos de materiales ni implique locales comerciales ni avisos publicitarios.

Pertenece a este grupo los siguientes:

- Adornos, sombreros, hebillas, botones.
- Arreglos florales.
- Artesanías.
- Artículos de cuero.
- Artículos para el hogar.
- Cerámicas.
- Confecciones.
- Decorados y grabados.
- Galletas, confites, postres y similares.
- Marquetería y encuadernación.
- Modistería y sastrería.
- Tallas de maderas, molduras, accesorios.
- Otras de características similares.

La industria doméstica artesanal no podrá utilizar elementos inflamables, explosivos y venenosos, no producir líquidos o humos tóxicos y olores penetrantes, ruidos, vibraciones de maquinarias o herramientas perceptibles en las propiedades colindantes. Con tales limitaciones este tipo de industria es susceptible de ser localizada en cualquier sector de la localidad, a excepción de las urbanizaciones, conjuntos o edificios que lo prohíban expresamente en su reglamento interno.

2. **INDUSTRIA GRUPO DOS.** Industria liviana (I.L). es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y al impacto urbanístico que puede ocasionar.

Pertenece a este grupo los siguientes:

- a. Accesorios plásticos y de papel.
- b. Alimentos.
- c. Artículos de cuero.
- d. Artículos para papelería.
- e. Bobinados de motores eléctricos.
- f. Carpintería metálica, aluminio, madera y/o ornamentación.
- g. Confecciones, tejidos e hilanderías.
- h. Conservas, salsas.
- i. Derivados de la harina
- j. Editoriales y periódicos.
- k. Embutidos y enlatados
- l. Empaques y accesorios en madera
- m. Encuadernación, tipografía y fotograbado
- n. Equipos electrónicos y de medición.
- o. Fabricación de equipos de oficina.
- p. Marmolerías.
- q. Molduras metálicas.
- r. Muebles en madera.
- s. Productos farmacéuticos y de tocador (excepto jabón)
- t. Otras de características similares.

La industria del grupo 2 deberá localizarse fuera de las zonas de uso residencial, en las zonas industriales. Se considera restringida su ubicación en zonas comerciales.

1. Productos químicos tales como: Tintura, lacas, pigmentos, bases y sales de uso industrial, explosivos, resinas y cauchos sintéticos, materiales plásticos básicos, fibras naturales y sintéticas, fertilizantes, abonos, fungicidas e insecticidas, esencias y colorantes.
2. Pulpa de madera, papeles y cartones.
3. Pulverizadores y trituradoras de piedra, rocas y minerales
4. Refinación de azufre
5. Solventes, combustibles y lubricantes
6. Vidrios
7. Otros de características similares.

ARTÍCULO 177. USO INSTITUCIONAL: Son establecimientos destinados a la prestación de servicios de orden social, asistencial, administrativo y recreativo, requeridos por la comunidad. Se clasifican de acuerdo a su importancia, magnitud y

compatibilidad con las zonas predominantes de viviendas:

1. GRUPO INSTITUCIONAL UNO (1.1): Son los equipamientos urbanos requeridos por las comunidades al nivel de uno o más barrios. Comprende los servicios como:

Educación: Escuela, guardería, jardín infantil

Administración: Inspección de policía y correos

Social y cultural: caseta comunal

Culto: capillas, iglesias y casa parroquial.

Asistencial: puesto de salud.

Recreativo: parque de barrio, juegos infantiles, canchas deportivas

1. GRUPO INSTITUCIONAL DOS (1.2): Son los equipamientos urbanos requeridos para la comunidad al nivel de sector, los cuales pueden generar impacto urbano por su cubrimiento.

Educación: Institutos técnicos especializados, centros de capacitación, colegios de enseñanza media y similares.

Administrativos: Centros Administrativos Locales (CAM), defensa Civil, Centros de atención Inmediata (CAI) Telecomunicaciones.

Social y Cultural: Teatros al aire libre, centros culturales comunitarios, academias y casas de cultura.

Asistencial: Centros de salud, unidades intermedias de salud.

Recreativo: polideportivos, escenarios al aire libre, centros de espectáculos, parque de diversión.

2. GRUPO INSTITUCIONAL TRES (1.3): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel del municipio, que producen por su cubrimiento un impacto sobre el espacio público urbano. Su localización debe ser consultada u autorizada por la Junta de Planeación.

Comprende los servicios como:

Educación: Universidades.

Administrativo: Palacio de Gobierno departamental, centro Administrativo Municipal, Terminales de Transporte Terrestre y Aéreo y Plazas de mercado.

Social y cultural: Museos, centros culturales, bibliotecas, salas de música y exposición.

Asistencial: Hospitales, clínicas y centros para la tercera edad.

Seguridad: Instalaciones militares y de policía, cárceles, casas de menores. Estaciones de bomberos.

Recreativos: Parques metropolitanos, coliseos de ferias, exposiciones y ecoparques.

Otros: instalaciones de acueducto, plantas de tratamiento, teléfonos, disposiciones de residuos.

Los usos institucionales deben acogerse a las normas del presente código sobre parqueaderos, seguridad industrial, ambiental y de construcción.

ARTÍCULO 178. USO PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE: Tendrán como uso primordial la protección y recuperación del medio ambiente, aquellas áreas urbanas o rurales que por sus características especiales son aptas para adelantar programas dirigidos a la defensa de entorno natural del sector.

ARTÍCULO 179: ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL: La zona de conservación ambiental está constituida por aquellas áreas urbanas o suburbanas que por sus características topográficas, paisajísticas y ecológicas se integran al medio ambiente natural y constituyen la zona de protección ambiental del municipio.

Las zonas de conservación ambiental deberán ser objeto de programas dirigidos a su recuperación forestal, turística y ecológica en general.

Las zonas de conservación ambiental serán delimitadas por la Dirección de Infraestructura Municipal según estudios o previo concepto de la CAR.

Las zonas de conservación ambiental serán susceptibles de urbanizar con vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, con el visto bueno de la Dirección de Infraestructura y CAR y el área mínima de los lotes será de 1.600 M2. También se podrá plantear proyectos especiales de tipo turístico y/o recreativo de baja densidad.

ARTÍCULO 180 ZONAS DE RECUPERACION AMBIENTAL: Las zonas de recuperación ambiental son aquellas áreas que no son susceptibles de urbanizar por constituir zonas de alto riesgo o ser zonas víctimas de una avanzada erosión. Pertenecen a este rango las cárcavas que se hallan dentro o fuera del perímetro

urbano del municipio.

Las zonas de recuperación ambiental serán delimitadas por la Oficina de Planeación Municipal según estudios o previo concepto de CAR. En las zonas de recuperación ambiental se permitirán únicamente actividades recreativas al aire y proyectos de pradización, arborización y embellecimiento.

ARTÍCULO 181: PREDIOS CON FLORA NATIVA: En los predios susceptibles de urbanizar o construir que posean arborización y/o vegetación nativa de importancia, el proyecto deberá tener en cuenta conservación y en caso de no ser posible se deberá sembrar en otra zona del predio, con el visto bueno de La CAR.

NORMAS ARQUITECTONICAS SEGÚN CRITERIO DE INTERVENCIÓN

NORMAS PARA CONSERVACIÓN HISTORICO-CULTURAL

ARTÍCULO 182. OBJETO DE LAS INTERVENCIONES. Las intervenciones en esta categoría se encaminan hacia la protección, conservación y puesta en valor del inmueble en su totalidad (esto es en su volumen edificado, distribución espacial, sistema portante, elementos arquitectónicos etc.) y del predio en que se ubica; a garantizar su conservación en optimas condiciones y a destacar los elementos y valores que así lo ameriten.

ARTÍCULO 183. OBRAS PERMITIDAS. Se admiten intervenciones de consolidación, mantenimiento y reparaciones locativas. Las obras de adecuación funcional, liberación, reconstrucción y reintegración que se propongan en estos edificios, deberán tener tratamiento de proyectos de restauración y como tales deben ser remitidos para estudio y aprobación al Concejo de monumentos Nacionales.

ARTÍCULO 184 NORMAS PARTICULARES.:

- a. No se permite la demolición de muros antiguos, aleros, el cambio de la pendiente original de los tejados, la apertura clausura o reemplazo de las puertas o ventanas originales.
- b. Queda prohibido el uso del ladrillo a la vista (salvo en detalles ornamentales), el uso de enchapes en cerámica, porcelana, granito o similares. En lo posible la carpintería exterior será en madera.
- c. En casos excepcionales se permitirá agregar estructuras desmontables para conformar mezanines o entresijos cuando obedezca a un diseño especial como en el caso de boutiques, tabernas, bares o similares. Su área no excederá las dos terceras partes del espacio original dependiendo del

proyecto, el cual queda sujeto a la aprobación de la junta Local del Sector antiguo.

- d. Se podrán agregar estructuras desmontables entre las cubiertas, previa aprobación por parte de la Junta Local del Sector Antiguo. La altura mínima sobre la rasante del andén será de 2.30 mts. Queda sujeto a la aprobación de la Junta Local del sector antiguo definir la conveniencia de la utilización de este elemento.
- e. Las edificaciones de Conservación HISTORICO-CULTURAL deberán mantener la altura original, su predio no podrá ser subdividido ni se podrá ampliar el volumen construido del inmueble.
- f. En el evento de demoler sin licencia o con licencia obtenida fraudulentamente un inmueble de Conservación HISTORICO-CULTURAL, La Junta Local del sector Antiguo solo podrá autorizar una altura igual a la original y los índices de ocupación y de construcción se acogerán a los dispuestos en esta norma.
- g. En ningún caso se autorizará la transformación o utilización de los zaguanes de estas edificaciones como locales comerciales, así se trate de puestos móviles o estructuras desmontables.

ARTÍCULO 185 NORMAS PARTICULARES. Se permite el cambio de la actividad original por otras que sean compatibles con las características del inmueble y con los usos asignados al respectivo sector sobre lo cual decidirá la Junta Local del Sector Antiguo conforme a lo dispuesto en la presente norma.

NORMAS PARA REESTRUCTURACION Y OBRA NUEVA

ARTÍCULO 186 OBJETO DE LAS INTERVENCIONES. Las obras en inmueble de reestructuración deben ir dirigidas a corregir la condición urbana de algunas construcciones que por sus características, (originales o por intervenciones posteriores) deben ser alteradas para que se integren de manera adecuada al sector antiguo. Las acciones sobre predios baldíos (obra nueva) están dirigidos a preservar y resaltar las características y valores del área reglamentada en cuanto a uso, ocupación y volumen edificado.

Obras Permitidas.

Las obras permitidas en estas categorías son: adecuación funcional, ampliación, consolidación, demolición, liberación, mantenimiento, reconstrucción, reintegración, remodelación, reparaciones locativas, subdivisión por copropiedad y subdivisión física.

PARÁGRAFO. La definición para cada tipo de obra se encuentra en el anexo No.

3, tipos de obra.

ARTÍCULO 187 NORMAS PARTICULARES:

- a. La asignación del criterio reestructuración no implica, automáticamente, el derecho de obtener licencia de demolición. Cuando existan o se presume la existencia de, partes de edificaciones de siglos anteriores o cuando a juicio de la Junta Local del sector antiguo se afecte el carácter de la calle o el sector donde se encuentra el inmueble, podrá ser negada la licencia para este tipo de obra.
- b. Se debe prever en fachada el empate de parámetro y altura, acorde con las edificaciones vecinas. No se permiten los aislamientos laterales en fachada. Se prohíben los retrocesos y los volúmenes en voladizo. Salvo cuando se trate de balcones cuyo vuelo no sea superior a 0.80 mts. En vías de ancho superior a 9.00 mts. Y de 0.50 mts. En vías de ancho inferior. La distancia mínima del vano mas cercano a la construcción vecina será 3.00 mts.
- c. Toda pieza destinada para habitación tendrá luz y ventilación directa por medio de vanos cuya superficie total no será inferior a 1/8 del área del local. Se permite la ventilación mediante corredores abiertos a patios siempre y cuando la distancia al patio no exceda los 2.00 mts. Se permiten los ductos de ventilación solo en cuartos de baño, de aseo, despensas y garajes.
- d. La altura máxima por cada piso será de 3.50 mts. Se exceptúan los casos en los que el proyectista desee retomar lineamientos de las construcciones antiguas vecinas, en estos casos la Junta Local del sector antiguo decidirá la altura por piso de la nueva edificación. En el caso de una construcción nueva contigua a una edificación clasificada como de conservación HISTORICO-CULTURAL o intervención restringida, su altura total no podrá ser superior a la de estas edificaciones y la cubierta se deberá iniciar a igual altura de la línea de cornisa de dicho inmueble.
- e. Son de excepción los casos de escalonamientos en pendientes, y aquellos en los que la altura causa alteración del equilibrio volumétrico de la calle en que se ubica, en ellos, la Junta Local del sector Antiguo definirá la altura de la nueva construcción.
- f. En las construcciones se procura que los espacios libres coincidan totalmente con los espacios libres de los predios vecinos con el fin evitar la aparición de culatas y el desmejoramiento de las condiciones de estos espacios.

- g. Las escaleras no podrán tener un ancho menor a 1.20 mts. Este espacio debe tener iluminación y ventilación directas o indirectas a través de lucernarios.
- h. Cuando la pendiente del terreno lo permita es posible la aparición de sótanos. Si estos espacios se destinan para vivienda, deberán poseer ventilación e iluminación directas.
- i. Se prohíbe el aluminio anodizado, vidrio negro y graniplast en los acabados exteriores de las construcciones.

OBRAS DE AMPLIACIÓN Y SUBDIVISIÓN POR COPROPIEDAD Y FÍSICA.

ARTÍCULO 188. OBRAS DE AMPLIACIÓN. Las obras de ampliación se realizan con el objeto de aumentar el volumen construido de las edificaciones ya existentes, bien sea mediante el incremento de la ocupación en planta o del número de plantas.

A continuación se dan los lineamientos básicos a tener en cuenta para este tipo de obras de acuerdo con el respectivo Criterio de Intervención.

ARTÍCULO 189. EN CONSERVACIÓN INTEGRAL En las edificaciones sujetas a Conservación HISTORICO-CULTURAL no se permite el aumento del volumen edificado. En casos especiales y previo estudio por parte del Concejo de Monumentos Nacionales, se podrá autorizar una nueva construcción en el predio, siempre y cuando cumpla con todas las normas establecidas para el sector. En ningún caso la nueva construcción podrá adherirse al afectar el volumen original del monumento.

ARTÍCULO 190. LA INTERVENCIÓN RESTRINGIDA Para las edificaciones sujetas a Intervención Restringidas se permite la construcción de nuevos espacios, según las siguientes normas:

- a. En general se permite la construcción de crujías menores (con respecto a la crujía frontal paralela a la calle, cuyas medidas ancho y altura no deben ser superadas), de acuerdo con el desarrollo susceptible de ser llevado a cabo para cada tipo edificatorio.
- b. Del mismo modo, las Obras de Ampliación respetarán las indicaciones genéricas sobre aislamientos posteriores, proporciones establecidas para: los patios e índices de ocupación, construcción y demás prescripciones contenidas en las Normas Arquitectónicas y Urbanas para sectores homogéneos.

- c. Se permite la construcción de una o dos crujías al fondo de los patios (con ancho y altura que no superen las dimensiones de las crujías laterales existentes) siempre que se garantice que el patio conserva las proporciones mínimas originales de este.
- d. Cuando existe la crujía lateral pero no llega hasta el fondo del predio, se permitirá su prolongación con igual ancho y altura, respetando el aislamiento posterior.
- e. Las ampliaciones de las crujías laterales deben cubrirse con tejados a un agua que entreguen al patio y las crujías al fondo del patio pueden cubrirse con techo plano o tejado a dos aguas, de modo que estas nuevas crujías no superen las especificaciones de las crujías existentes en proporción y altura.

ARTÍCULO 191. SUBDIVISIÓN POR COPROPIEDAD Las obras de Subdivisión por Copropiedad, (bien sea para uso residencial o comercial) son las necesarias para crear unidades independientes en las que se aplica un régimen de copropiedad o propiedad horizontal.

Si bien la Subdivisión por Copropiedad origina nuevas unidades catastrales de comercio o habitación, estas formarán parte de la misma edificación, Unidad Arquitectónica, la cual determinará las directrices a seguir en el inmueble susceptible de ser intervenido.

La Subdivisión por Copropiedad se puede realizar en edificaciones sujetas a Intervención Restringida según las siguientes normas y aquellas otras generales sobre patios y aislamientos posteriores:

ARTÍCULO 192. NORMAS PARTICULARES:

- a. No se permite la subdivisión de zaguanes, escaleras, patios ni las circulaciones alrededor de estos.
- b. La subdivisión de crujías se permite siempre y cuando corresponda con un muro original, que puede ser con el cerramiento de un vano que comunica dos espacios.
- c. El área mínima de cualquier local comercial no será inferior a 20 m² y siempre deberá contar con un área adicional para el servicio sanitario completo y depósito.
- d. Los vecinos deberán convenir un mismo tratamiento exterior para el inmueble en cuanto a color de los muros y de la carpintería, textura y uniformidad en el lenguaje arquitectónico de la edificación.

- e. En caso de no ser posible un acuerdo privado (la dirección de Obras Públicas) impondrá los parámetros de acción y si pasados seis (6) meses después de la notificación no se hubieren ejecutado, impondrá mediante resolución motivada, las sanciones pecuniarias a que haya lugar, sin detrimento de la cancelación de las licencias de funcionamiento que existan en dicha edificación.
- f. En los casos de edificaciones clasificadas, como de conservación HISTORICO-CULTURAL o intervención restringida, el convenio privado a que lleguen los copropietarios de estos inmuebles, debe ser ratificado por la dirección (de Planeación control urbano) antes de su protocolización como reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1. Los notarios no podrán autorizar escrituras públicas, ni las autoridades judiciales o administrativas de todo orden podrán efectuar adjudicaciones cuando tales escrituras o adjudicaciones impliquen subdivisión, loteo, parcelación o segregación del inmueble o constitución de comunidad en las mismas, hasta tanto la oficina de Planeación expida el certificado de concordancia o permiso para realizar la subdivisión.

PARÁGRAFO 2. La oficina de registro de instrumentos públicos no podrá registrar las escrituras y actas que se autoricen o expidan en contravención de lo aquí dispuesto.

ARTÍCULO 193. SUBDIVISIÓN FÍSICA. Solo se permite en inmuebles de conservación parcial y reestructuración. Los predios resultantes de la subdivisión deben ajustarse a las siguientes normas.

- a. El frente mínimo de las nuevas unidades prediales será de 9.00 mts. y al área mínima por unidad de habitación 150 m².
- b. Los inmuebles resultantes de la subdivisión deberán tener patio y traspatio si el inmueble original los tenía, las medidas mínimas de estos serán las establecidas en la presente norma y en la ficha tipológica respectiva para dichos espacios.
- c. La subdivisión se hará siguiendo los muros antiguos de la edificación. No se permita la partición física de espacios originales como: el zaguán, el salón o el comedor.
- d. Se permita abrir un vano para una nueva puerta cuando las unidades resultantes así lo requieran.
- e. Las nuevas unidades deberán ceñirse a las normas que para el sector en que se ubica la edificación prescribe la presente norma.

NORMAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANAS PARA SECTORES

HOMOGÉNEOS.

ARTÍCULO 194. LOTEOS. En los casos en que se prevean desarrollos mediante el proceso de loteo en el sector antiguo, se deben seguir las siguientes normas:

PREDIO. Para llevar a cabo el proceso de loteo, deberán tener un área menor de 3.000 mts² y lote mínimo resultante de la lotificación tendrá un área mínima de 120 m² y un frente mínimo de 9 mts.

OCUPACIÓN MÁXIMA. El área ocupada por la edificación para vivienda en predios menores de 40.00 mts. De fondo no podrá exceder el 70% del área total del lote y para los casos en que los predios superen los 40.00 mts, de fondo, la ocupación máxima será de 60%.

PATIOS. Los patios tendrán lados de 3.00 mts., como mínimo y un área no menor a 12 mts².

AISLAMIENTOS POSTERIORES. SERÁN DE 3. MTS, como mínimo.

PARQUEOS. Todo proceso de loteo deberá prever un cupo de parqueo por cada unidad de vivienda.

URBANIZACIÓN O CONJUNTOS

ARTÍCULO 195. En los casos en que se prevean desarrollos mediante la construcción de urbanizaciones o conjuntos, se deben seguir las siguientes normas:

- a. **PREDIO.** En toda urbanización o proyecto de conjunto el predio total tendrá un área mínima de 3.000 mts². y lote por unidad de vivienda tendrá un área mínima de 120 mts². y un frente mínimo de 9.00 mts.

- b. **LOTE MINIMO:** no se dará trámite a proyectos de urbanización que contemple la parcelación del predio en lotes con cabida inferior a 120 mts².
- c. **AFECTACIONES VIALES.** Toda urbanización o proyecto de conjunto deberá prever las áreas de cesión para vía que corresponda de acuerdo con el Plan Vial general de la ciudad. La construcción de las vías de la urbanización debe ceñirse a las normas para la construcción de espacio público.
- d. **AREAS DE CESION Y ZONAS VERDES.** Toda Urbanización o proyecto de conjunto deberá prever, el equivalente a por lo menos el 20% del área bruta del lote para áreas de uso público destinadas específicamente para actividades deportivas, recreativas y culturales

En los casos de conjuntos cerrados se debe cumplir con los porcentajes establecidos, pero no se cederán estas áreas al municipio. Es obligación de los propietarios mantener y conservar estas áreas y no se les podrá cambiar su destinación inicial, la que estará determinada en la resolución reglamentaria en el caso de urbanizaciones o reglamento de propiedad horizontal.

- e. **CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS.** Se puede proponer la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes de servicios sean independientes de las etapas posteriores. Se exigirá el recibo parcial de obras mínimo del 80% por parte de las empresas prestadoras de los servicios para la expedición del permiso de ventas o enajenación de inmuebles o la constitución de garantía de cumplimiento de las mismas, lo cual estará reglamentado por Planeación Municipal. La Personería de bienes hará el recibo real y material de las obras cedidas.
- f. **CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA.** Se puede proponer las construcciones de las obras de urbanización simultáneamente con la edificación siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad urbana.
- g. **PARQUEOS.** Toda urbanización o proyecto de conjunto deberá prever áreas de parqueo a razón de uno y medio por cada unidad de vivienda.
- h. **SERVICIOS PÚBLICOS.** Los urbanizadores deben asegurarse de la aprobación de las respectivas redes de servicios públicos con las empresas de la localidad.

NORMAS PARA CONSERVACIÓN AMBIENTAL.

ARTÍCULO 196. OBJETO DE LAS INTERVENCIONES. Las intervenciones en los predios de Conservación Ambiental tienen por objeto el mantenimiento de estas áreas como espacios abiertos de uso público, la preservación de los recursos naturales y su adecuación para las actividades recreativas y deportivas de la comunidad por medio de la dotación de los equipamientos y los servicios necesarios.

ARTÍCULO 197. NORMAS PARTICULARES:

- a. Las áreas de Conservación Ambiental y aquellas en donde actualmente se llevan a cabo actividades recreativas y deportivas al aire libre, deben mantener su condición como espacios abiertos de uso público.
- b. Se prohíbe la tala de árboles y la eliminación de la vegetación o con la entidad que haga sus veces en el Municipio, la selección de las especies más adecuadas para la reforestación de las zonas de Conservación Ambiental, así como para las zonas de reserva de rondas de ríos y quebradas.
- c. En los predios de Conservación Ambiental se permite la ocupación solo por instalaciones menores tales como: cafeterías, vestidores, puestos de vigilancia y servicios sanitarios en un área de ocupación máxima equivalente al 5% del área total del predio.
- d. El municipio coordinará con el Instituto Colombiano de antropología y con las entidades correspondientes, la protección e las zonas arqueológicas y paleontológicas que se encuentren en el área del municipio y colaborará en la formación de museos especializados en estos temas.

USOS Y ACTIVIDADES

ARTÍCULO 198. CLASIFICACIÓN. Los usos del suelo se clasifican en Usos Principales y Usos Complementarios según su importancia, la compatibilidad entre las distintas actividades y su impacto relativo.

Los Usos Principales son aquellos que predominan en el área construida al interior de un predio y en un sector definido. Los usos complementarios son aquellos que son permitidos junto a los principales y ocupan un área no mayor del

50% del área construida de un predio.

Estos usos se han asignado de acuerdo con los sectores identificados al interior del Centro Histórico. A demás teniendo en cuenta el carácter e importancia de las vías urbanas, de las actividades y de las edificaciones existentes.

ARTÍCULO 199. USOS PERMITIDOS. La asignación de los Usos Permitidos en el Sector Antiguo implica únicamente el derecho a tramitar la Licencia de Construcción e Intervención de las edificaciones de las obras para que allí funcionen los establecimientos cuya actividad corresponda al Uso Permitido una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés. En las licencias se indicarán los usos para los cuales podrá destinarse la edificación.

PARÁGRAFO. Se faculta a la oficina de Planeación Municipal para determinarlos requisitos para la obtención del Certificado de Viabilidad de las estructuras para las edificaciones existentes en el Sector Antiguo.

ARTÍCULO 200. USOS PROHIBIDOS. Los Usos Prohibidos son aquellos que, en razón de su clara incompatibilidad con las demás actividades y a que no están en concordancia con la vocación ni con las políticas de la planificación definidas para un área determinada, no pueden localizarse en ella. Por esto se omiten estos usos en la reglamentación, entendiéndose con ello que estarán ubicadas en una zona específica de la ciudad.

PARÁGRAFO: los usos comerciales clasificados en los grupos 3 y 4 que se encuentre ubicados en el Sector Antiguo, deberán ser relocalizados en un plazo no mayor a dos años a partir de la fecha de aprobación del presente reglamento. La oficina de Planeación Municipal, señalará las alternativas de relocalización de dichos usos.

NORMAS PARA EL ESPACIO PÚBLICO

NORMAS DE INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 201 PARAMENTACIÓN:

- a. La dirección de planeación solicitará a los propietarios de los inmuebles situados en el sector antiguo que hayan construido sobre parámetros retrocedidos que conforman plazoletas u otros espacios abiertos que deforman la estructura del municipio, la formulación de propuestas de encerramiento de carácter virtual sobre el parámetro general de la cuadra. Del mismo modo los lotes baldíos deben cerrarse con muros que tengan pañete en su acabado para dar continuidad al parámetro.
- b. Se prohíbe la ocupación permanente o temporal del espacio público mediante casetas, comercios estacionarios y/o ambulantes en las vías del sector antiguo. En consecuencia, se faculta a la oficina de Planeación Municipal para realizar un estudio con el objeto de definir un lugar alternativo para la reubicación de estas actividades existentes actualmente en el Sector Antiguo.

PARÁGRAFO: Se exceptúan los casos en que se han realizado plazoletas o espacios públicos y que ahora hacen parte integrante de la memoria del municipio. La evaluación sobre estos espacios la realizará Planeación y contarán con la aprobación previa de la junta local del sector antiguo.

ARTÍCULO 202. SEÑALIZACIÓN. La Señalización dirigida a educar peatones y conductores la presencia de monumentos o lugares de interés turístico tendrá las dimensiones y los colores reglamentarios (usados en normas internacionales). Los diseños de los soportes de pared o de piso, los realizará planeación y contarán con la aprobación previa de la junta local del sector antiguo.

ARTÍCULO 203. AVISOS:

- a. Solo se permite un aviso por local comercial y su área máxima será de 0,80 mts. cuadrados no podrán obstruir los vanos ni fijarse en los elementos que conforman la portada. Tampoco se permiten los avisos que se instalen en las cubiertas ni aquellos adheridos o pintados directamente sobre paredes o pisos. Los pasacalles se permiten en forma temporal y serán regulados por la oficina de Planeación.
- b. Los avisos de carácter transitorio como carteles destinados a la propaganda de espectáculos. Productos comerciales, avisos mortuorios u otros que suelen pegarse en los muros, postes, etc. solo podrán adherirse

- a las carteleras o soportes que serán diseñados por la Oficina de Planeación previa aprobación de la Junta local del sector antiguo.
- c. Los avisos de profesionales pueden colocarse cerca de las puertas de ingreso y serán en piedra, bronce, mármol o madera con superficies no superiores a 0.30 por 0.20 metros por profesional, pero en ningún caso el aviso colectivo puede exceder las dimensiones de 0.60 por 0.60 mts.
 - d. La Junta local del sector antiguo podrá considerar y aprobar propuestas de avisos de carácter artístico por la calidad y trabajos de los diseños propuestos, como son los trabajos en forja, previstos para sobresalir de la superficie del muro. Siempre que no pasen de 50 cm. Del parámetro de fachada del inmueble y e encuentren a mas de 2.50 mts. de altura.

ARTÍCULO 204. ANTENAS:

- a. Solo se permitirá una antena ordinaria de televisión en cada edificación que los vecinos o propietarios compartirán. La instalación de las antenas parabólicas solo se permitirá en el primer piso, nunca sobre tejados, terrazas u otro tipo de cubierta de la edificación, tampoco podrán usarse torres de transmisión sobre los edificios, ni aquellas con altura superior a 2 pisos y altillo
- b. La autorización para la instalación de cualquier tipo de antena, sea en edificios nuevos o en edificios históricos, debe ser tramitada ante la oficina de planeación de acuerdo con los siguientes requisitos:
 - Información sobre la clase y dimensiones de la antena
 - Predios beneficiados
 - Localización exacta de la antena en el predio escogido en escala 1:100.
 - Altura máxima alcanzada por la antena y su relación con las siluetas de la propia edificación y las de los predios vecinos, en la misma escala.
 - Pago de los derechos que fije la administración municipal de Ráquira.

PARÁGRAFO: En la solicitud para aprobación de proyectos ante la oficina de Planeación debe incluirse los requisitos mencionados en este artículo y ser aprobadas en el mismo trámite del proyecto definitivo.

ARTÍCULO 205 TANQUES. Se permite solo un tanque por cada edificación y no debe sobresalir de la estructura de la cubierta.

ARTÍCULO 206. REJAS. Se mantendrán las rejas existentes en ventanas de primer piso. En los casos en los cuales sea indispensable agregar como protección, su diseño, vuelo, materiales y demás condiciones serán claramente explicadas en los planos que se presenten en la oficina de Planeación previos los requisitos usuales para su aprobación.

ARTÍCULO 207. VOLADIZOS Y BALCONES. Quedan prohibidos los voladizos cerrados en sus costados, permitiéndose solo balcones, camarines, cornisas y aleros. En las calles menores de 9.00 mts de ancho (calzada y andén) se permitirá un voladizo de 0.50 mts y en las mayores hasta 0.80 mts. En los casos de balcón corrido no se permite ocupación total de la fachada, debiéndose dejar como mínimo, un espacio contra las medianeras de 1.00 mts. La altura mínima sobre la rasante del andén será de 2.50 mts.

ARTÍCULO 208. PÓRTICOS. Se prohíbe la construcción de pórticos hacia la calle, ya que no constituyen una modalidad espacial relevante a lo largo del desarrollo tipológico de los inmuebles de municipio de Ràquira, con la excepción de los casos en que se presentan paramentos retrocedidos y a través de estos pórticos se logre recuperarlo.

ARTÍCULO 209. PAÑETE Y PINTURA. Los propietarios de las edificaciones situadas en el sector antiguo o en el área de influencia deben pañetar y pintar las fachadas y las culatas de sus edificaciones. Es función de la dirección de control urbano velar por el cumplimiento de ésta disposición, que debe efectuarse dentro del término máximo de un año. En caso de incumplimiento se impondrá una sanción de medio salario mínimo mensual.

VÍAS Y SEÑALIZACIÓN.

ARTÍCULO 210. VÍAS:

- a. La forma urbana del sector, su traza, las manzanas ortogonales y las calles no podrán ser modificadas, por lo tanto no se permiten nuevas vías públicas, vehiculares o peatonales, que alteren o modifiquen la trama urbana existente, tampoco se permiten retrocesos ni la perforación de la manzana mediante pasajes peatonales o vehiculares, con la excepción de los conjuntos o agrupaciones. Tampoco es posible reducir o ampliar el ancho de las vías.
- b. La Oficina de Planeación podrá proyectar la ampliación de andenes en las calles del sector antiguo, pero en todo caso el ancho de la calzada vehicular deberá ser suficiente para la circulación de un vehículo.
- c. La Oficina de Planeación expedirá la demarcación que establece las normas urbanísticas y arquitectónicas del predio como:
 - Afectaciones por obras del Plan Vial
 - Usos principales y complementarios
 - Altura máxima o única
 - Empates con las construcciones vecinas
 - Aislamiento posterior y patio mínimo
 - Índices de construcción y ocupación
 - Normas con respecto a materiales y fachadas
 - Normas específicas según clasificación tipológica y/o criterio de intervención
 - Dimensiones mínimas de patios y aislamientos
- d. El interesado radicará ante la oficina de planeación el anteproyecto que debe incluir los siguientes documentos e información.
 - Dos juegos de planos arquitectónicos, de acuerdo con las especificaciones de la dirección de control urbano.
 - Levantamiento topográfico escala 1:500 referido a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y curvas de nivel cada metro referidas a la red nacional.
 - localización escala 1:2.000 para ser incorporado al plano oficial del sector antiguo.
 - En caso de urbanizaciones o desarrollos por loteo, la propuesta escala 1:500 referida a las coordenadas del IGAC. En tres copias heliográficas, en el cual se indicará el planteamiento urbanístico y arquitectónico, la zona de afectación por vías, perfiles viales, zonas de cesión y demás áreas que se deban deslindar.
 -

La Oficina de Planeación estudiará el proyecto, lo remitirá ante la instancia respectiva en los casos definidos en este reglamento y expedirá la licencia o permiso concerniente especificando las obras autorizadas para el predio, o en su defecto una respuesta negativa a la solicitud, con la indicación de las causas por las cuales se adopta esta resolución.

PARÁGRAFO. En el anexo se encuentran los trámites complementarios según los criterios de intervención para las edificaciones del sector antiguo.

ARTÍCULO 211. LICENCIAS Y PERMISOS. La dirección de control urbano expedirá la autorización según el tipo de obras permitidas en este reglamento para cada uno de los inmuebles, previo visto bueno de la instancia correspondiente así:

Licencias:

- a. **Licencia de construcción:** es la autorización expedida por la dirección de control urbano para adelantar cualquier clase de obra nueva, modificación, ampliación, o mejoramiento de edificaciones calificadas como reestructuración, previo el pago de los derechos señalados por acuerdos anteriores reglamentados por el Decreto 055 de 1987 o el que lo modifique.
- b. **Licencia de intervención:** Es la autorización expedida por la dirección de control urbano para adelantar trabajos de conservación, restauración, consolidación, liberación y todas las demás acciones que sean necesarias en las edificaciones clasificadas como conservación HISTORICO-CULTURAL, intervención restringida, conservación parcial o conservación especial.
- c. **Licencia de demolición.** Es la autorización expedida por la dirección de control urbano de Ráquira para demoler edificaciones cuyo criterio de intervención sea reestructuración o para las edificaciones que se encuentren en avanzado estado de deterioro, en este último caso, de acuerdo con el criterio de intervención respectivo, deberá contar con la autorización previa de las instancias respectivas, tal como lo prescribe la presente norma.

ARTÍCULO 212. REQUISITOS SEGÚN TIPOS DE OBRA. El proyecto arquitectónico definitivo, que deberá presentar el interesado ante la Oficina de Planeación consta de la siguiente documentación:

- Plano de localización. Escala 1:500.
- Cuadro de áreas en el que se indique índices de ocupación, de construcción y demás áreas que interesen al proyecto.
- Planta acotada de cada uno de los pisos. Escala 1:50

- Plantas de cubiertas donde se incluyan las construcciones adyacentes si existen, escala 1:500
- Planta de cimientos, ejes estructurales e instalaciones hidráulicas
- Para el caso del proyectos de mas de dos pisos, se exigirán dos juegos de planos estructurales con despiece de elementos, de zapatas, columnas y vigas, cortes transversales por placa, especificaciones de diseño, detalles, planta estructural escala 1:50, dos copias de las memorias de cálculo, proyecto hidráulico, sanitario y eléctrico, aprobado por las respectivas empresas prestadoras de los servicios.
- Plano de fachadas que incluya, en el caso de que existan, a las construcciones adyacentes y un estudio del perfil de la calle, incorporando la propuesta escala 1:50.
- Planos de los cortes que se consideren relevantes para la definición del proyecto mínimo dos escala 1:50.
- Una fotocopia de la escritura de la propiedad
- Certificado de matrícula inmobiliaria expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos mínimo 3 meses.
- Paz y Salvo Municipal de Tesorería
- Acetato del proyecto en escala 1:500 y 1:2000 para ser incorporado en el plano oficial una vez se apruebe
- Anexar los recibos de pago que se generen del trámite del proyecto.

c. Licencias de urbanización.

Se deben presentar además de la documentación anterior la siguiente: Memorias de cálculo y proyectos técnicos para la instalación de los servicios aprobados por las respectivas empresas de servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1. Estos planos de deben presentar por triplicado (3 copias idénticas) firmados por el propietario y el arquitecto que diseño el proyecto, o por el profesional que realizó los planos técnicos. Una copia se queda en el archivo de la Oficina de Planeación de Ráquira, y las restantes se remiten al interesado con las aprobaciones correspondientes.

PARÁGRAFO 2. Todo profesional que realice intervenciones en los inmuebles del área urbana, debe tener matrícula profesional vigente y estar registrado en la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 213.: Para la autorización de cualquier tipo de obra (Licencia de Construcción, Demolición o Intervención) se requiere un Certificado de concordancia expedida por la oficina de planeación de Ráquira y una garantía de cumplimiento de acuerdo a sus disposiciones.

ARTÍCULO 214.: La licencia de construcción tiene una vigencia de 18 meses contados a partir de la fecha de su solicitud prorrogables por seis meses mas ; pasado este periodo debe renovarse con el pago de los derechos adicionales. El proyecto incluirá la propuesta de nomenclatura definitiva para ser aprobada por la oficina de planeación municipal.

ARTÍCULO 215.: El funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios, requerirán de licencias de funcionamiento expedida por planeación municipal la cual se otorga pleno cumplimiento de los requisitos de solicitud.

ARTÍCULO 216. Los términos para la tramitación descrita son los siguientes:

- La licencia se expedirá a los 15 días hábiles siguientes a la solicitud
- La demarcación se expedirá dentro de los 30 días hábiles siguientes a la solicitud.
- El visto bueno del anteproyecto se expedirá a los 15 días hábiles siguientes a la solicitud
- El proyecto arquitectónico se aprobará o rechazará a los 15 días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud del interesado con excepción de aquellos que deban hacer trámite ante el centro filial del consejo de monumentos nacionales o ante el propio consejo de monumentos nacionales.
- El certificado de concordancia se expedirá al mismo tiempo que la aprobación del proyecto arquitectónico.

ARTÍCULO 217.: Terminadas las obras de urbanización el propietario cederá las zonas destinadas a uso público al municipio. El traspaso se hará a título gratuito y con minutas preparadas por el urbanizador, quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

ARTÍCULO 218. POLIZAS. La autorización para cualquier tipo de obra requiera de la expedición por parte de la junta local del sector antiguo, de la respectiva licencia o permiso o una garantía de cumplimiento, constituida ante la personería municipal, por medio de pólizas ante compañías de seguros debidamente legalizadas, estas pólizas deberán amparar el cumplimiento y buena calidad de la obra además de incumplimientos a daños a terceros.

INCENTIVOS

EXCENCIONES Y ALIVIO TRIBUTARIO

ARTÍCULO 219. La Alcaldía queda facultada para expedir decretos de alivio tributario, supresión o disminución de derechos en licencia previas recomendación de la secretaria de planeación municipal, cuando los propietarios de un inmueble calificado como de conservación HISTORICO-CULTURAL así como los de intervención restringida y conservación especial hayan realizado intervenciones adecuadas y ajustadas a las exigencias técnicas y a los requisitos previos en las presentes normas y en las leyes de protección de patrimonio cultural del país.

ARTÍCULO 220. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble calificado como conservación HISTORICO-CULTURAL, intervención restringida, conservación especial o conservación parcial, lo hayan restaurado, consolidado, reconstruido, reintegrado, liberado o adecuado en su función, con el cumplimiento de todas las normas establecidas en el presente reglamento serán acreedores de alivios económicos de acuerdo con lo siguiente:

- Conservación HISTORICO-CULTURAL serán exoneradas del 50% del impuesto predial, por un periodo de seis años renovables.
- Intervención restringida serán exoneradas del 25% del impuesto predial por un periodo de tres años renovables.
- Conservación especial, serán exoneradas del 20% del impuesto predial por un periodo de 3 años no renovables.
- Conservación parcial serán exoneradas del 10% del impuesto predial por un periodo de tres años no renovables.

ARTÍCULO 221. Para los casos de intervención en predios o en edificaciones considerados como de reestructuración, se fijaran las siguientes excepciones cuando se construyan parqueaderos subterráneos para uso público:

Por 20 plazas, disminución de un nivel en el estrato socioeconómicos que posea, cuando se trate de 50 o más plazas de otorgará la disminución de dos estratos socioeconómicos.

ARTÍCULO 222. En el caso de demolición no autorizada o con licencia fraudulentamente obtenida, en ningún caso se otorgará la excepción, disminución de nivel de estrato u otro tipo de incentivo a la nueva construcción que se haga.

SANCIONES

SANCIONES A LOS CONTRAVENTORES

ARTÍCULO 223: El descuido discontinuado y el abandono de cualquier edificación cuyo criterio de intervención sea conservación HISTORICO-CULTURAL, intervención restringida, conservación especial o conservación parcial, que pueda comprometer la estabilidad o subsistencia, será calificada por el alcalde, a solicitud motivada de la oficina de planeación como atentatoria contra el patrimonio histórico y HISTORICO-CULTURAL de Ráquira y ausente del compromiso social que le corresponde, al tenor de lo dispuesto en la Ley 9 de 1989 en especial en el Literal C en el **Artículo** 10, en el numeral 2 del **Artículo** 71 y en el **Artículo** 86 por ello deberán proceder a la declaratoria de extinción de dominio.

ARTÍCULO 224: En el caso de destrucción dolosa de una edificación calificada como de conservación HISTORICO-CULTURAL, intervención restringida, conservación especial, o conservación parcial, ya sea por abandono total o parcial, o por otro método directo o indirecto la nueva edificación que se pretenda construir no podrá propasar las normas definidas en esta reglamentación con respecto al área total construida y el numero de pisos permitidos para el sector.

La alcaldía impondrá una sanción al propietario por atentar contra el patrimonio HISTORICO-CULTURAL de la nación, la cual oscilara entre 10 y 50 salarios mínimos mensuales según los términos previstos en la ley 9 de 1989 en el **Artículo** 67, previo concepto de planeación municipal.

PARÁGRAFO. En los casos previstos en este **Artículo** la dirección de control urbano se abstendrá de dar licencia provisional de funcionamiento.

ARTÍCULO 225. Cuando las obras que se realicen en edificaciones calificadas cualquiera de las categorías a que se requiere la presente norma, no se ajusten a lo autorizado o se ignore cualquier limitación o norma aquí establecida, se suspender de inmediato la obra sellándola según los procedimientos establecidos para el caso y se negará posteriormente toda solicitud de alivio y tributario, salvo que no hayan producido daño irreparable y hayan sido subsanados sus errores. La orden será expedida por la secretaria de planeación municipal. Sus determinaciones pueden ser apeladas ante la junta local del sector y la reposición adelantada ante el secretario de planeación.

PARÁGRAFO. El funcionario que expida autorizaciones que contravengan las normas establecidas en el presente acuerdo, se sancionará con la destitución inmediata, sin perjuicio de las demás sanciones económicas a que haya lugar.

ARTÍCULO 226: A los profesionales que ejecuten, dirijan o asesoren trabajos no autorizados o permitidos por la dirección de control urbano se les suspenderá su registro o inscripción por términos que van desde seis meses hasta dos años según la gravedad de su actuación.

PARÁGRAFO. La sanción será impuesta por el secretario de planeación municipal previa concepto de la junta local del sector antiguo. En los casos de mayor gravedad el caso se trasladará al concejo nacional profesional para la aplicación de la Sanción a nivel nacional.

ARTÍCULO 227: De conformidad con lo dispuesto con la ley 9 de 1989, **Artículo 66** el alcalde por recomendación de la secretaria de planeación procederá a ordenar la demolición de toda obra ejecutada en el sector antiguo que no se haya ajustado a las limitaciones señaladas por la presente norma, o que atente contra la comunidad o bienestar de los vecinos. Así mismo, impondrá las demás sanciones pecuniarias previstos en esa ley.

ARTÍCULO 228. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 9 de 1989, la dirección de control urbano ordenará el cierre de todo establecimiento público, industrial o institucional que no obtenga previamente la licencia de funcionamiento con el visto bueno de localización expedido por la secretaria de planeación municipal.

ARTÍCULO 229. Cuando un establecimiento comercial, haya obtenido la licencia de funcionamiento pero los vecinos residentes en la manzana donde este localizado presenten oficio señalando los inconvenientes por ruido, olor, gases nocivos, actividades indeseadas u otras circunstancias que afecten su comodidad la secretaria de planeación ordenará su clausura y cancelará la licencia de

conformidad con lo dispuesto en la Ley 9 de 1989.

ARTÍCULO 230. La Secretaria de Planeación ordenara anualmente, antes de vencer el mes de mayo a los propietarios de edificaciones ubicadas en el sector antiguo o en el área de influencia su obligación de inducir las fachadas, mantener libre de malezas los tejados, así como limpiar las canales que existan en ellas, para mejorar el ornato de la ciudad y defender su patrimonio HISTORICO-CULTURAL. Los propietarios que incumplan estas normas serán sancionados con un salario mínimo mensual por la primera vez, valor que será incrementado a dos salarios mínimos en el año siguiente, y el caso pasado al juzgado de ejecución municipal.

DISPOSICIONES GENERALES

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 231: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (Vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTÍCULO 232: Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE RÁQUIRA.

ARTÍCULO 233 Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Concejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones del municipio de Ráquira.

ARTÍCULO 234 el presente acuerdo municipal rige a partir de la fecha de su expedición sanción y publicación y deroga todas las disposiciones y normas municipales que le sean contrarias.

ARTÍCULO 235 forma parte integral de este acuerdo el programa de ejecución.

SANCIÓNESE PUBLIQUESE Y CUMPASE

Dado en el salón de sesiones del honorable concejo municipal de Ráquira a los 29 días del mes de febrero de – 2004 -- después de los debates reglamentarios correspondientes.

PRESIDENTE

SECRETARIA

ANEXOS

Anexo 1

SOLICITUD DE LICENCIA O PERMISO

Fecha de radicación: ----- Número de radicación -----

NOTA: Los espacios con línea intermitente no deben ser diligenciados por aquellos que soliciten permisos para adicionar o reformar, esta información podrá solicitarse con posterioridad.

Propietario Poseedor: ____ C.C. _____

Nombres y Apellidos: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

1. SOLICITANTE:

C.C.: _____ Teléfono: _____

Nombres y Apellidos: _____

2. CALIDAD DEL SOLICITANTE:

Propietario: ____ Representante Legal debidamente constituido: ____

Poseedor de buena fe: ____ Apoderado debidamente constituido: ____

En los últimos casos el solicitante certifica tener poder amplio y suficiente para adelantar el trámite de adquisición de licencia o permiso en nombre del propietario, quien será responsable.

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Dirección: _____

Frente: _____ ML Fondo: _____ ML

Área: _____ m²

Urbanización: _____

Manzana: ____ Lote: _____

4. VECINOS COLINDANTES: Propietarios y tenedores

Cuando se suministre la dirección exacta del premio colindante no se requerirá el nombre del propietario sino del tenedor, si lo hubiere (si son más de siete (7) colindantes anexar hoja)

Costado _____

Dirección _____

Nombre y Apellidos _____

Teléfono _____

Costado _____

Dirección _____

Nombre y Apellidos _____

Teléfono _____

Costado _____

Dirección _____

Nombre y Apellidos _____

Teléfono _____

Costado _____

Dirección _____

Nombre y Apellidos _____

Teléfono _____

5. SOLICITO:

Licencias para:

____ Urbanización ____ Parcelación ____ Construcción

____ Ampliar ____ Adecuar ____ Modificar

____ Cercamiento ____ Demoler

6. Simultáneamente con el permiso para adicionar o reformar, solicita reconocimiento de áreas construidas sin licencia o permiso.

SI: _____ NO _____

7. PROFESIONALES RESPONSABLES DE PLANOS

____ Urbanísticos. Nombre y Apellidos _____

Nº Tarjeta Profesional _____

____ Arquitectónicos. Nombre y Apellidos _____

Nº Tarjeta Profesional _____

8. NOMBRE DEL CONSTRUCTOR _____

Si requiere tratamiento para corrientes de agua:

Solicita aprobación simultánea ante la CURADURIA PRIMERA DE MEDELLIN.

SI: _____ NO _____

Certifica que fue aprobado por la Entidad Competente con anterioridad a la solicitud.

SI: _____ NO _____

9. Si va a demoler; especifique la causa _____

Número de licencia del inmueble a demoler: _____

Certifico haber solicitado desconexión de servicios ante Empresas Públicas de Medellín de la construcción a demoler.

CERTIFICACION JURAMENTADA:

Certifico bajo gravedad de juramento que la información suministrada en este documento es veraz y podrá ser confirmada por la administración en cualquier momento.

Firma del solicitante: _____

Dirección domicilio: _____ Teléfono: _____

ANEXO 2

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS

LICENCIA DE URBANISMO

Es la autorización para ejecutar en un predio, la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de ordenamiento territorial del Municipio. Los requisitos para otorgar la licencia de Urbanismo son:

Formato de solicitud de licencia debidamente diligenciado.

Vías Obligadas del lote.

Visto Bueno de amarre Horizontal y Vertical del lote.

Visto Bueno de vías y rasantes.

Visto Bueno de obligaciones Urbanísticas.

Tres copias de planos Urbanísticos firmados por arquitecto con tarjeta profesional.

Estudio de Suelos, según la Ley 400 de 1997.

Certificado de disponibilidad de servicios públicos emitido por la autoridad competente.

Certificado de Libertad y Tradición con no más de tres meses de haber sido expedido.

Ultimo recibo del impuesto Predial del inmueble.

Ultima recibo de servicios públicos del inmueble.

LICENCIA DE CONSTRUCCION

Es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean acordes con el Esquema de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del Municipio. Los requisitos para otorgar una licencia de construcción son:

Formato de solicitud debidamente diligenciado.

Tarjeta de Alineamiento vigente.

Tres copias de planos arquitectónicos firmados por arquitecto con tarjeta

profesional.

Dos copias de planos estructurales y memorias de cálculo firmadas por ingeniero y su respectivo aval, de acuerdo a la ley 400 de 1997.

Estudio de Suelos, según la ley 400 de 1997.

Certificado de Libertad y Tradición con no más de tres meses de haber sido expedido.

Ultimo recibo del impuesto Predial del inmueble.

Ultima recibo de servicios públicos del inmueble

RECONOCIMIENTOS

Es el acto por el cual la oficina de Planeación Municipal certifica que un inmueble ya construido, se ajusta a las normas urbanísticas vigentes. Los requisitos para solicitar un reconocimiento son:

Formato de solicitud debidamente diligenciado.

Tarjeta de Alineamiento vigente.

Tres copias de planos arquitectónicos del inmueble a reconocer firmados por arquitecto con tarjeta profesional.

Solución estructural de acuerdo a la ley 400 de 1997, acerca de construcciones sismo-resistentes.

Certificado de Libertad y Tradición con no más de tres meses de haber sido expedido.

Ultimo recibo del impuesto Predial del inmueble.

Ultimo recibo de servicios públicos del inmueble.

Para acogerse al acuerdo 20 de 1998, en lo referente a la exoneración de impuestos, deberá demostrar antigüedad de la construcción por más de 10 años, mediante la cédula catastral del inmueble, el certificado de instalación de energía emitido por la entidad competente, o cualquier otro documento de carácter legal.

ADICIONES Y REFORMAS

Se entiende por adición como la acción por la cual se agrega un área cubierta a una edificación existente produciendo un aumento del área construida. Se entiende por reforma a la modificación de un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para generar o no nuevas destinaciones. Los requisitos para una adición o reforma son:

Formato de solicitud debidamente diligenciado.

Tarjeta de Alineamiento vigente.

Tres copias de planos arquitectónicos con las adiciones o reformas a realizar firmados por arquitecto con tarjeta profesional.

Solución estructural de acuerdo a la ley 400 de 1997, acerca de construcciones

sismo-resistentes.

Original o copia autenticada de la licencia de construcción.

Certificado de Libertad y Tradición con no más de tres meses de haber sido expedido.

Visto Bueno de la copropiedad.

Ultimo recibo del impuesto Predial del inmueble.

Ultimo recibo de servicios públicos del inmueble.

VISTO BUENO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Es una forma de propiedad donde se establecen áreas comunes y privadas, constituyendo así la subdivisión material del inmueble, donde cada propietario es dueño de su piso o departamento y es a la vez copropietario del inmueble. Los requisitos para el Visto Bueno de propiedad Horizontal son:

Carta solicitando el Visto Bueno de Propiedad Horizontal.

Original o copia autenticada de la licencia de construcción.

Tres copias de planos arquitectónicos firmados por arquitecto con tarjeta profesional.

REFACCION LOCATIVA

Consiste en la adecuación de elementos internos y externos, que no generan modificaciones importantes en un espacio, tales como: apertura de puertas o ventanas, cambios de techo por techo, cambios de piso, etc. Los requisitos para una refacción Locativa son:

Formato de solicitud, debidamente diligenciado.

Carta de solicitud definiendo el tipo de refacción a efectuar.

Visto Bueno de la copropiedad.

Certificado de Libertad y Tradición con no más de tres meses de haber sido expedido.

Certificado Estructural

Ultimo recibo del impuesto Predial del inmueble.

Ultimo recibo de servicios públicos del inmueble.

PARTICION E INTEGRACION DE LOTES

Es el procedimiento por el cual un predio de mayor extensión, previo cumplimiento de las normas vigentes, se subdivide en varios lotes. La integración es por el contrario la unión de varios lotes en uno. Los requisitos para otorgar integración o partición son:

Carta de solicitud firmada por el propietario del inmueble.

Tarjeta de Alineamiento vigente.

Cuatro copias de planos donde se especifique la conformación de los lotes antes y después de la partición o de la integración.

Certificado de Libertad y Tradición con no más de tres meses de haber sido expedido, de cada lote.

Ultimo recibo del impuesto Predial del inmueble.

OTRAS ACTUACIONES

Adicionalmente la Secretaría de Planeación Municipal se encarga de otras actuaciones como la rectificación, asignación y certificación de nomenclatura, cerramientos, cambio de destinación, permisos para colocación de tapasoles, Prórrogas de Licencia, Variación a planos, normas.

La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre de constructor responsable.
4. Indicación expresa de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
6. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos con constancia de radicación y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

La licencia tendrá una duración de 24 meses prorrogables a 36 meses contados a partir de su entrega. Estas señalaran plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los 30 días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra. En los eventos en los cuales la obra no alcance a ser concluida por causa no imputable al constructor, los términos podrán prorrogarse, siempre y cuando se demuestre previamente dicha circunstancia.

Las entidades competentes y la Secretaría de Planeación, según el caso, tendrán

un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de solicitud.

Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el secretario de planeación y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieren para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto el Código Contencioso Administrativo.

Para el ejercicio de sus funciones, el secretario de Planeación deberá acatar el esquema de ordenamiento territorial, el cual definirá, cuando menos, la delineación urbana, vías obligadas y ubicación de las actividades de servicios, así como la normativa físico espacial que de él se derive.

ANEXO No 3

GLOSARIO DE TERMINOS

Para efectos de una correcta interpretación de los términos utilizados en este Acuerdo se adoptan las siguientes definiciones:

ACERA: Cualquiera de las superficies de una vía pública adosada al parámetro de los predios y construcciones, reservada al tránsito peatonal.

ACCESO A PARQUEADEROS: Los accesos y salidas deben cumplir con una distancia mínima de 15 metros medidos a partir de los bordes exteriores de andenes a la esquina más próxima. En lotes menores de 2.000 m² y su único frente con posibilidad de acceso es igual o menor a 15 m se accederá por el extremo opuesto a la esquina.

ADECUACIÓN: Reforma locativas o Remodelación interna que mantiene las

características del inmueble, conserva el uso y el área de la edificación.

ADOQUÍN: Piedra labrada en forma de prisma rectangular o poligonal, que se emplea como pavimento.

AFECTACIONES: Son todas las áreas de rondas de quebradas, de ríos, de redes de alta tensión separación entre el paramento de la construcción y el lindero del predio.

AISLAMIENTO LATERAL: Es la distancia horizontal comprendida entre la fachada culata de la construcción y el lindero lateral del predio.

AISLAMIENTO POSTERIOR: Es la distancia horizontal comprendida entre la fachada posterior y el lindero posterior del predio.

ALERO: Cuerpo arquitectónico que hace parte de la cubierta y que sobresale del plano de la fachada, sostenido generalmente por canes o canecillos.

ALTURA BÁSICA: Es la altura máxima que puede alcanzar una edificación sin necesidad de efectuar retrocesos.

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Es la distancia vertical, tomada desde el nivel medio del frente del lote hasta la parte superior extrema de la cubierta más alta, excluyendo cuartos de equipos y otros elementos.

ALTURA DE PISO: Es la distancia vertical que existe entre el piso acabado y el cielo-raso acabado.

AMOBILAMIENTO URBANO: Conjunto de elementos tales como bancas, postes de alumbrado, canecas, fuentes publicas, etc. Que hacen parte de los espacios públicos y contribuyen a la comodidad, esparcimiento, bienestar y seguridad de los ciudadanos.

AMPLIACION: Es la adición en área y volumen a una edificación ya sea en forma horizontal o vertical. Se caracteriza porque se conserva el carácter y el uso de la edificación.

ANCHO DE LA VÍA: Es la suma de los anchos de calzadas, separador central, andenes y zonas verdes que existen entre dos parámetros sin incluir antejardines.

ANDÉN: Cualquiera de las superficies de una vía pública adosada al paramento

de los predios y construcciones, reservada al tránsito peatonal.

ANTEJARDÍN: Área libre de un lote, comprendida entre la línea de paramento exterior de la edificación y la línea que delimita la zona pública.

ÁREA BRUTA: Es la superficie total del predio que se pretende urbanizar o construir.

ÁREA BRUTA URBANIZABLE: Es la superficie equivalente al total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

ÁREA CONSTRUIDA: Es la suma de todas las áreas cubiertas de todos los pisos de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

ÁREA CUBIERTA: Es la proyección de la línea de cubierta sobre el terreno o lote, excluidos los aleros, las cornisas y los balcones abiertos.

ÁREA DE CESIÓN: Es la parte del predio que todo urbanizador entrega al Municipio o a la comunidad a título gratuito por medio de escritura pública para proveer circulación vehicular y peatonal, recreación o servicios a los habitantes del sector.

ÁREA LIBRE: Es la superficie resultante de un lote, al descontarle el área construida en el primer piso.

ÁREA NETA URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta Urbanizable, las áreas correspondientes a afectaciones de vías, servicios, canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, protecciones de causes.

ÁREA PERI - URBANA: Comprende la parte del terreno Municipal, enmarcada entre el perímetro urbano y las cotas 2.400 al costado oriental de la ciudad y la 2.000 al costado occidental de la misma.

ÁREA URBANA: Extensión delimitada por el Concejo Municipal, que cuenta con la posibilidad de gozar de los servicios públicos y de la cual se permiten usos, densidades y dimensiones prediales, esparcimiento, bienestar y seguridad de los ciudadanos.

ÁREA ÚTIL: Superficie resultante de descontar del área neta de un lote todas las afectaciones correspondientes (Retiros a quebradas, Retiros a cables de alta tensión, Retiros por norma, etc.)

ÁREA VERDE: Espacio abierto, empedrado, destinado a la ambientación y recreación.

ÁREA O ZONA COMUNAL: Es aquella destinada a los servicios comunitarios necesarios para el bienestar de los habitantes.

ASCENSORES: Toda edificación que supere 5 niveles o 15 m a partir del nivel de acceso directo a una vía, deberá contar con ascensor.

ATRIO: Altozano, andén o plazoleta con carácter de lugar sagrado, en frente de iglesias y conventos.

AVISO: Son los letreros, plazas emblemas, impresos o vallas localizados en un inmueble, ya sea aplicado directamente sobre las superficies exteriores o adosadas de modo que sobresalgan de la fachada.

AZOTEA: Cubierta horizontal de un inmueble.

BALCÓN: Parte de un inmueble que sobresale de plano y que está limitado de un antepecho, barandil, balaustrada o vidriera.

BAHÍA: Zona adyacente a la calzada de una vía, que se deja con el propósito de servir como estacionamiento transitorio de vehículos.

CALLE: Vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las ciudades.

CALZADA: Superficie destinada a la circulación de vehículos en la vía pública, comprendida entre los dos andenes o bordillos.

CARTELER: Lugar o dispositivo diseñado especialmente para fijar carteles o avisos en papel o similares.

CENTRO HISTÓRICO: Zona delimitada con el propósito de preservarla, mediante normas Urbanísticas y Arquitectónicas especiales, orientadas a proteger sus monumentos, sus valores arquitectónicos, artísticos o su estructura urbana.

CONJUNTO CERRADO: Es el que presenta cerramiento físicos de su área con vigilancia y controles que solo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes o empleados.

CORNISA: Cuerpo saliente con molduras que sirven de remate a otro

CORREDOR DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE: Entiéndase como tal los costados de cuadra sobre las vías de alto flujo de transporte público y privado en las cuales se

determinó permitir usos de comercio y servicios por el Estatuto de Planeación.

CORTE: En arquitectura, dibujo que representa un edificio, como si lo cortara un plano vertical.

CRUJÍA: Cuerpo de una edificación estructuralmente autónomo, especializado funcionalmente (zona social, alcobas, servicios) comúnmente definidos por un tejado a dos aguas que se articula con otras para formar una edificación. Espacio comprendido entre dos muros de cargar.

DEMARCACIÓN: Documento oficial expedido, para el caso de Tunja, por la Dirección de Control Urbano; en él se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas para cualquier predio a edificar.

DEMOLICIÓN: Proceso de derribar parcial o totalmente una edificación, requiere la respectiva Licencia de Demolición.

DENSIDAD: Relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, construcciones, usos o actividades.

DESARROLLO URBANÍSTICO: Resultante del proceso por el cual un terreno es dotado de servicios e infraestructura, inherentes a la actividad que se va a desarrollar cumpliendo con los reglamentos legales vigentes en la materia.

EMPATE: Continuidad de paramentos, alturas, techumbres y aleros de una edificación con sus vecinas.

ESTRUCTURA URBANA: Conjunto de los elementos que conforman un centro urbano, tales como; calles, plazas, edificios públicos, viviendas, servicios, mercado y sus relaciones recíprocas y con el conjunto mismo.

FACHADA: Plano vertical de una construcción que da sobre una vía pública o cualquiera de sus aislamientos.

FACHADA ABIERTA: Superficie exterior de una edificación que presenta sin restricciones aberturas para iluminación y ventilación naturales.

FACHADA CERRADA: Superficie exterior que carece de aberturas para iluminar y ventilar de forma natural.

FACHADA EXTERIOR: Es la alzada de una edificación que da sobre la zona pública o comunal. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas exteriores.

FACHADA INTERIOR: Es la alzada de una edificación que da sobre patios interiores y posteriores del mismo predio.

FACHADA LATERAL: Es la alzada de una edificación ubicada en uno o ambos costados de la edificación y que da sobre el aislamiento en el mismo predio.

FACHADA SEMICERRADA: Superficie exterior de una edificación que con restricciones presenta aberturas para iluminación y ventilación naturales.

FONDO DEL LOTE: En los lotes regulares, es la medida entre los linderos anteriores y posteriores del lote; y en los irregulares, la medida promedio entre dichos linderos.

FRENTE LOTE: Longitud, adyacente a la vía pública o privada, construida o proyectada.

HILO O ALINEAMIENTO: Definición expedida por Planeación Municipal de los paramentos exteriores de un lote o edificación en relación con las áreas públicas o privadas (calzadas, zonas verdes, andenes, antejardines).

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir y el área del lote.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es la relación que existe entre el área máxima a ocupar con la edificación en el primer piso y el área del lote.

INFRAESTRUCTURA: Conjunto de obras que dotan a una urbanización o parcelación de los servicios básicos.

LINDERO: Es la línea límite entre 2 o mas propiedades.

LICENCIA: Acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras.

LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SUS MODALIDADES: Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Acuerdo de Urbanismo del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prorrogas y modificaciones.

LICENCIA DE URBANISMO: La autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acordes con las normas urbanísticas del municipio de Tunja, son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades, están sujetas a modificaciones y prórroga.

LOTE: Terreno, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso, una o más zonas de uso público. Predio sin construir pero apto para dicho efecto.

MANZANA: Área comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.

MARQUESINA: Elemento sobresaliente de una fachada que sirve de cubierta de protección y cuya estructura en voladizo hace parte de la edificación.

MEZANINE: Nivel intermedio integrado espacialmente al primer piso de una edificación y cuyo acceso se logra a través de este.

MONUMENTO NACIONAL: Es la edificación de carácter excepcional por su antigüedad, significado, valor artístico o arquitectónico, técnico o histórico, declarado como tal por organismos competente, de acuerdo con la Ley.

NOMENCLATURA: Es la identificación alfanumérica de un predio o urbanización relacionado a la red vial de la ciudad.

NORMA URBANÍSTICA: Disposición legal, general o particular, con que se regula las construcciones y usos del suelo urbano.

OCHAVA: Esquina de una manzana o de una edificación recortada en ángulo o forma circular.

PAÑETE: Revestimiento de las paredes, equivale a enlucido o revoque.

PARAMENTO: La línea que determina el límite de construcción permitida en el frente de lote.

PARQUEADERO: Área cubierta o descubierta que se destina al estacionamiento de vehículos.

PATIO: Espacio descubierto en una edificación el cual tiene como objetivo ventilar e iluminar de forma natural a la misma y cerrado por todos los costados.

PLANTA: Cada uno de los pisos de una edificación. Dibujo que lo representa.

PLAZA: Espacio libre de uso público al interior de un núcleo urbano.

PORTERÍA Y ÁREAS DE MANTENIMIENTO: Edificación de más de 5 pisos o 10 unidades de vivienda en sectores A, B o C de obligaciones deben contar con portería próxima al acceso, dotado de mobiliario y servicio sanitario completo.

REFACCIÓN: Modificaciones en una edificación existente sin alterar espacialmente la misma (Cambios de piso, fachada, enchapes, apertura de puertas o ventanas, etc.)

REFORMA LOCATIVA: Cambios de exteriores o interiores con redistribución parcial de los espacios, sin ocasionar nuevas destinaciones y sin alterar el diseño estructural.

REFORMA URBANA: Es aquel sector desarrollado y considerado como tratamiento de redesarrollo que requiere por el alto grado de deterioro físico, social y económico o por el desarrollo de actividades incompatibles con las de las zonas, un cambio sustancial de la actividad y sus estructuras, a través de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano de uso público y privado para su recuperación.

REPARACIÓN: Trabajos que tienen por objeto mantener en buenas condiciones de funcionalidad las partes de un inmueble tales como: cambio de tuberías hidráulicas, sanitarias, eléctricas, acabados construcción de obras de protección como muros de contención interiores, submuraciones de construcciones vecinas, cambio de algunos elementos estructurales para garantizar la estabilidad de la edificación. No implica cambio de uso ni variaciones en el parámetro, ni en el área construida.

RESIDENTE: Habitante de un lugar.

RESTAURACIÓN: Técnicas y procedimientos mediante los cuales se interviene una edificación, con el objeto de preservarlo, darle firmeza o recuperar sus valores arquitectónicos y artísticos, con el mayor respeto hacia la materia original y la autenticidad.

RETIRO FRONTAL MÍNIMO A EJE DE VÍA: Toda edificación destinada a uso

residencial o mixta en zona residencial de 4 niveles o más debe cumplir con 11 m a eje de vía y sección de 12 m para garantizar el no enconamiento de las vías.

RETIRO O RETROCESO: Es el desplazamiento al interior del lote por parte de la edificación en cualquiera de sus lados con relación a los linderos de este.

RETROCESO: Retraimiento de la fachada de una edificación respecto de la línea de paramentación original de una calle.

SECTOR: Parte de la ciudad que reúne ciertas características de tipo físico, social, económico y cultural que lo hacen homogéneo.

SECCIÓN PÚBLICA: Distancia transversal de una vía comprendida entre límites con la propiedad privada colindante.

SECCIÓN PÚBLICA MÍNIMA DE LAS VÍAS: Todo proyecto multifamiliar solo se podrá construir en lotes frente a vías construidas con sección pública mínima de 12 m. Medidos desde el borde interior de andén o límites a la propiedad privada.

SECCIÓN TRANSVERSAL DE UNA VÍA: Perfil en el que se especifica las dimensiones de las calzadas, separadores, andenes, antejardines, zonas verdes, y demás elementos que la conforman.

SEÑAL DE TRÁNSITO: Indicación que se utiliza para ordenar el tránsito de conductores y peatones; según su naturaleza son: reglamentarias, preventivas e informativas.

SOLAR: Predio de un lote, también área libre en la parte posterior de las edificaciones.

SEMISOTANO: Parte de una edificación que no sobresale más de 1.50 mts. Sobre el nivel más bajo del andén.

SEPARADOR: Faja de terreno utilizada como elemento para dividir dos calzadas de una vía.

SERVICIOS PÚBLICOS: Los que prestan el Estado o los particulares para atender necesidades comunitarias de aseo, higiene, salud, seguridad, agua potable, tratamiento de aguas residuales, energía, telefonía y comunicaciones, transporte, abasto, etc.

SÓTANO: Parte de una edificación que está totalmente por debajo del nivel de la vía

TAPASOL - PARASOL: Elemento adosado a la fachada el cual sirve como protección y su característica principal es que es en material liviano.

UNIDAD DE VIVIENDA: Espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas, con todos los servicios requeridos.

URBANIZADOR: Persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno directa o indirectamente emprenda el proceso de una urbanización.

URBANIZACIÓN: Proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la maya urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habitando los locales o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de su aprobación.

URBANIZAR: Ejecutar un proyecto de urbanización.

USO: Es la actividad asignada a un lote o edificación de acuerdo con la ubicación y las normas del sector.

USO MIXTO: Son las actividades afines o compatibles que se le pueden asignar a un lote o edificación, sin que se creen impactos negativos en el sector.

USO NO PERMITIDO: Es la destinación que por su cubrimiento, impacto sicosocial negativo y/o impacto ambiental o saturación no puede darse en un sector.

USO PERMITIDO: Es la actividad que puede darse en cualquier predio, en un barrio o sector sin ninguna restricción.

USO RESTRINGIDO: Son las actividades que por su cubrimiento, impacto sicosocial negativo o impacto ambiental, intensidad o saturación, pueden afectar negativamente al sector o barrio y por lo tanto se requiere de un análisis previo para determinar si puede ser o no permitido bajo ciertas limitantes que lo restringen.

VECINOS: Se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

VÍA: Nombre genérico de calles, avenidas, senderos, carreteras, etc.

VIA PANORÁMICA: Vía de paisajes, sin construcciones en sus costados.

VIA PEATONAL: Zona de uso público destinada al movimiento de peatones.

VIVIENDA: Edificación o parte de esta que se destina a ser habitación o sirve como alojamiento permanente de personas o grupos familiares.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Edificación con dos destinaciones de vivienda en un lote mínimo de 72 metros.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Soluciones de vivienda de carácter especial dirigidas a las clases menos favorecidas y cuyos planes se regirán por las normas establecidas por el Gobierno Nacional.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Edificación con 4 o más destinaciones en un área mínima de lote de 100 metros.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Edificación con una sola destinación de vivienda con un área construida mínima de 30 m² y área de lote de 60 m².

VOLADIZO: *Volumen* de un edificio que sobresale del parámetro oficial a partir del primer piso o plataforma.

VOLUMETRÍA: Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, aislamientos, semisótanos y paramentaciones.

YERMO: Predio, solar o división catastral que no ha sido edificada o carece de cualquier edificación, mejora o tratamiento de una superficie.

ZAGUÁN: Cuarto o espacio cubierto que sirve de vestíbulo en la entrada de una casa.

ZÓCALO: Cuerpo inferior de los edificios u obra que sirve para elevar los basamentos a un mismo nivel; en algunos casos no pasan de ser pintados en relieve.

ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA: Son aquellas zonas que pueden ser destinadas para el crecimiento y desarrollo futuro de la Ciudad y que están contempladas como tales en el Plan de Desarrollo de la misma.

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Son las áreas que de acuerdo con las

características topográficas, paisajísticas y ecológicas se integran al paisaje urbano y natural, convirtiéndose en estructura de protección ambiental de la ciudad, definidas en el Plan de Desarrollo.

ZONA DE RESERVA DE RONDAS DE RÍOS: Áreas de reserva en los márgenes de ríos y quebradas, donde no se permite edificar. Área de protección ecológica de la vegetación y corrientes de agua, con el objeto de preservar su calidad

ZONA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL: Es aquella que por sus condiciones físicas constituye área de alto riesgo y no es susceptible de urbanizar. Pertenecen a este rango las cárcavas y las áreas con alto grado de erosión.

ZONA PERI - URBANA: Es una franja de transición que rodea la zona urbana de la ciudad y se constituye en la zona de futura expansión de la ciudad.

ZONA SUBURBANA: Área ubicada dentro del suelo rural, en las que se mezclen 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 y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

ZONA URBANA: Comprende la porción del territorio Municipal ubicado dentro del respectivo perímetro urbano, según la delimitación que para tal fin se establezca en el plan de ordenamiento.

ZONAS URBANIZABLES: Son aquellas partes del área urbana que cuentan con la infraestructura básica de servicios públicos o la posibilidad de dotarlas de estos, de acuerdo con los planes de desarrollo y que por sus condiciones geomorfológicas se pueden urbanizar y construir sin ningún riesgo.

ZONA URBANIZADA: Son aquellas áreas desarrolladas dotadas de la infraestructura vial y de servicios públicos.

ZONA VERDE: Área libre generalmente en grama y arborización el cual es de carácter ornamental y público, se encuentra ubicado entre el borde exterior de andén y la calzada.

ANEXO No. 4

TIPOS DE OBRA

De acuerdo con los criterios de intervención se definen los siguientes tipos de obra:

ADECUACION FUNCIONAL:

Son las obras dirigidas a la adaptación o actualización funcional del inmueble en relación con el uso asignado, ya sea el original o uno diferente pero compatible con aquel o con la tipología espacial y la vocación original del inmueble. Es un proceso de diseño orientada a la conservación y por lo tanto respetuoso de los elementos y contenidos originales del inmueble. Pueden realizarse las siguientes acciones:

- Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan una normal habitabilidad.
- Apertura de vanos de puertas o comunicaciones interiores de forma excepcional, siempre y cuando se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en pisos, paredes o entre pisos.
- Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones temporales o divisiones bajas), o se diferencien por material, color, etc. En cuyo caso el espacio resultante no debe afectar el tipo de proporción usual en el edificio. Sin embargo se debe mantener la unidad de los espacios de carácter singular como los contenidos en la crujía sobre la calle, el gran salón (en primero o segundo piso), el zaguán, el comedor, y las áreas libres de patios y claustros (evitando la pavimentación). Se deben conservar igualmente las circulaciones de galerías, pasillos, zaguanes y escaleras.
- Incorporación de sistemas técnicos y equipos especiales que por el clima o el uso se consideren necesarios.
 - *Normales:* agua, luz teléfono, drenajes.
 - *Excepcionales:* sonido, aire acondicionado, sistema contra incendios.
- Construcción de mezanines aislados en madera (excepcionalmente) que no impidan la lectura y percepción completas del espacio original interesado en esta acción.

AMPLIACIÓN:

Son las obras dirigidas a la construcción de nuevos espacios o volúmenes anexos

al inmueble existente, sin que por ello se puedan alterar o modificar sus condiciones originales.

CONSOLIDACIÓN:

Son las obras que van dirigidas a la conservación de la totalidad o de una parte del inmueble, cuando ha sido afectada notoriamente por un deterioro. Puede ser de dos tipos:

a. *ESTRUCTURAL*: cuando los elementos intervenidos son de competencia de la estructura como:

- Cimientos y muros
- Entrepisos
- Cubiertas
- Escaleras

b. *FORMAL*: Cuando los elementos intervenidos no desempeñan una función estructural como:

- Pañetes
- Molduras exteriores o interiores
- Cornisas o cornisiones
- Muros divisorios, elementos de la decoración, yeserías, pinturas, etc.

DEMOLICIÓN:

Son las obras que se refieren al proceso de derribo de un inmueble, con el fin de afectar la densidad, los usos y/o el diseño estructural existente.

LIBERACIÓN:

Son las obras que van dirigidas a remover adiciones que ocultan valores sustanciales de la tipología espacial y/o del repertorio formal del inmueble con valor patrimonial o que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.

El proceso de liberación de adiciones comprende las siguientes acciones:

- Remoción de muros en cualquier material, construidos para subdividir espacios originales que han afectado las proporciones así como a sus tratamientos formales.

- Demolición de agradados adosados a los volúmenes originales del inmueble
- Remoción de construcciones que originan sobrepesos o potencial deterioro de la estructura original.
- Retiro de pañales en cemento sobre muros trabajados con pañetes de cal o tierra.
- Retiro de pisos que ocultan a los originales
- Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, nichos, etc.

MANTENIMIENTO:

Son las obras relacionadas con la reparación de los elementos existentes; no se deben afectar la estructura portante, la distribución espacial, las características formales y funcionales, ni los usos existentes. Las acciones permitidas son:

- Pintura general o parcial - exterior o interior- conservando los materiales y los colores originales (o aquellos que se encuentren en exploraciones bajo los pañetes actuales).
- Saneamiento de las estructuras de muros y cubiertas:
 - Contra el ataque de humedades, Ya sean ascendentes (por capilaridad desde el terreno) o descendentes (filtraciones desde las cubiertas, fachadas y ventanas).
 - Contra la flora invasiva localizada en ellas o en sus inmediaciones.
 - Contra el ataque de insectos, parásitos, etc.

RECONSTRUCCIÓN:

Son las obras dirigidas a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo. Los tipos de reconstrucciones son:

- La anastilosis (reconstrucción a partir de fragmentos) utiliza los materiales originales dispersos en la misma obra.
- Reconstrucciones parciales. Por medio de completos materiales, para restituir su función a un elemento estructural, como:
 - Un muro semidestruido
 - El fuste de una columna o un tambor
 - Un tramo de cubierta colapsado

- Reconstrucción total que tiene un carácter excepcional porque concierne a la totalidad del inmueble.

No se puede realizar la reconstrucción total de un inmueble cuando la destrucción ha sido causada por un desastre natural. Sin embargo, en el caso de una demolición deliberada, será necesario considerar la reconstrucción completa del inmueble sobre bases documentales verídicas y bajo las condiciones establecidas en la presente reglamentación.

REINTEGRACIÓN:

Son las obras dirigidas a restituir elementos que el inmueble ha perdido o que se hizo necesario retirar por su deterioro irreversible, su ausencia altera la unidad formal del edificio o de una parte del mismo. Los elementos a recuperar son:

- Restitución de patios y traspatios
- Recuperación de vanos o su eliminación si alteran la composición original de la fachada o del espacio interior.
- Reposición de faltantes en pañetes
- Recuperación de zócalos y faltantes en pañetes
- Recuperación de la textura de los materiales del inmueble
- Recuperación de los niveles originales de los pisos

REMODELACIÓN:

Es la obra que va dirigida al diseño de nuevos espacios o lugares a partir del inmueble existente o del conjunto, manteniendo la misma relación entre los elementos originales y la totalidad del edificio o el Sector Homogéneo. Comprende cambios en la distribución interior y en la forma de ocupación del inmueble, en la localización de las circulaciones verticales y horizontales, la modificación de los niveles de entresuelos, la creación de entresuelos (mezanines) dentro de la volumétrica actual.

Las intervenciones también buscan habilitar el espacio no el lugar, acondicionarlo para un propósito determinado o modificarlo en el caso en que algunos elementos hayan perdido la relación que mantenían con la totalidad.

REPARACIONES LOCATIVAS:

Son aquellas obras como reparación, sustitución o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas debido a taponamientos,

obsolescencia, fracturas y otros.

Deben conservarse los estratos de pisos existentes o el piso original de la construcción y explorar los pañetes de los muros por donde se piensa incrustar la tubería nueva, buscando pinturas murales, que por supuesto, deben ser conservadas.

SUBDIVISIÓN:

Es la acción que tiene por objeto generar varias unidades de habitación o unidades independientes para desarrollar actividades diferentes al interior de un inmueble, sin que necesariamente implique la división del predio original. Esta definición se amplias en el Capítulo 17, Obras de Subdivisiones y Ampliación.

ANEXO No. 5. USOS DEL SUELO

CLASIFICACION DE LOS USOS

1. USO RESIDENCIAL

2. USO COMERCIAL

Los establecimientos comerciales se clasifican en cuatro grupos según su tamaño, importancia e impacto producido.

El Grupo I

Está conformado por aquellos establecimientos que no producen incomodidades al tráfico urbano, no contaminación atmosférica, acuática o a los alcantarillados, que no requieren más de 15 kilovatios de fuerza trifásica para su funcionamiento, que no ocupan más de 5 empleados y en general, son compatibles con el uso residencial. Estos son:

Consultorios médicos y odontológicos, laboratorios clínicos y estudios profesionales anexos a la vivienda, droguerías y farmacias, fuentes de soda, cafeterías, librerías y papelerías, salones de belleza y peluquerías, venta de flores, matas y plantas, venta de víveres y alimentos como lecherías, salsamentarías, expendios de carne, pescado, frutas, bebidas, tiendas, misceláneas y cigarrerías y residencias turísticas.

El Grupo II

Se refiere a aquellos establecimientos cuyo uso produce impacto al tráfico urbano, y a los inmuebles por lo que requiere instalaciones especiales para su funcionamiento, producen contaminación y su localización está definida según el Decreto 011 de 1988.

Estos son:

Agencias de lotería, de turismo, artículos deportivos, artículos de laboratorio, artículos de cuero y calzado, electrodomésticos, equipos de sonidos y ventas de discos, cacharrerías, fotografía con laboratorio de revelado, joyerías, máquinas de oficina, muebles y lámparas, ropa,. Sastrerías, supermercados, telas.

En la venta de servicios se distinguen:

Academias de enseñanza, cafés y billares, juegos de suerte y habilidad, tabernas y bares, cines y teatros, clínicas dentales y de urgencias, consultorios de profesionales, compañías de seguros y similares, bancos y oficinas profesionales, hoteles,. Residencias, hospedajes o similares que no ocupen mas del 50% del inmueble, parqueaderos, talleres de reparación de electrodomésticos y resultantes.

El Grupo III

Está conformado por el comercio pesado como bodegas y depósitos que por el tamaño de sus instalaciones, el tráfico que generan y sus necesidades de parqueos deben localizarse en áreas especiales:

Depósitos de materiales para la construcción, ferreterías, bombas de gasolina, depósitos de ventas al por mayor de productos alimenticios, centros de acopio y agroindustriales, almacenes de insumos agrícolas.

El Grupo IV

Está conformado por los establecimientos de uso restringido, que son aquellas que tienen impactos sociales su urbanísticos de importancia por las actividades que albergan y deben localizarse en áreas adversas:

Grilles, discotecas, cabarets, estaderos, casa de Genocidio, galleras y canchas de tejo.

En general, para los usos comerciales el número de parqueaderos es UNO (1) por cada 20 mts cuadrados de local comercial, a no ser que se haga una precisión

diferente al respecto.

Para oficinas y consultorios el número es UNO (1) estacionamiento por cada 40 metros cuadrados; y para aquellos casos que se combina usos principales y usos compatibles, el número de parqueaderos es Uno (1) por cada 20 metros cuadrados de local por fracción.

INDUSTRIALES

El Grupo I

Al interior de las áreas industriales se refiere a aquellos que no producen incomodidades, en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica o al alcantarillado, que no requieran más de 15 kilovatios de trifásica para los equipos y maquinarias, que no ocupan más de cinco empleados que son compatibles con usos principales y comercial. GRUPO I como:

Ebanisterías, panaderías, remontadoras, talleres de reparación de muebles, talleres para el mantenimiento de electrodomésticos y artículos para el hogar, lavanderías.

El Grupo II

Se refiere a aquellos usos que producen impacto al tráfico urbano, que requieren instalaciones especialmente adaptadas para su funcionamiento, que producen contaminación acústica, atmosférica y/o a los alcantarillados, porque trabajan con productos inflamables (pinturas y disolventes) con insumos que producen polvo, rapaduras metálicas y aserrín y polvo de madera. Debido a que el nivel acústico en la fachada es superior a 65 decibeles, requieren una ubicación especial para no incomodar otros usos y actividades. En este tipo se encuentran:

Fabrica de muebles, de baldosines, prefabricados en concreto, y otras que utilicen cemento como materia prima, talleres de ornamentación, talleres de reparación automotriz para vehículos livianos y establecimientos similares.

El Grupo III

Está conformado por las industrias que por el tamaño y la magnitud del impacto que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal sea el industrial o rodeadas de áreas de protección que eliminen o minimicen las molestias como por ejemplo:

Fábricas de cemento, de electrodomésticos, de partes para automotores y ensambladoras, de alimentos, enlatados y embotelladoras.

INSTITUCIONALES

Los establecimientos institucionales prestan servicios comunales y administrativos en diferentes niveles. Se clasifican en dos grupos:

Al Grupo I

Pertenece aquellos usos que no producen incomodidades al tráfico urbano y que en general facilitan la actividad residencial como:

- *Asistenciales:* Salas de espera, guarderías, jardines infantiles, puestos y centros de salud.
- *Culturales:* Salas comunales, auditorios, teatros y bibliotecas
- *Educativas:* escuelas, colegios y centros de enseñanza técnica e Internet
- *De Culto:* capillas e iglesias

Al Grupo II

Pertenece aquellos usos que producen impacto urbano y al carácter residencial predominante. Por el tamaño de las instalaciones y los volúmenes de público que generan:

Instalaciones de la administración pública, clínicas, hospitales, cementerios, instalaciones militares.

RECREACION Y DEPORTE

Los espacios destinados a la recreación y el deporte se clasifican en tres grupos de acuerdo con la naturaleza de la actividad, a su magnitud y a su impacto que produce hacia los demás usos.

El Grupo I

Comprende los espacios dedicados a la conservación de los recursos naturales ya las instalaciones mínimas para realizar actividades recreacionales compatibles que requieran intervenciones mínimas sobre el medio ecológico como:

Áreas de reserva ambiental que no impliquen construcciones.

El Grupo II

Comprende actividades recreativas que se escenifican en el espacio público como parques, que requieren construcciones menores como:

- Cafeterías zonas de juego al aire libre, servicios sanitarios, casetas y ventas ambulantes provisionales y desmontables, vías vehiculares, ciclovías y parqueaderos.

El Grupo III

Comprende los espacios abiertos de carácter institucional donde no esta permitido ningún tipo de construcción como:

Parque central

ANEXO No. 6

TRÁMITES SEGÚN CRITERIO DE INTERVENCIÓN

Trámite para la obtención de las respectivas licencias de Intervención

1. PARA CONSERVACION HISTORICO-CULTURAL

- a. Todo proyecto en edificación cuyo criterio de intervención sea conservación histórico-cultural deberá ser remitido por la oficina de planeación al consejo de monumentos adicionales para su aprobación, adjuntando el concepto técnico de la junta local del sector antiguo, antes de continuar los trámites ordinarios.
- b. Presentar ante la oficina de planeación la memoria descriptiva y técnica correspondiente, así como toda la información gráfica que se considere necesaria para la correcta comprensión de las albores previstas, presentando para tal fin los planos en las escalas mas apropiadas, salvo en los casos para los cuales la solicitud solo contempla albores simples, consideradas como reparaciones locativas, de mantenimiento o conservación.

En todo caso la solicitud de licencia de intervención debe ir acompañada por carta del arquitecto especializado en restauración, por medio de la cual acepta el compromiso de ajustarse a las condiciones especiales de respeto que merece todo monumento y que exige el concejo de monumentos nacionales.

Solo después de obtener la aprobación del concejo de monumentos nacionales podrá la oficina de planeación expedir la licencia de intervención.

Presentar el formulario elaborado por la secretaria de planeación municipal, con carta de compromiso del proyectista que debe ser un arquitecto restaurador o debe contar con la asesoría de otro que lo sea, aceptando la responsabilidad y comprometiéndose a cumplir las disposiciones del concejo de monumentos nacionales o las de la junta del sector andino.

Memoria Resumida de los daños de la edificación y de los trabajos requeridos donde deben incluirse fotografías apropiadas para explicar los daños.

La solicitud puede ser presentada por cualquier profesional arquitecto conjuntamente con el propietario. En caso de ser aprobada la solicitud, se puede proceder a presentar el proyecto completo con los cálculos o estudios técnicos correspondientes para su tramitación ordinaria ante el consejo de monumentos nacionales. Aceptado por este el proyecto, la secretaria de planeación municipal de Ráquira procederá a expedir una licencia de intervención que deberá

permanecer en la edificación en lugar accesible, para su control permanente. La licencia de intervención reemplaza en estas edificaciones la licencia de construcción ordinaria.

Es obligación del propietario de cualquier edificación calificada como de conservación integrada, sea civil o religiosa llevar un registro fotográfico de todas las labores que se ejecuten durante la intervención, así como el registro gráfico y textual en un libro de obra o bitácora de todo el proceso y mantener al frente de todos los trabajos a un arquitecto especializado en restauración.

Las adiciones que se pretendan hacer en una edificación calificada como de conservación integral solo puede considerar aspectos técnicos como canalizaciones sanitarias eléctricas u otras que no afecten de manera alguna la tipología arquitectónica relacionada con sus patios, galerías, volúmenes, espacios y vanos de la edificación u otros valores propios de la arquitectura del monumento.

Otros aspectos de excepción solo podrán ser considerados por el consejo de monumentos nacionales, por la junta del sector antiguo o por la filial, según el caso.

2. INTERVENCION RESTRINGIDA

Para las edificaciones calificadas como de intervención restringida la solicitud de licencia de intervención se debe tramitar ante la Secretaria de Planeación municipal de Ráquira, con los soportes documentales, memoria técnica, y formación gráfica y fotográfica pertinente para justificar la necesidad de intervención que tenga la edificación. Si esta solicitud no compromete los valores esenciales como volumetría, espacios originales, tipologías, elementos arquitectónicos u ornamentales, la Secretaria de Planeación Municipal puede expedir la licencia de intervención luego de ser aprobado por la junta municipal del sector antiguo.

Las edificaciones de intervención restringida a las cuales se les quiera adicionar nuevas áreas de construcción, adaptar nuevos usos, intervenir en aspectos de consolidación o liberación, deben acompañar la solicitud de licencia de intervención con carta o compromiso suscrito por arquitecto y el caso debe ser llevado a consulta a la junta municipal del sector antiguo para su aprobación.

La documentación llegada durante la labores de intervención en el caso de edificaciones sujetas a intervención restringida, será remitida a la junta del sector

antiguo.

En caso de edificaciones cuyo criterio de intervención es intervención restringida los proyectos se deben presentar para aprobación a la secretaria de planeación municipal cuando solo contemplen adiciones que no alteren su estructura original o contradigan las normas en el presente acuerdo. En caso contrario serán remitidos a la junta municipal del sector antiguo para su aceptación previa antes de continuar el trámite ordinario. En cualquier caso de duda pasaran al examen del Centro Filial del Concejo de monumentos Nacionales.

Deben llenarse los mismos trámites para las edificaciones de conservación integral y en caso de aprobación del proyecto, la secretaria de planeación municipal expedirá una licencia de intervención.

3. PARA REESTRUCTURACIÓN

Para el caso de las edificaciones cuyo criterio de intervención es reestructuración, la secretaria de planeación municipal dará las licencias correspondientes ajustándose a las normas establecida en el presente acuerdo.

Las edificaciones consideradas como de reestructuración deberán obtener la licencia de construcción para todo tipo de modificación, ampliación, demolición, cambio de uso u otra alternativa contemplada en el presente acuerdo. En situaciones especiales que determinara la junta municipal del sector antiguo, se podrá autorizar la demolición del inmueble.

En los solares yermos, o en los casos que se autorice demolición, los proyectos siguen en tramite ordinario pero las propuestas deben ajustar al espíritu del sector antiguo en tal caso la Secretaria de Planeación Municipal de Ráquira expedirá la correspondiente licencia de construcción.

El tramite y la expedición de la licencias de expedición no causara los derechos, costos o gravámenes municipales.

Las solicitudes de licencia de demolición solo serán procedentes en casos de edificaciones clasificadas como de reestructuración o en los casos en que la edificación se encuentre en avanzado estado de deterioro o amenace ruina, previa justificación a juicio de la junta municipal del sector antiguo.

4. PARA OBRA NUEVA

En el caso de obra nueva en predios yermos o cuando se haya obtenido licencia de demolición o de modificación de inmuebles de estructuración se presentara solicitud ante la secretaria de planeación municipal, llenando el formulario de licencia de construcción con los demás registros exigidos.

5. OTROS TRÁMITES

En los casos en los cuales se requiera proceder a consolidar estructuras, sea antes de iniciar los trabajos o durante el curso de los mismos, los interesados deben presentar en la secretaria de planeación municipal los estudios técnicos correspondientes.

La solicitud de cambio de uso de los inmuebles situados dentro del perímetro del sector antiguo solo será autorizada por la secretaria de planeación si se encuentran en el presente acuerdo.

En los demás casos su estudio deberá hacerlo el concejo de monumentos nacionales o por delegación la junta municipal del sector antiguo o el centro filial del concejo de monumentos nacionales.

Todo propietario o usuario de inmueble situados en el sector antiguo deberá obtener previamente licencia de funcionamiento ante la secretaria municipal de planeación, cuando desee establecer cualquier clase de actividad comercial. Solo serán permitidas las actividades previstas y discriminadas en el presente acuerdo.

Las edificaciones de cualquier calificación, que existen actualmente, no requieren cumplir con trámites adicionales para obtener la licencia de intervención, si esta no implica adición alguna.

ANEXO No 6 DEFINICIÓN DE LOS TIPOS ARQUITECTÓNICOS

1. **Patio Central:** se refiere a las viviendas que poseen un patio principal rodeado de crujías en todos los lados. Otros elementos arquitectónicos que los acompañan son el zaguán, la galería que rodea al patio y que a su vez impone un orden a toda la circulación al interior de la vivienda, otro patio de menores especificaciones ubicado al fondo del predio y el solar.
2. **Patio en "C":** son las viviendas que crecen con base en un patio principal que no posee crujía en uno de sus costados. Tanto este como los demás tipos se califican en principio, como una desagregación natural del Patio Central, tipo original, de modo que la presencia y especificaciones de los elementos arquitectónicos serán menores. No obstante, esto no quiere decir que a través del laboratorio que constituye la ciudad esta tipología, tanto como las demás, se haya constituido en un tipo en sí mismo.
3. **Patio en "L":** se refiere a los modelos que se distribuyen espacialmente con base en un patio principal que solo posee crujías en dos de sus costados.
4. **Patio Cruzado:** se refiere a aquellos modelos que poseen dos patios, no existe preeminencia de uno sobre otro y la circulación constituye una suerte de eje que no atraviesa los patios, sino que los toca tangencialmente, de modo que no se encuentran dispuestos, sobre la misma línea recta. Esta tipología guarda una estrecha relación con las dimensiones encaminadas hacia las Obras de Ampliación y Subdivisión.
5. **Patio en Línea:** se refiere a aquellos modelos que poseen dos patios, no existe preeminencia de uno sobre otro y la circulación constituye una suerte de eje sobre el que se disponen, de modo que se encuentran sobre la misma línea recta.
6. **Tienda:** se refiere a la mínima desagregación de una unidad arquitectónica o tipo considerado como una unidad completa. Este tipo suele, con frecuencia, ubicarse a la actividad comercial.
7. **Compacta o Villa:** se refiere a aquellos ejemplos en los que no existe el principio ordenador del patio tradicional al interior de la vivienda y en su lugar se encuentra una especialización de los espacios, como por ejemplo el

vestíbulo. Si bien se ilustra junto con los demás tipos, su inclusión sólo pretende dar cuenta de una vivienda no reductible aun tipo debido a su condición de excepcionalidad. En este mismo caso se encontrarían las viviendas que poseen antejardín, desarrollo ulterior de una villa, cuya excepcionalidad y falta de estudio, no se considera una tipología para el sector antiguo.

ANEXO No 7

FICHAS TIPOLOGICAS REGLAMENTARIAS

La Secretaría de Planeación Municipal tienen como principal objetivo satisfacer las necesidades de información relacionadas con los trámites requeridos para solicitar y otorgar, no sólo las licencias de urbanismo y construcción, sino también, otra serie de trámites que giran alrededor de dichas licencias.

En la Secretaría de Planeación Municipal los interesados deben realizar los trámites relacionados con las licencias de urbanismo y construcción y otras actividades complementarias a éstas.

La Secretaría de Planeación Municipal, es la encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación en las distintas zonas del sector que la administración municipal le haya determinado como su jurisdicción. Igualmente, resolverán las solicitudes de prórroga, revalidación y modificación de dichas licencias.

Estudiar, tramitar y expedir licencias y permisos de construcción y urbanismo, parcelación y demolición (siempre que no haga referencia a inmuebles considerados patrimonio arquitectónico). A las licencias se asimilan los permisos, los cuales se concederán con sujeción a los requisitos actuales. Informar sobre normas urbanísticas aplicables a un predio determinado. Visto bueno de los planos necesarios para propiedad horizontal. Rectificación, asignación y certificación de nomenclatura.

Las entidades municipales, distritales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano continuarán ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo del sector, el seguimiento y evaluación

de la formación de los municipios y distritos. Por ello, dichas entidades mantienen su competencia, entre otros, para las siguientes actuaciones:

1. Decidir sobre las intervenciones en todas las clases y categorías de suelo y ejecutar el esquema de ordenamiento territorial.
2. Determinar las necesidades de equipamiento colectivo, su tipo y ubicación para proyectos que por exigencia normativa lo requieran, así como definir las condiciones para las cesiones obligatorias gratuitas y definir la normatividad en las zonas de desarrollo concertado.
3. Determinar las equivalencias de obligaciones urbanísticas a compensar en inmuebles en otro sitio o en dinero.
4. Aprobar el diseño para los elementos de amoblamiento urbano.
5. Recibir las urbanizaciones y construcciones.
6. Aceptar las renunciaciones a mejoras.
7. Autorizar amarres horizontales y verticales, alineamientos y parámetros de acuerdo con las coordenadas del IGAC.
8. Autorizar el traslado de placas y torres geodésicas.
9. Otorgar los permisos de enajenación de inmuebles previstos en el decreto 78 de 1.987.
10. Ejercer el control permanentemente sobre las urbanizaciones, barrios, desarrollos o construcciones.
11. Legalizar si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones, barrios, desarrollos y construcciones.
12. Mantener actualizados los planos del municipio e incorporar los planos topográficos.
13. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.
14. Definir las normas urbanísticas y arquitectónicas del área de su competencia y mantenerlas actualizadas.
15. Expedir las autorizaciones correspondientes para la ejecución de obras públicas de carácter civil que sean de utilidad común, contempladas dentro del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997 y sus decretos reglamentarios.
16. Rectificación, asignación y certificación de nomenclatura, esta actividad es gestionada por los Curadores Urbanos ante Planeación.

Toda actuación urbanística (parcelación, urbanización, construcción, reforma, demolición) que se efectúe sin licencia o sin ajustarse a la misma, dará lugar a la imposición de sanciones a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, si es necesario. Además en todos estos casos el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dicha actuación.

ANEXO 8

VALORES PATRIMONIALES Y DESARROLLO ECONOMICO

Los sectores que han alcanzado un valor patrimonial significativo, que hoy en día se convierten en zonas de importancia cultural en tanto representan momentos destacados de la historia de una población, y que constituyen hitos de identidad y memoria para amplios conjuntos de sus habitantes, coinciden en la mayor parte de los casos con lugares centrales o muy cercanos a los centros de mayor representatividad.

Esta condición significa, a la vez, que son los lugares en los cuales, debido a los procesos de crecimiento urbano e incremento de la renta del suelo, se presentan las mayores presiones a la transformación, impulsadas por el razonable interés de sus propietarios de obtener de ellos un rendimiento económico acorde con las posibilidades y perspectivas de dichos sitios.

La tarea de preservación patrimonial parece, en estos casos, enfrentar un dilema que suele formularse en términos de una disyuntiva para la cual sólo existen posiciones extremas. O bien, atendiendo a las presiones derivadas del mercado inmobiliario, se asume que es preciso dar vía libre al "progreso" y la "modernización", con lo cual los bienes patrimoniales se toman como "lotes disponibles" cuya posibilidad es desaparecer para dar lugar a otras edificaciones de carácter rentable.

O se entiende que su conservación es un objetivo en sí mismo y se desecha de manera olímpica cualquier consideración que atienda a las nuevas necesidades sociales, generando una situación que con frecuencia convierte a los propietarios de bienes patrimoniales en verdaderos "damnificados del patrimonio". Es obvio que esta actitud produzca como resultado una consideración negativa que lleva al abandono, deterioro y ruina de bienes que precisamente por su gran valor no parecen encontrar otro tipo de salidas más creativas y socialmente adecuadas.

Esta mirada disyuntiva, que no explora otro tipo de posibilidades, conduce por ambos extremos a una situación de pérdida irreparable de bienes de gran valor para la comunidad en general. Y esta es sin necesidad de mayores detalles, la situación por la que hoy atraviesa un barrio como Prado.

Por esta razón una visión contemporánea del patrimonio, tiene necesidad de establecer nuevos criterios de actuación, formulados desde un concepto de gestión de carácter más gerencial y comprensivo.

En primer lugar es preciso volver al concepto, que parecería simplemente evidente, que quien es propietario de un bien valioso, de una joya de interés colectivo, no sólo no se vea perjudicado sino que obtenga un beneficio tangible, además del cultural, que haga atractivo poseer, mantener y cuidar los bienes patrimoniales.

En una sociedad como la nuestra, y en las particulares condiciones de dificultades económicas que vivimos en la actualidad, esta condición sólo es posible si la preservación del patrimonio está vinculada a una política colectiva que permita un uso de la mayor cualificación, por el cual los bienes que forman parte del patrimonio encuentren un uso de muy buen rendimiento económico.

Esto no es fácil en un sector que se encuentre socialmente deprimido y requiere una voluntad que permita recalificar un sector como el barrio Prado, atrayendo a su interior usos de gran calidad que sean posibles dentro de las estructuras edilicias que hoy tiene Prado; mejor aún que requieran para su funcionamiento de calidad, de edificaciones como las que ofrece Prado: generosas en su espacialidad y en sus formas, y que sólo pueden recibir un limitado rango de transformaciones.