Artículo 92º.SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMI - MECANIZADO O SEMI - INTENSIVO. (Artículo 75 del Acuerdo Municipal 0016 de 2014 que modificó el artículo 234 del Acuerdo Municipal 0014 de 2001). Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrologica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puedan permitir una mecanización controlada o uso semi - intensivo.

TIPO: SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMI - MECANIZADO O SEMI – INTENSIVO	
Uso principal	Agropecuario tradicional a semi - mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector- productor.
Usos compatibles	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.
Usos condicionados	Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, comercio local relacionado con el ámbito rural, infraestructura de servicios y agroindustria.
Usos prohibidos	Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

Fuente: Resolución No. 2727 de 2011

TIPO: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS
Los usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos, serán establecidos a partir de la actualización del Plan de gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS para el Municipio de Tunja. Por lo tanto los resultados de este estudio, harán parte de los documentos técnicos que sustentan la presente Modificación Excepcional de Normas Urbanísticas.

Fuente: Resolución No. 2727 de 2011.

Parágrafo Primero. En el proyecto de ampliación del relleno sanitario se debe considerar las áreas requeridas para la disposición de residuos sólidos ordinarios, residuos sólidos peligrosos y escombros o garantizar su localización en el entorno regional de conformidad con el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS vigente.

Parágrafo Segundo. Una vez se actualice el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS, sus directrices y estándares se entenderán incorporados a la presente Modificación Excepcional de Normas Urbanísticas, siempre y cuando corresponda con el área mencionada.

Artículo 101°.CUERPOS DE AGUA. Definición.(Artículo 81 del Acuerdo Municipal 0016 de 2014 que modificó el artículo 245 del Acuerdo Municipal 0014 de 2001). Corresponden a esta clasificación los lagos, humedales y demás depósitos tanto naturales como artificiales de agua, ya sean con el fin de abastecer sistemas locales de riego, protección a la fauna, y turísticos, se definen los siguientes usos.

TIPO: CUERPOS DE AGUA	
Uso principal	Recuperación y conservación del recurso hídrico
Usos compatibles	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa.
Usos condicionados	Caza y pesca de control, construcción de instalaciones relativas al usocompatible y principal, extracción de ejemplares para investigación, zoocría de especies nativas y extracción genética.
Usos prohibidos	Minería, caza, pesca, tala, siembra de especies foráneas, zoocría de especies exóticas.

Fuente: Resolución No. 2727 De 2011.

Capítulo 3°
CATEGORIAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL

Artículo 102°. NORMAS PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO SUBURBANO Y SUELO VIAL SUBURBANO. Descripción. (Artículo 82 del Acuerdo Municipal 0016 de 2014 que modificó el artículo 247 del Acuerdo Municipal 0014 de 2001). Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Se identifican en el Mapa 01_Clasificación del Suelo. Estas áreas no se podrán destinar para el desarrollo de vivienda campestre de conformidad con el Artículo 5, numeral 3 del Decreto 3600 de 2007.

Umbral máximo de suburbanización. De conformidad con el Artículo 9 numeral 1 del Decreto Nacional 3600 de 2007 modificado por el Decreto 4066 de 2008, el Municipio de Tunja establece como Umbral máximo de suburbanización el correspondiente al total del área localizada en el corredor vial suburbano de la variante, y el suelo rural suburbano localizado al sur del Municipio en la zona de Runta. Con un total de 532,01 Ha, es decir el 4,45% del suelo total del Municipio. Este Umbral Constituye una norma urbanística de carácter estructural.

Índice de ocupación. De acuerdo con el Artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del Artículo 31 de la Ley 99/93 se establece que en cuanto a la construcción de vivienda el índice de ocupación es de máximo el 30%. Como se relaciona a continuación:

ÁREA	NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA (Densidad)		OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO (Índicede ocupación)		ÁREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
Suelo Suburbano	Dispersa 5	Agrupada 10	Dispersa 15%	Agrupada 30%	Dispersa 85%	Agrupada 70%

Unidad mínima de actuación. La unidad mínima de actuación establecida para subdivisión de suelo suburbano será de cinco Hectáreas (5 Ha), con parcelaciones al interior de 2500 m2.

La extensión mínima de un emplazamiento industrial en el corredor vial suburbano industrial es de cinco Hectáreas (5 Ha), con un índice máximo de ocupación de el treinta por ciento (30%) del área del predio en el caso de la unidad mínima de actuación o el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez Hectáreas (10 Ha). (Ver artículo 14 del Decreto 3600 de 2007).

Generación de espacio público. En todo proceso de parcelación del suelo suburbano se cederá en forma gratuita un 10% del suelo objeto de la parcelación o construcción, el cual deberá quedar localizado sobre un elemento del sistema de movilidad. En todos los procesos de consolidación del suelo rural o construcción se deberán diseñar y ceder al Municipio, en forma gratuita, las áreas necesarias para conformar los siguientes sistemas y subsistemas:

Áreas para los sistemas viales y de servicios públicos domiciliarios. Conformadas por:

1. Las redes matrices de servicios públicos y los subsistemas vial, regional y rural.
2. Las redes locales de servicios públicos.
3. Las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración reglamentadas en el Decreto 3600 de 2007 y Decreto 4066 de 2008. Las cuales son descritas a continuación:

    a. La ocupación debe garantizar la prestación de los servicios públicos de manera autónoma, y que no vayan en contravía de la conservación del medio ambiente.
    b. Cualquier desarrollo en suelo suburbano, deberá implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad ambiental.

4. Acorde con el artículo 2, numerales 1,2 y 3 de la Ley 1228 de 2008, se establecen las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

a. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
b. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
c. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Parágrafo Primero. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte metros (20 m) a lado y lado de la vía, que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Parágrafo Segundo. Para todos los efectos de las fajas de retiro obligatorio, se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1228 de 2008, y/o en las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos metros (300 m).

La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en la presente modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o las normas de orden nacional que las reglamenten, así:

1. Deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria.
2. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.
3. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setas con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008 o la que la modifique, adicione o sustituya.
4. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración establecida anteriormente.

Ocupación, aislamiento y alturas.

1. El índice de ocupación para todos los usos diferentes al residencial, en corredores viales suburbanos, es del 30% del área del predio en el caso de la unidad mínima de actuacióno el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales.
2. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez hectáreas (10 Ha).
3. En todos los casos se debe prever un aislamiento en todos los lados del predio, excepto el frente sobre los elementos de los corredores viales de la malla regional, de 10 m.
4. La altura máxima es de dos pisos o 10 m, contados a partir del nivel único 0,0 del terreno, el cual deberá ser indicado en los proyectos arquitectónicos objeto de la licencia.

CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES EN SUELO SUBURBANO: Se establece una cesión obligatoria en el suelo suburbano del 10% del área neta urbanizable que deberá ser escriturada, dotada y entregada al municipio en los términos establecidos en los artículo 57 y s.s. del Decreto Nacional 1469 de 2010.

De conformidad con el artículo 19 del Decreto Nacional 3600 de 2007, estas zonas no podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

CESIONES URBANÍSTICAS DE COMPENSACIÓN POR IMPACTOS. En los procesos de parcelación del suelo suburbano destinados al uso industrial entre 7 Ha y 10 Ha, se puede incrementar el índice de ocupación de 0,3 a 0,5, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1 del artículo 19 del Decreto 3600 de 2007, en una proporción igual al área de ocupación que se incrementa. Estas cesiones tendrán como finalidad consolidar el sistema de espacio público del suelo urbano y por tal razón se deberán proveer de la siguiente forma:

a. El 90% será en suelo de protección, urbano, de expansión o suburbano, identificado como amenaza alta por erosión hídrica superficial y subsuperficial, y
b. El 10% restante en el Centro Histórico con el fin de incrementar el espacio público de acuerdo a los parámetros de localización expresados en el PEMP del Centro Histórico. Esta consideración no cambia las demás condiciones de ocupación o uso.

Artículo 103º.NORMAS PARA LA SUBDIVISIÓN Y DESARROLLO DE PREDIOS RURALES. (Artículo 83 del Acuerdo Municipal 0016 de 2014 que modificó el artículo 249 del Acuerdo Municipal 0014 de 2001). Según el Decreto 097 de 2006, en ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. De igual manera, en los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar UAF, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

La medida de la unidad agrícola familiar UAF referida para el Municipio de Tunja, la cual se especifica en el artículo 6 de la resolución 041 de 1996 del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA), es la comprendida en el rango de siete a diez Hectáreas (7 a 10 Ha).

Estándares. Para el suelo rural rigen los mismos estándares de construcción previstos en los tratamientos urbanísticos del suelo urbano.

Edificabilidad. En los procesos de construcción en suelo rural el índice máximo de construcción se relaciona con los modelos de ocupación y usos, de acuerdo con la siguiente consideración:

Tipo de Parcela rural	Área máxima de ocupación	Número máximo de unidades de vivienda
Parcelas rurales, para explotación agropecuaria menores a 7 Ha	200 m	2
Parcelas rurales, para explotación agropecuaria, mayores a 7 Ha	500 m	2
Parcela rural en suelo suburbano de uso industrial, entre 7 Ha y 20 Ha	30%	1
Parcela rural en suelo suburbano de uso industrial, igual o mayor a 20 Ha	30%	1

Parágrafo: La solicitud de licencias de parcelación deberá ajustarse a las disposiciones del Decreto 097 de 2006, Decreto 3600 de 2007, Decreto 1469 de 2010 o aquellos que los modifiquen o sustituyan.